

GEMEINDE: **NEUKIRCHEN**  
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS  
LAND: SACHSEN

## **BEGRÜNDUNG ZUR 9.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD-WEST“**

### **ENTWURF**

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**  
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN  
HAUPTSTRAÙE 77  
09221 NEUKIRCHEN / ERZGEBIRGE  
TELEFON: 0371/ 271020  
FAX: 0371/ 217093  
E-MAIL: [BAUAMT@NEUKIRCHEN-ERZGEBIRGE.DE](mailto:BAUAMT@NEUKIRCHEN-ERZGEBIRGE.DE)

PLANVERFASSER: BAUER TIEFBAUPLANUNG GMBH  
INDUSTRIESTRAÙE 1  
08280 AUE  
TELEFON: 03771/ 340200  
FAX: 03771/ 3402040  
E-MAIL: [NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM](mailto:NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM)

AUE, MAI 2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b><u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u></b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT / BEDARFSNACHWEIS</u></b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b><u>PLANVERFAHREN</u></b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b><u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u></b>	<b>9</b>
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	10
<b>5</b>	<b><u>TECHNISCHE GRUNDLAGEN FÜR DEN BEREICH DER 9. ÄNDERUNG</u></b>	<b>16</b>
5.1	Verkehrliche Situation	16
5.2	Ver- und Entsorgung	16
<b>6</b>	<b><u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u></b>	<b>21</b>
6.1	Inhalt der Änderung – Änderungsvermerk Mai 2021	21
6.1.1	Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen:	21
6.1.2	Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:	21
6.1.3	Hinweise	22
6.2	Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan	25
<b>7</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ</u></b>	<b>27</b>
7.1	Eingriffsrelevante Inhalte der 9. Änderung	27
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	29
<b>8</b>	<b><u>UMWELTBERICHT</u></b>	<b>32</b>
8.1	Einleitung	32
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	32
8.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	33
8.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
8.2.1	Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft	41
8.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	51
8.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	59
8.2.4	Alternativenprüfung	61
8.2.5	Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	61
8.3	zusätzliche Angaben	62
8.3.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	62
8.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	62
8.3.3	Zusammenfassung	62
8.3.4	Referenzliste der Quellen	63

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan B-Plangebiet Gewerbegebiet und verfügbare Baufelder	6
Abbildung 2: Darstellung Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe mit Geltungsbereich 9. Änd.	11
Abbildung 3: Darstellung Geltungsbereich und Fernleitung Erdgas	17
Abbildung 4: Darstellung Kompensationsmaßnahme und LWL Trasse	17
Abbildung 5: Flächenzuordnung zur Tabelle 3 - Flächenbilanz	28
Abbildung 6: Darstellung Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe mit Geltungsbereich 9. Änd.	37
Abbildung 7: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	42
Abbildung 8: Auszug aus Hohlraumkarte	43

### TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad	5
Tabelle 2: Bewertung scheinbare Baulücken im Gewerbegebiet Süd-West inkl. 8. Änderung	5
Tabelle 3: Flächenbilanz	27
Tabelle 4: Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	30
Tabelle 5: Formblatt IV: nicht ausgleichbare Wertminderung, biotopbezogener Ersatz	31
Tabelle 6: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	34
Tabelle 7: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz	36
Tabelle 8: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	52

### ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Entwurf 9.Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West“	1: 2.000

### ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. R. d. T.	allgemein anerkannten Regeln der Technik
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Geschäftszeichen
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
SächsABl.	Sächsisches Amtsblatt
S.	Seite

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West“ ist aktuell die 7. Änderung rechtskräftig. Die 7. Änderung wurde am 17.08.1999 genehmigt und am 03.11.1999 bekannt gemacht. Im Zuge der 8. Änderung wurden 3 Teilbereiche der 7. Änderung überarbeitet. Die 8. Änderung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 29.05.2018 (AZ: 00926-2018-32) genehmigt und am 11.07.2018 bekannt gemacht.

Die östliche Teilfläche **Flurstück Nr. 615/12** Gemarkung Neukirchen wird derzeit noch im Betriebsplan einer ansässigen Firma als Bergwerkseigentum geführt. Da die Bergwerkstätigkeiten abgeschlossen und die Rekultivierung des Grundstücks durchgeführt ist, bereitete die Firma im Herbst 2019 den Abschlussbetriebsplan vor. Die Einreichung des Teilabschlussbetriebsplanes (Antrag datiert auf den 14.04.2020) erfolgte am 03.06.2020 beim Sächsischen Oberbergamt. *Mit dem Antrag auf Zulassung des Teilabschlussbetriebsplans werden die durchzuführenden Maßnahmen zur Vorbereitung der Entlassung beantragt. Erst nach Zulassung und anschließender Umsetzung des Teilabschlussbetriebsplans kann eine Entlassung aus der Bergaufsicht beantragt werden.*<sup>1</sup>

Von Seiten der Gemeinde Neukirchen wurde mitgeteilt, dass die „Zulassung des Teilabschlussbetriebsplanes Nord zur Wiedernutzbarmachung des nordwestlichen u. nordöstlichen Tagebaugeländes“ zwischenzeitlich vom Sächsischen Oberbergamt erteilt wurde.

Es dient dazu das Grundstück in Bauland umzuwandeln.

Weiterhin soll Bauinteressenten eine Erweiterung Ihres Gewerbes nach Süden bzw. rentablere Flächenaufteilungen ermöglicht werden. Der Gemeinde liegen bereits Anträge der bestehenden Gewerbebetriebe an der Südstraße vor, Teile des Grundstücks zum Ausbau der vorhandenen Gewerbebestände nutzen zu wollen. Um die Vermarktung und Bebauung der freien Grundstücke zu ermöglichen, ist es in den Geltungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes aufzunehmen und die Erschließung zu gewährleisten.

Die Baugrenzen im Bereich **Flurstück Nr. 621/12** Gemarkung Neukirchen (Bauhof) sollen in Richtung Wertstoffhof (Flurstück Nr. 615/14) angepasst werden, damit kann bei der Planung eines neuen Gebäudes flexibler gestaltet werden.

Die 9. Änderung beinhaltet grundlegend folgende Hauptbestandteile:

- Anpassung des Geltungsbereiches (Vergrößerung um Flurstück Nr. 615/12; Reduzierung um Bereich in Flurstück Nr. 611/9)
- Erweiterung des Gewerbegebietes
- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen (Bereich aller nördlich an das Flurstück Nr. 615/12 angrenzenden Flurstücke; Bereich Flurstück Nr. 621/12)
- Neuausweisung / Ausweisung Straßenverkehrsflächen
- Anpassung / Überrechnung der Flächenbilanz
- Neuausweisung von Kompensationsmaßnahmen

---

<sup>1</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 10.08.2020 (AZ: 31-4146/4351/38-2020/24364)

Die Begründung enthält die wesentlichen Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 9. Änderung entstehen. Auf eine vollumfängliche Beschreibung des gesamten Plangebietes wird aber verzichtet, da diese der 7. Änderung und 8. Änderung sowie den entsprechenden vorherigen Änderungen zu entnehmen ist. Der Umweltbericht wird sich ebenfalls nur auf die Anpassungen der 9. Änderung beziehen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT / BEDARFSNACHWEIS

Nachfolgend eine Auflistung aller in der Gemeinde Neukirchen vorhandenen Planungen für Gewerbe und deren Auslastungen.

**Tabelle 1: Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad**

(Quelle: Gemeindeverwaltung Neukirchen - Stand: 01/2021 i. V. m.  
INSEK Neukirchen 2030 - Stand: 10/2018)

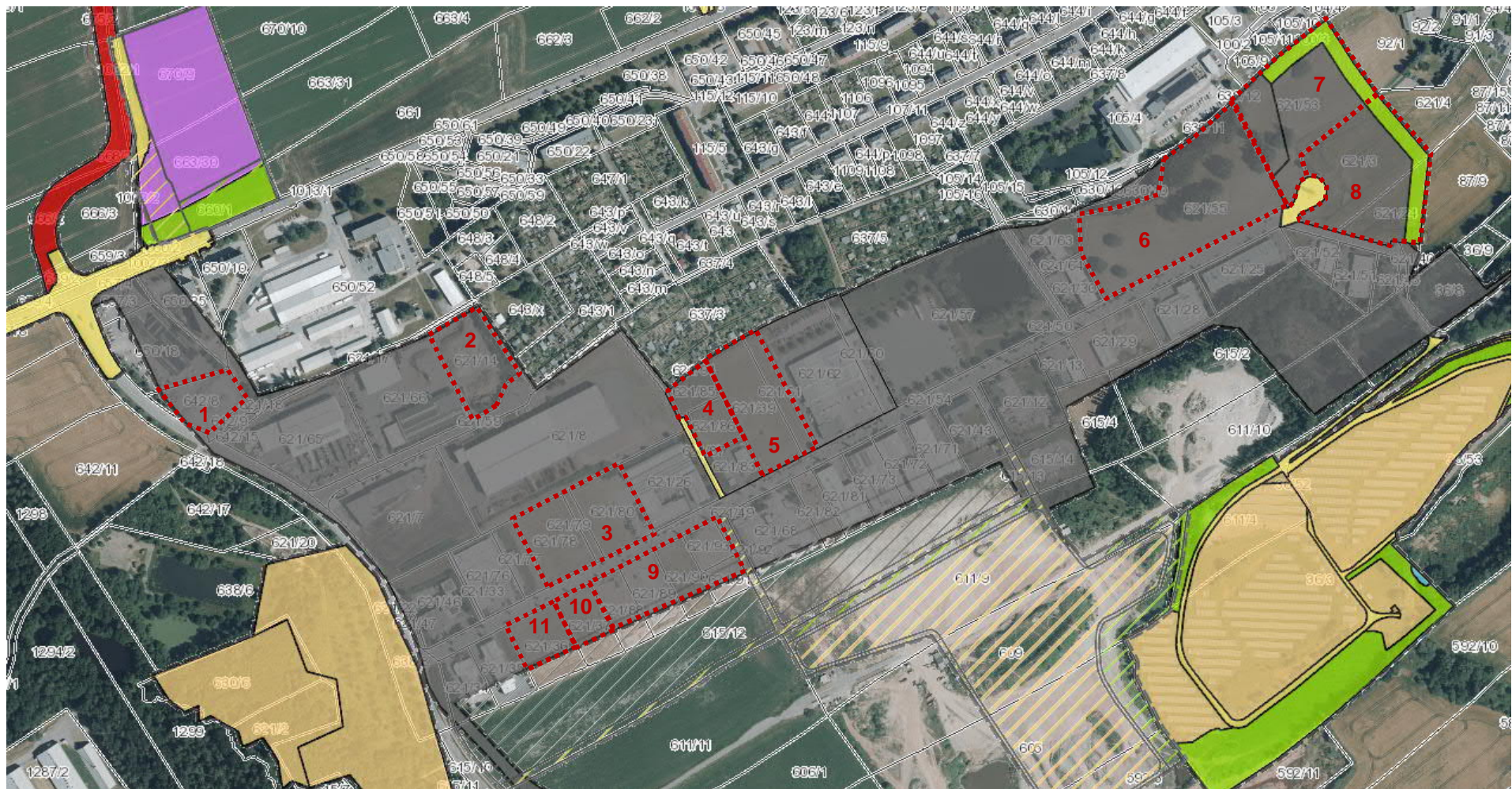
Ortsteil	B-Pläne / VE-Pläne	Auslastung	verfügbare Einheiten
Neukirchen	B-Plan „Gewerbegebiet Süd-West“ bis einschließlich 8. Änderung (Erläuterungen siehe Abbildung 1)	100%	0
Neukirchen	B-Plan „BayWa“	100%	0
Adorf	VEP „Verkaufsniederlassung Schöller Adorf“	100%	0
Adorf	VEP „KVA Kompostier- u. Verwertungs GmbH“	100%	0
Neukirchen	B-Plan „Gewerbegebiet Süd-West“ 9. Änderung (Erweiterung für ca. 15 Baufelder) -> Aktuell im Verfahren	40% *	9

\* Es liegen für 6 ansässige Gewerbetriebe bereits Baugesuche zur Erweiterung nach „hinten“ vor.

**Tabelle 2: Bewertung scheinbare Baulücken im Gewerbegebiet Süd-West inkl. 8. Änderung**

(Quelle: WMS-Dienste zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2020 + Flurstücke + B-Pläne Sachsen i. V. m. telefonischer Abstimmung mit Gemeindeverwaltung Neukirchen am 16.04.2021)

Fläche	Flurstück	Bewertung	verfügbare Einheiten
1	642/8	Parkplatz; Flächen bereits verkauft	0
2	621/14	Lagerplatz; Flächen bereits verkauft	0
3	621/78; 621/79; 621/80	noch unbebaut; Flächen bereits verkauft	0
4	621/85; 621/86	bereits bebaut; Luftbild nicht aktuell	0
5	621/39; 621/61	noch unbebaut; Flächen bereits verkauft	0
6	621/55	noch unbebaut; Flächen privat	0
7	621/53	Gemeinde aktuell in Verkaufsverhandlung	0
8	621/3; 621/24	noch unbebaut; Flächen privat	0
9	621/88; 621/89; 621/90 621/91; 621/93	bereits bebaut; Luftbild nicht aktuell	0
10	621/37	noch unbebaut; Flächen privat	0
11	621/36	noch unbebaut; Bauantrag liegt vor	0



**Abbildung 1: Übersichtslageplan B-Plangebiet Gewerbegebiet und verfügbare Baufelder**  
(Quelle: Geoport Sachsen mit WMS-Diensten zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2020 +  
Flurstücke + Bebauungspläne Sachsen)

Die Auslistungen in Tabelle 1 und Tabelle 2 i. V. m. Abbildung 1 verdeutlicht, dass der Gemeinde Neukirchen aktuell keine erschließungsseitig gesicherten Flächen für die Neuansiedlung / Weiterentwicklung von Gewerbe zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes keine weiteren gewerblichen Entwicklungs- / Planungsflächen für die tendenzielle Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben ausgewiesen werden, liegt das Potenzial der Gemeinde zur gewerblichen Entwicklung grundsätzlich im Bereich der 9. Änderung des „Gewerbegebietes Süd-West“.

Durch die Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße S 258 sowie weiterführend an die A 72 (Entfernung ca. 5 km), weist das Gewerbegebiet einen nicht zu unterschätzenden strategischen und erschließungsseitigen Vorteil auf. Dieser verdeutlicht sich auch darin, dass das Gebiet einerseits im Bestand ausgelastet ist und andererseits für die „neuen 15 Baufelder“ bereits 6 Baugesuche von ortsansässigen Gewerbetreibenden vorliegen. Es stehen somit kurz- bis mittelfristig noch 9 Baufelder zur Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung, für welche im analogen Zeitrahmen auch eine Erschließung als gesichert einzustufen ist.

Diese Zusammenstellung veranschaulicht, dass für die Gemeinde sowohl der Bedarf wie auch das Potenzial zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes besteht.

Anhand dem Auslastungsgrad des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit sowie der realen Interessenbekundung ist für die Gemeinde Neukirchen nachweisbar, dass der Nachfrage / Bereitstellung von vermarktungsfähigen Gewerbeflächen mit gesicherter Erschließung, zeitnah nachzukommen ist.

### **3 PLANVERFAHREN**

Im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens werden durch die Anpassung des Geltungsbereichs und der Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt, was die Durchführung eines zweistufigen Verfahrens gemäß BauGB nach sich zieht.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Verfahren wurde vom Gemeinderat am 24.09.2019 (Beschlussnummer 82) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) am 09.10.2019 bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Neukirchen hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 27.07.2020 bis 04.09.2020 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) am 15.07.2020 bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wird durch den Gemeinderat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Stadtrat wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf abwägen. Ist keine erneute Auslegung der 9. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Für die Gemeinde Neukirchen liegt ein Flächennutzungsplanentwurf vor. Einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan gibt es für die Gemeinde Neukirchen mit den Ortsteilen Neukirchen und Adorf/Erzgebirge noch nicht. Die Satzung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.



## 4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) 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)
- **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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706) 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 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706)
- **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** - Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Neukirchen / Erzgeb. mit Stand v. 31.03.2020 dar. (Quelle: GeoSN, Datenlizenz Deutschl. - Namensnenn. - Version 2.0). Das aml. Lage-/ Höhenbezugssystem ist RD83 / DHHN92.

## **4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **Flächennutzungsplan**

*Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.*

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 folgenden Beschluss gefasst (Beschluss-Nr. 55) – Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. mit dem Ortsteil Adorf inklusive Umweltbericht.

Dies wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.07.2019 bekannt gemacht: „Für die Gemeinde Neukirchen liegt ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994 vor und für den Ortsteil Adorf wurde bereits 1998 der Flächennutzungsplan genehmigt. Durch die Eingemeindung der Gemeinde Adorf nach Neukirchen ist nunmehr ein gemeinsamer Plan aufzustellen. Dieser Plan ist Grundlage für die geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Daher wurde der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Neukirchen mit dem Ortsteil Adorf inklusive Umweltbericht zugestimmt.“

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in der Phase Vorentwurf. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird parallel zum (Entwurfs-) Verfahren der 9. Änderung „Gewerbegebiet Süd-West“ in die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gegeben.

Die in der 9. Änderung „Gewerbegebiet Süd-West“ enthaltene Erweiterung des Gewerbegebietes um das Flurstück Nr. 615/12 ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als „gewerbliche Baufläche in Planung“ ausgewiesen.

### **Bebauungsplan „Photovoltaik Lehmgrube Neukirchen“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 folgenden Beschluss gefasst (Beschluss-Nr. 100) – Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Gebiet des Lehmtagebaus zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage. Dies wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 09.08.2017 bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2021 als Satzung beschlossen. Aktuell liegt der Bebauungsplan beim Landratsamt Erzgebirgskreis mit Antrag auf Genehmigung.

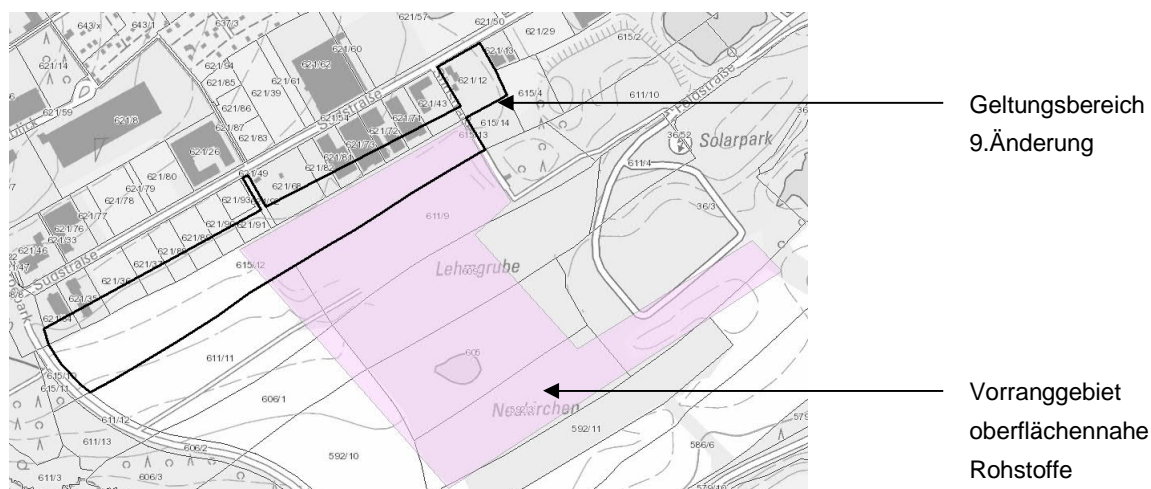
Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nr. 611/9, 609, 605 und 592/3 Gemarkung Neukirchen. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Zuge der 9. Änderung des Gewerbegebietes „Süd-West“, um den kurzen Abschnitt auf dem Flurstück 611/9, finden keine Überschneidungen statt. Die Geltungsbereiche im Bereich der Flurstückgrenze Flurstück 615/12 und 611/9 Gemarkung Neukirchen stoßen direkt aneinander.

## Regionalplanung

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

Weiterhin gibt es einen Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Aktuell gibt es hierzu einen Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015.

In beiden Unterlagen ist in der Karte Raumnutzung ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 615/12 Gemarkung Neukirchen als Vorranggebiet  $\geq 10$ ha mit Rohstoffabbau (Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe; Rohstoff Ziegellehm) ausgewiesen (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 2: Darstellung Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe mit Geltungsbereich 9. Änd.**

(Quelle: WMS-Dienst zu Flurstücken und digitalen topographischen Karten (DTK10) i. V. m. Shapes zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge; BTP GmbH Geltungsbereich

*Im Ergebnis meiner Prüfung teile ich Ihnen mit, dass für den B-Plan ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich ist, denn die beabsichtigte Planung steht in Widerspruch zum ausgewiesenen Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe. Alle bisherigen Darlegungen und Einschätzungen (vgl. Protokoll von Beratung am 28.06.2019, Schreiben von RA Koukakis vom 20.04.2020) stellen Argumente dar, die eine Zulassung der Zielabweichung begründen können. Das Vorranggebiet ist damit aber nicht obsolet. Das ZAV gibt dem Vorhabenträger Planungs- und Rechtssicherheit. (Auszug)<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> E-Mail Landesdirektion Sachsen – Referat Raumordnung an Gemeinde Neukirchen vom 13.05.2020

*Nachdem ich den Sachverhalt nochmals geprüft habe, bin ich nun doch der Meinung, dass ich für das ZAV eine vom B-Plan-Verfahren getrennte TÖB-Beteiligung durchführen werde. Es handelt sich ja um zwei B-Pläne, die ich in meinem Anschreiben an die TÖBs auch benennen werde. Sie können trotzdem gerne in Ihrem Beteiligungsschreiben auf das ZAV hinweisen. Da wir ja schnellstmöglich Planungssicherheit erhalten wollen und die Zielabweichung bis zum Abwägungsprozess im B-Plan-Verfahren abgeschlossen werden soll ... (Auszug) <sup>3</sup>*

Von der Landesdirektion Sachsen liegt mit Bescheid vom 25.09.2020 (GZ: C34-2417/660/2) das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens vor:

Entscheidung:

*Die von der Gemeinde Neukirchen beantragte Zielabweichung von dem im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe für die Aufstellung der Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet Süd-West“ und „Errichtung einer Photovoltaikanlage“ wird unter Beachtung nachfolgender Maßgabe zugelassen:*

Maßgabe:

*Die mit den Bebauungsplänen beabsichtigten Vorhaben dürfen die Gewinnung der noch vorhandenen Lehmvorräte nicht beeinträchtigen.*

Sachverhalt (Auszug):

*... Im Bereich der Lehmgrube ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge das Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe Nr. 36 „Neukirchen“ ausgewiesen. Da die Planvorhaben mit einer Gesamtfläche von ca. 9 ha diesem Ziel der Raumordnung entgegenstehen, hat die Gemeinde Neukirchen mit Schreiben vom 15. Mai 2020 einen Antrag auf Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V. m. § 16 SächsLPlIG gestellt.*

Verfahren (Auszug):

*Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung bedarf der Zulassung durch die Raumordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren (Zielabweichungsverfahren). Vor der Zulassung ist den in ihrem Aufgabenbereich berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.*

*Die Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 3. Juni 2020 die Belangsträger beteiligt:*

- *Planungsverband Region Chemnitz - Stellungnahmen vom 2. Juli 2020*
- *Landratsamt Erzgebirgskreis - Stellungnahme vom 26. August 2020*
- *Sächsisches Oberbergamt - Stellungnahme vom 29. Juni 2020*
- *Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Stellungnahme vom 9. Juli 2020*
- *Landesdirektion Sachsen, Abteilung Umweltschutz – Schreiben vom 8. Juli 2020*

---

<sup>3</sup> E-Mail Landesdirektion Sachsen – Referat Raumordnung an Gemeinde Neukirchen vom 27.05.2020

Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen für die Zielabweichung (Auszug):

... stehen die beabsichtigten Planungen in Widerspruch zu dem im Regionalplan festgelegten Ziel der Raumordnung. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

... Nach Grundsatz G 7.2 Regionalplan soll der Abbau oberflächennaher Rohstoffe insbesondere in den hierfür ausgewiesenen Vorrang- u. Vorbehaltsgebieten erfolgen. ... Wie aus dem Abschlussbetriebsplan für Teilbereiche des nordwestlichen bis nordöstlichen Tagebaus, dessen Zulassung im April 2020 beim SOBA beantragt wurde, hervorgeht, ist die Rohstoffgewinnung im genannten Teilgebiet vollständig abgeschlossen und die Verfüllung weit fortgeschritten. Dieser Sachverhalt wird auch seitens SOBA und LfULG bestätigt. Eine künftige Sicherung und Ausweisung als Vorranggebiet Bergbau und Rohstoffsicherung ist daher in diesem Bereich nicht mehr notwendig.

... Unter Beachtung des Ziels Z 7.8 Regionalplan, dass abgebaute Teilflächen entsprechend dem Abbaufortschritt frühestmöglich wieder nutzbar gemacht werden sollen, kann daher festgestellt werden, dass die beantragte Abweichung von dem Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, wenn durch die Folgenutzung dieser Flächen die Gewinnung der noch vorhandenen Vorräte nicht eingeschränkt wird.

... Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Grundzüge des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge in dem zu entscheidenden Einzelfall mit der Zulassung der beantragten Zielabweichung nicht berührt werden.

Ermessen (Auszug):

... Unter Würdigung der öffentlichen Interessen gemäß den Zielen der Landes- u. Regionalplanung u. Berücksichtigung der Interessen des Vorhabenträgers wird nach pflichtgemäßem Ermessen **antragsgemäß die Zielabweichung für die Fläche des ausgelehnten Tagebaus zugelassen.**

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hierbei das Ziel im Regionalplan bestehen bleibt, es brauch lediglich im konkreten Einzelfall des vorgesehenen Bebauungsplanes nicht beachtet werden.<sup>4</sup>

Bezüglich der Teilfläche des Tagebaus Neukirchen (Betriebsnummer 7090) wird von Seiten des Sächsischen Oberamtes folgendes mitgeteilt:

Für die betroffenen Flächen beabsichtigt die Gemeinde u.a. eine Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche. Die Flächen sollen demnach nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, einer landwirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Auf den betroffenen Flächen wurden

---

<sup>4</sup> Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 17.08.2020 (GZ: C34-2417/431/27)

*(zuletzt durch die WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH) tonige Gesteine gewonnen. Parallel zur Rohstoffgewinnung verlief die Verfüllung abgebauter Bereiche. Die hier in Rede stehenden Flächen sind abgebaut, ausgetont u. weitgehend wiederverfüllt, so dass deren zukünftige Ausweisung als Vorbehaltsfläche Bergbau / Bodenschätze für die Gewinnung tonhaltiger Bodenschätze im Regionalplan nicht mehr erforderlich sein wird. Dies spiegelt sich auch in der Sicht des Bergbauunternehmers, der WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH wider, welcher für die Flächen einen Teilabschlussbetriebsplan zur Zulassung beim Sächs. Oberbergamt eingereicht hat, der die Wiedernutzbarmachung der Flächen u. die Entlassung aus der Bergaufsicht zum Ziel hat. Auch im beantragten Teilabschlussbetriebsplan ist eine Wiedernutzbarmachung der Flächen u.a. mit dem Ziel einer Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen. <sup>5</sup>*

### **Landesentwicklungsplan**

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

*Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel 2.2.1.5 LEP 2013 haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplans der Region Chemnitz ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Gemeinde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen. <sup>6</sup>*

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge und des Entwurfes des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf. Unter Berücksichtigung der im Punkt 2 geführten Begründung der Notwendigkeit / Bedarfsnachweis wurde die Nachweisführung für Bedarf u. Potenzial hinreichend genau dargelegt.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 29.05.2020 (GZ: 22-4141/3928/3-2020/14089)

<sup>6</sup> Stellungnahme Planungsverband vom 28.07.2020

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK <sup>7</sup>**

Die Gemeinde Neukirchen hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) mit Stand vom Oktober 2018 aufgestellt. Unter einigen Kapiteln wird Bezug auf das Gewerbegebietes Süd-West und dem damit in Verbindung stehenden Fachkonzept „Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus“ genommen und zusammenfassend festgestellt (unter 6. Zusammenfassung der Fachkonzepte – Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse), dass das Gewerbegebiet zu den Stärken und Chancen von Neukirchen zählt.

Dem Kapitel Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie – Leitbild und Leitziele (7.1) ist folgendes zu entnehmen: *Das Leitbild der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde umfasst für die Umsetzung der gesamtgemeindlichen und teilräumlichen Entwicklungsziele folgende Leitziele -> Nr. 7. Bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind vorrangig die bestehenden Potenzialflächen im Gewerbegebiet „Süd-West“ zu nutzen und zu vermarkten. (Auszug)*

Dem Kapitel Gesamtkonzept u. Umsetzungsstrategie – Gesamtgemeindliche Entwicklungsstrategie – weitere entwicklungsstrategische Ansätze (7.2.2) ist folgendes mit Verweis auf die Karte 18 – Entwicklungsstrategie zu entnehmen: *Da im Entwicklungsgebiet „Stollberger Straße“ gewerbliche Flächen für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgehalten werden sollen, besteht im Gewerbegebiet „Süd-West“ noch Flächenpotenzial für großflächige Gewerbebetriebe. (Auszug)*

Das INSEK ist Stand Oktober 2018 und bezieht sich auf das Flächenpotenzial im Gewerbegebiet für großflächige Gewerbebetriebe, was zwischenzeitlich (ohne Berücksichtigung der Flächenerweiterung im Zuge der 9. Änderung) bereits ausgelastet ist.

---

<sup>7</sup> INSEK Neukirchen 2030 – Stand Oktober 2018 - Auszüge  
(veröffentlicht unter: <https://www.neukirchen-erzgebirge.de/rathaus/buergerservice/satzungen>)

## **5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN FÜR DEN BEREICH DER 9. ÄNDERUNG**

### **5.1 VERKEHRLICHE SITUATION**

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

Die Erreichbarkeit zur Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes kann über die Südstraße bzw. die Straße Zum Gewerbepark erfolgen.

Es wird von der Südstraße eine Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 621/92 hergestellt, dabei wird sich an der bestehenden Breite des Flurstückes von 8,00 m orientiert. Es handelt sich hierbei aber ausschließlich um eine fußläufige Verbindung in Form eines Gehweges mit einer Breite von 2,50 m zzgl. der Herstellung einer seitlichen Begrünung.

Weiterführend wird entlang der südlichen Flurstückgrenze von Flurstück Nr. 615/12 eine neue Erschließungsstraße hergestellt, welche im Westen auf die Straße Zum Gewerbepark und im Osten auf die bestehende Straße (Flurstück 615/13) mündet. Die Breite der Straße beträgt 8,90 m (6,40 m Fahrbahnbreite; zzgl. einseitiger Gehweg von 1,50 m; zzgl. je 50 cm Bankett links / rechts). Gemäß RAS 06 wird diese Straße als Typ Gewerbestraße eingeordnet. Der Kurvenradius ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbar.

Es handelt bei den neu herzustellenden Verbindungen jeweils um öffentliche Straßenverkehrsflächen, welche öffentlich gewidmet werden sollen und mittels Eintragungsverfügung ins Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Neukirchen übernommen werden.

### **5.2 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung hat über neu zu verlegenden Medien der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen. Dies ist vom Bauherrn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

#### **Gasversorgung, Elektroenergie (Strom) und Telekommunikation**

Die Erschließung wird gesichert.

Im Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen.

*Im Geltungsbereich verläuft, wie in der Planzeichnung dargestellt, unsere Gashochdruckleitung G20-0000, DN 150, MOP 16 mit einem Schutzstreifen vom 4,0 m. Parallel im Schutzstreifen befindet sich ein Steuerkabel unseres Unternehmens.*

*Das Flurstück Nr. 621/12 (Südstraße 22-Bauhof ist gasseitig mit einem Netzanschluss d 63/32 PE in der Druckstufe MOP 1,0 erschlossen.*

*Im Bereich der Gasversorgungsanlagen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Alle Vorhaben im Näherungsbereich bedürfen unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung. Vor Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft von inetz erforderlich.*

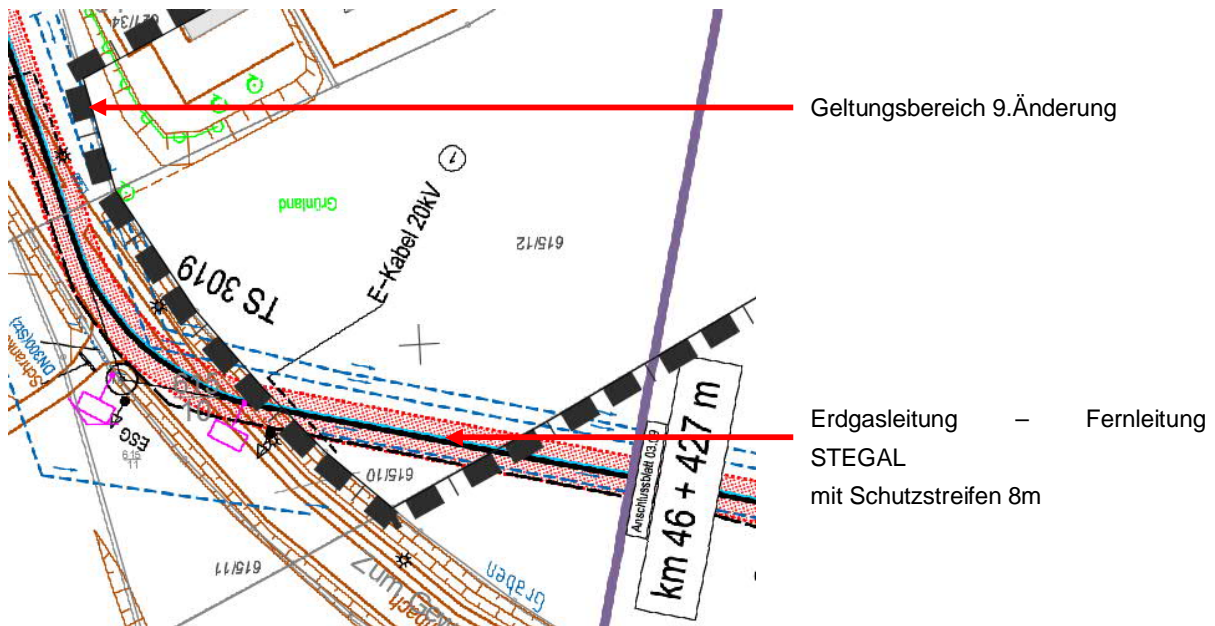
*Eine weitere gasseitige Erschließung ist, bei vorhandener Wirtschaftlichkeit, vom bestehende Gasversorgungsnetz in der Straße „Zum Gewerbegebiet“ und in der „Südstraße“ im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung aus möglich.*



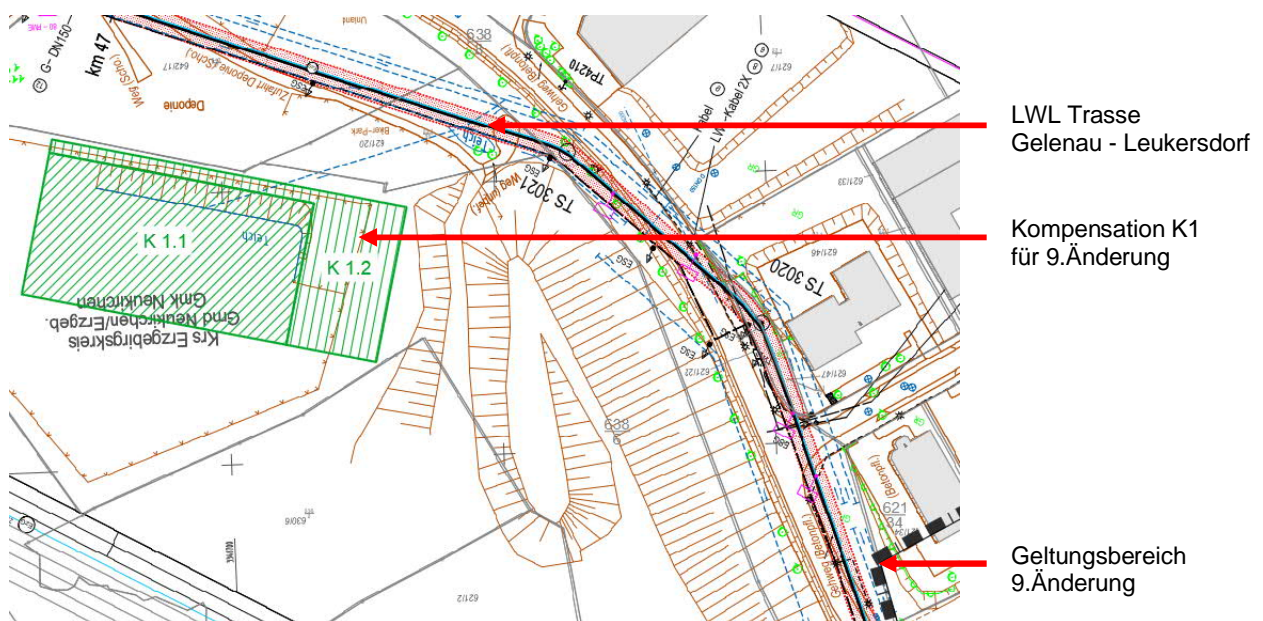
Nach unserem Kenntnisstand verläuft, parallel zur unserer Gashochdruckleitung, eine überregionale Gastransportleitung in Rechtsträgerschaft der Gascade-Gastransport GmbH, Kölnische Str. 108 in 34119 Kassel.<sup>8</sup>

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen wird mitgeteilt, dass von der Maßnahme nachfolgend aufgeführten Anlagen betroffen sind:

- Erdgasleitung – Fernleitung STEGAL – DN 800 – 90,00 MOP (bar) – 8,00 m Schutzstreifen in m (Anlage mittig) – Netzbetreiber GASCADE Gastransport GmbH
- LWL Trasse – Gelenau - Leukersdorf – Netzbetreiber WINGAS GmbH



**Abbildung 3: Darstellung Geltungsbereich und Fernleitung Erdgas**  
(Quelle: BTP GmbH - Auszug Planzeichnung mit Lageplan GASCADE)



**Abbildung 4: Darstellung Kompensationsmaßnahme und LWL Trasse**  
(Quelle: BTP GmbH - Auszug Planzeichnung mit Lageplan GASCADE)

<sup>8</sup> Stellungnahme inetz (Zeichen: NPQ/mü – 1259/2020) vom 29.07.2020

*Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.<sup>9</sup>*

*„Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ (Auszug):<sup>10</sup>*

- *Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungssachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung unserer Anlagen mit uns abzustimmen.*
- *Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb unseres Schutzstreifens errichtet werden. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.*
- *Hinweise zu Mindestabständen, Überdeckungen, Entwässerungseinrichtungen, erweiterte Schutzmaßnahmen, Parallelführung von Ver- und Entsorgungsleitungen, ... beachten*
- *Tiefwurzelnde Bäume u. Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist unsere Zustimmung erforderlich.*

### **Straßenbeleuchtung**

Eine mögliche Straßenbeleuchtung wird in Abstimmung mit der Gemeinde Neukirchen geplant und ausgeführt.

### **Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung**

Die Erschließung wird gesichert.

*Die trinkwasserseitige Versorgung der Erweiterung des Gewerbegebietes wird hierbei über eine im geplanten Straßenkörper zu errichtende Trinkwasserleitung d180x16,4 PE 100-RC gewährleistet. Der Anschluss an den Bestand DN 150 PVC erfolgt beidseitig der „Südstraße“ – westlich im Einmündungsbereich zur Straße „Zum Gewerbepark“; östlich in der abwinkelnden „Südstraße“ zwischen Haus-Nr. 20 und 22 – über Schieberkreuze mit innenliegenden Unterflurhydranten, infolge dessen ein Ringschluss bewirkt wird.*

*Im Zuge der Erschließungsplanung finden weiterführende Abstimmungen mit dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) zur konkreten Trasse und zur Gestaltung relevanter Knotenpunkte statt. Selbiges gilt für die Örtlichkeit und die Dimension der Trinkwasser-Hausanschlussleitungen.<sup>11</sup>*

<sup>9</sup> Stellungnahme GASCADE (AZ: 01.00.00.047.00068.20) vom 14.08.2020

<sup>10</sup> Stellungnahme GASCADE (AZ: 01.00.00.047.00068.20) vom 14.08.2020

<sup>11</sup> Telefon. Abstimm. mit Regionalen Zweckverband Wasserversorg. Bereich Lugau-Glauchau (RZV) v. 20.04.2021

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

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt (kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung;  $\leq 3$  Vollgeschosse;  $0,7 < GFZ \leq 1$ ). Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf  $96,0 \text{ m}^3/\text{h}$  für 2 Stunden, was einer Wassermenge von  $26,66 \text{ l/s}$  entspricht.

Der Gemeinde Neukirchen liegt ein Wartungsvertrag (Stand 05./12.07.2013) mit dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) vor, welcher belegt, dass der RZV im Gewerbegebiet „Süd-West“ eine Druckerhöhungsstation betreibt. Teile der Station dienen ausschließlich der Bereithaltung von ausreichend Löschwasser ( $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über 2 Stunden) im Gewerbegebiet. Um die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet dauerhaft zulässig zu sichern, ist die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Einrichtungen (Pumpen) für die Löschwasserversorgung sicherzustellen.<sup>12</sup>

Die Parameter zur Löschwasserbereitstellung wurden im Löschbereich von 300 m um das mögliche Brandobjekt ermittelt und können aus nur einem Hydranten entnommen werden:<sup>13</sup>

- Unterflurhydrant Südstraße Ecke Flurstück 621/35 und 621/36 =  $104 \text{ m}^3/\text{h}$
- Unterflurhydrant Südstraße östliche Ecke Flurstück 621/43 =  $104 \text{ m}^3/\text{h}$

Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend angesehen werden.

Es bestehen keine Hinweise oder Forderungen.<sup>14</sup>

### **Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser**

Die Erschließung wird gesichert.

Es befinden sich im Straßenbereich der „Südstraße“ öffentliche Abwassersammler des Zweckverbandes Wasserwerke Westergebirge (ZWW). Eine Anbindung des Flurstücks 615/12 an das öffentliche Abwassernetz ist noch nicht erfolgt. Die Entwässerung der zu einem späteren Zeitpunkt noch festzulegenden Einzelgrundstücke muss im Trennsystem geplant werden.<sup>15</sup>

Es ist vorgesehen, die gesamten Schmutzwässer (einschließlich der Fäkalabwässer) ohne Vorbehandlung dem Schmutzwassersammler in der „Südstraße“ zuzuführen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die konkrete Art der Schmutzwasserableitung (Druckentwässerung oder Freispiegelkanal) noch festgelegt und mit dem ZWW in Hinblick auf eine etwaige Übernahme begleitend abgestimmt.

---

<sup>12</sup> Zuarbeit von Gemeindeverwaltung vom 15.03.2021

<sup>13</sup> Stellungnahme Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) v. 23.09.2020

<sup>14</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Brandschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>15</sup> Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westergebirge Abteilung Abwasser vom 22.07.2020 (Registrier-Nr. AST 202263)

Die Ableitung der anfallenden Regen- u. Oberflächenwässer ist über ein separates Regenwasserkanalsystem mit weiterführendem Verlauf in der Straße „Zum Gewerbepark“ vorgesehen. Die Einleitung erfolgt planmäßig in die „Würschnitz“ als leistungsstarkes Fließgewässer. Konkrete Nachweise nach geltenden DWA-Arbeits- und -Merkblättern sowie den a. a. R. d. T. in Hinblick auf eine etwaige Drosselung o. Aufbereitung einzuleitender Niederschlagswässer werden im Zuge der Erschließungsplanung erbracht und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Wasserbauliche Randbedingungen, wie die wirksame Reduzierung der Einleitgeschwindigkeit auf ein erforderliches Maß und die Gestaltung der Einleitstelle, finden hierbei Berücksichtigung.

*Die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung bedarf bei den geplanten Bauvorhaben einer Einzelfallprüfung durch das SG Siedlungswasserwirtschaft.<sup>16</sup>*

### **Abfallentsorgung**

Die Erschließung wird gesichert. Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

Es ist im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes und der Bauausführung die geforderten Mindestabstände der einzelnen Versorgungsleitungen untereinander mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und einzuhalten.

---

<sup>16</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedl.-wasserwirt. v. 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

## **6 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **6.1 INHALT DER ÄNDERUNG – ÄNDERUNGSVERMERK MAI 2021**

#### 6.1.1 Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen:

Der Bereich der 9.Änderung umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt **59.165 m<sup>2</sup>**. Er setzt sich aus den Flurstücken Nr. 621/92, 612/15, 615/13 (Teilstück Südstraße), 621/12 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 621/34 bis Nr. 621/37, Nr. 621/88 bis Nr. 621/91, Nr. 621/68, Nr. 621/82, Nr. 621/81, Nr. 621/73 bis Nr. 621/71, Nr. 621/43, Nr. 621/54 (Teilstück Südstraße) zusammen.

#### **Änderungen im Bereich Flurstück Nr. 615/12 Gemarkung Neukirchen**

- Anpassung des Geltungsbereiches (Vergrößerung um Flurstück Nr. 615/12)
- Erweiterung des Gewerbegebietes (um Flurstück Nr. 615/12)
- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen (aller nördlich angrenzenden Flurstücke)
- Neuausweisung **öffentliche** Straßenverkehrsfläche (Flurstück Nr. 621/92 – nur Gehweg mit Herstellung einer seitlichen Begrünung; entlang der südlichen Flurstückgrenze von Flurstück Nr. 615/12 in einer mittleren Breite von 8,90m)
- Darstellung der bestehenden Mittelspannungsleitungen
- Darstellung der bestehenden Gashochdruckleitungen mit Leitungsrecht in einer Breite von 4,00 m (Schutzstreifen LR 1) und von 8,00 m (Schutzstreifen LR 2)

#### **Änderungen im Bereich Flurstück Nr. 621/12 Gemarkung Neukirchen**

- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen im Flurstück Nr. 621/12 (Bauhof)
- Anpassung des Geltungsbereiches (Reduzierung um Bereich in Flurstück Nr. 611/9)
- Darstellung der bestehenden Niederspannungsleitungen

#### 6.1.2 Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes (Stand 7. Änderung) gelten auch für die 9. Änderung.

1. Übernahme der Planzeichnung auf die aktuellen Flurstücksgrenzen / ALK mit Stand vom 31.03.2020 für den Bereich der 9. Änderung.
- 2.1. Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt einerseits die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches inklusive der angrenzenden Flächen auf dem Flurstück Nr. 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen dar.
- 2.2. Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt andererseits die Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen auf einer Gesamtfläche von 7.300 m<sup>2</sup> dar. Pflanzabstände zu Bauwerken und Leitungen sind zu berücksichtigen. Anrechnungsfähig sind die unter Hinweisen empfohlenen Arten und Pflanzqualitäten.
3. Aktualisierung der Gesetzesgrundlage zum Zeitpunkt des Entwurfes.

### 6.1.3 Hinweise

1. Bezüglich der Teilfläche des Tagebaus Neukirchen (Betriebsnummer 7090) wird von Seiten des Sächsischen Oberamtes folgendes mitgeteilt:

*Für die betroffenen Flächen beabsichtigt die Gemeinde u.a. eine Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche. Die Flächen sollen demnach nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, einer landwirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Auf den betroffenen Flächen wurden (zuletzt durch die WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH) tonige Gesteine gewonnen. Parallel zur Rohstoffgewinnung verlief die Verfüllung abgebauter Bereiche. Die hier in Rede stehenden Flächen sind abgebaut, ausgetont u. weitgehend wiederverfüllt, so dass deren zukünftige Ausweisung als Vorbehaltsfläche Bergbau / Bodenschätze für die Gewinnung tonhaltiger Bodenschätze im Regionalplan nicht mehr erforderlich sein wird. Dies spiegelt sich auch in der Sicht des Bergbauunternehmers, der WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH wider, welcher für die Flächen einen Teilabschlussbetriebsplan zur Zulassung beim Sächs. Oberbergamt eingereicht hat, der die Wiedernutzbarmachung der Flächen u. die Entlassung aus der Bergaufsicht zum Ziel hat. Auch im beantragten Teilabschlussbetriebsplan ist eine Wiedernutzbarmachung der Flächen u.a. mit dem Ziel einer Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.*<sup>17</sup>

2. empfohlenen Arten und Pflanzqualitäten für Bäume (Hochstamm, STU 12-14, 3xv):

Acer campestre	Feldahorn	Acer plananoides	Spitzahorn
Acer negundo	Eschenahorn	Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Quercus robur	Stieleiche

3. Von Seiten der inetz wurden folgende Sachverhalte zur Berücksichtigung mitgeteilt:<sup>18</sup>

- *Im Geltungsbereich verläuft ein Gashochdruckleitung G20-0000, DN 150, MOP 16 mit einem Schutzstreifen vom 4,0 m. Parallel im Schutzstreifen befindet sich ein Steuerkabel. Das Flurstück Nr. 621/12 (Südstraße 22-Bauhof ist gasseitig mit einem Netzanschluss d 63/32 PE in der Druckstufe MOP 1,0 erschlossen.*
- *Im Bereich der Gasversorgungsanlagen bestehen Bau- u. Nutzungsbeschränk.. Alle Vorhaben im Näherungsbereich bedürfen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung. Vor Baumaßn. ist eine aktuelle Leitungsauskunft von inetz erforderlich.*

Von Seiten der GASCADE GmbH wurden folgende Sachverhalte zur Berücksichtigung mitgeteilt:<sup>19</sup>

- *Erdgasleitung - Fernleitung STEGAL - DN 800 - 90,00 MOP (bar) - 8,00 m Schutzstreifen in m (Anlage mittig) - Netzbetreiber GASCADE Gastransport GmbH (Bereich Flurstück 615/12)*

<sup>17</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 29.05.2020 (GZ: 22-4141/3928/3-2020/14089)

<sup>18</sup> Stellungnahme inetz (Zeichen: NPQ/mü – 1259/2020) vom 29.07.2020

<sup>19</sup> Stellungnahme GASCADE (AZ: 01.00.00.047.00068.20) vom 14.08.2020

- *LWL Trasse - Gelenau - Leukersdorf - Netzbetreiber WINGAS GmbH (Bereich nördlich K 1.1 und K 1.2; Flurstücke 621/20 und 642/17)*
  - *Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe*
  - *„Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ (Auszug):*
    - > *Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung abzustimmen.*
    - > *Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb des Schutzstreifens errichtet werden. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.*
    - > *Hinweise zu Mindestabständen, Überdeckungen, Entwässerungseinrichtungen, erweiterte Schutzmaßn., Parallelführung von Ver- und Entsorgungsleitungen, ... beachten*
    - > *Tiefwurzelnde Bäume u. Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist Zustimmung erforderlich.*
4. *Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 SächsDSchG).<sup>20</sup>*
5. *Durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ergeben sich folgende Hinweise zu Belangen der Geologie:*  
*Hinweise zur Bebaubarkeit der ausgetonten und wiederverfüllten Flächen:<sup>21</sup>*
- *Nach Begründung sind die Planflächen ausgetont u. weitgehend wiederverfüllt. Die Errichtung von Neubauten erfordert einen tragfähigen und standsicheren Baugrund.*
  - *Zu einer sicheren Planung für die Errichtung von Gewerbe- u. Erschließungsneubauten in einem künftigen Gewerbegebiet empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 unter besonderer Berücksichtigung der Qualität der Verfüllerdstoffe. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechn. Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßn. u. zu erbringenden Nachweisen festzulegen. Die Baugrundaufschlüsse sollen dabei die maßgebenden Bau-grundschichten ausreichend tief erkunden.*

<sup>20</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vI))

<sup>21</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

*Wir weisen darauf hin, dass das Lagerstättengesetz zur Regelung der Bohranzeige- u. Bohrergebnismitteilungspflicht für geologische Bohrungen aktuell durch das Geologiedatengesetz (GeoIDG) abgelöst wurde. Geologische Bohrungen sind nach Geo-IDG spät. 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geo-logischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen u. spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).*

*Wurden o. werden geowissenschaftliche Erkundungen wie z. B. geologische Bohrungen durchgeführt, o. liegen der Gemeinde Neukirchen zum Standort Baugrund- o. Hydrogeologische Gutachten vor, bitten wir diese an das LfULG zu übergeben und verweisen auf § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.<sup>22</sup>*

*Es ergeben sich folgende Hinweise zum Umgang mit radioaktiv kontaminiertem Haldenmaterial:*

*Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.<sup>23</sup>*

Anforderungen zum Radonschutz:<sup>24</sup>

- Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) u. die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (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 o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern o. erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-schutz 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.*

<sup>22</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

<sup>23</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

<sup>24</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7) fortgeschrieben auf Basis Stellungnahmen zu aktuell laufenden B-Plänen



6. *Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissions-schutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkung. auf die ausschließlich o. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen n. § 48a Absatz 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung steht dem nicht entgegen, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es daher keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.<sup>25</sup>*

## 6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

Es bleiben grundsätzlich alle bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

Der Umfang der Auswirkungen lässt sich wie folgt erläutern:

- Anpassung des Geltungsbereiches:
  - Vergrößerung um Flurstück Nr. 615/12 – Fläche 37.563 m<sup>2</sup>
  - Reduzierung im Bereich Flurstück Nr. 611/9 – Fläche ca. 660 m<sup>2</sup>
- Erweiterung des Gewerbegebietes – **Fläche 31.200 m<sup>2</sup>**
- Neuausweisung öffentliche Straßenverkehrsflächen – **Fläche 6.979 m<sup>2</sup>**
  - Erschließungsstraße – Fläche 5.984 m<sup>2</sup>
  - Flurstück Nr. 621/92 – Fläche 995 m<sup>2</sup> (nur Gehweg mit seitlicher Begrünung geplant)
- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen (Bereich aller nördlich an das Flurstück Nr. 615/12 angrenzenden Flurstücke; Abstand zur bisherigen Baugrenze 0,00 m -> es liegt Baugrenze auf Baugrenze) – **Fläche 15.582 m<sup>2</sup>**
- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen Bereich Flurstück Nr. 621/12; Vereinheitlich. Abstand Baugrenze zum Geltungsbereich / zur Straße von 3,00 m) – **Fläche 4.909 m<sup>2</sup>**
- Anpassung / Überrechnung der Flächenbilanz:
  - Neuberechnung der Grünordnung durch Erweiterung Gewerbegebiet und Anpassung Baugrenzen im Bereich Flurstück Nr. 615/12 und nördlich angrenzende Flurstück
  - Berücksichtigung des Wegfalls von grünordnerischen Festsetzungen aus 7. Änderung

---

<sup>25</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz vom 21.08.2020  
(AZ: 614.521-20(258)-30010(vl)) fortgeschrieben auf Basis Stellungnahmen zu aktuell laufenden B-Plänen

- Neuausweisung von Kompensationsmaßnahmen für den Bereich der 9. Änd.:
  - Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches (Fläche ca. 5.200 m<sup>2</sup>) inklusive der angrenzenden Flächen (Fläche ca. 2.450 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück Nr. 638/6
  - Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen (Gesamtfläche von 7.300 m<sup>2</sup>)
- Darstellung der bestehenden Nieder- und Mittelspannungsleitungen
- Darstellung der bestehenden Gashochdruckleitungen mit Leitungsrecht in einer Breite von 4,00 m (Schutzstreifen LR 1) und von 8,00 m (Schutzstreifen LR 2)

Weiterführende Hinweise zu den Auswirkungen:

- Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes sind:  
Neuausweisung öffentliche Straßenverkehrsfläche – Fläche 6.979 m<sup>2</sup>
  - Zugänglichkeit von der Südstraße aus (Flurstück Nr. 621/92 – nur Gehweg mit Herstellung einer seitlichen Begrünung)
  - Zufahrt entlang der südlichen Flurstückgrenze von Flurstück Nr. 615/12 in einer mittleren Breite von 8,90m
  - soll öffentlich gewidmet werden
  - Anbindung an die bestehende öffentlich gewidmete Straße zum Gewerbepark (Bereich Flurstück Nr. 615/10)
  - Anbindung an die bestehende bereits öffentlich gewidmete Südstraße (Bereich Flurstück Nr. 615/13)

Ausweisung bestehende Straßenverkehrsfläche – **Fläche 495 m<sup>2</sup>**

- bestehende bereits öffentlich gewidmete Südstraße
- Teilstück Südstraße; Flurstück Nr. 615/13 u. Teilfläche Flurstück Nr. 621/54
- Die Kompensation erfolgt u.a. in Form einer Entschlammung und ökologischen Aufwertung eines Teiches inklusive der angrenzenden Flächen auf dem Flurstück Nr. 638/6 der Gemeinde Neukirchen. Der Teich hat eine Fläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Die ökologische Aufwertung / Gestaltung der angrenzenden Flächen bezieht sich auf eine Fläche von ca. 2.450 m<sup>2</sup>.

Der Teich wurde in der Vergangenheit als Oxidationsteich / Absetzteich (mechanisch-biologischen Abwasserreinigung) genutzt. Nach Anschluss des Gewerbegebietes und der Fa. Eifrisch an die Kanalisation vom ZWW wurde der Teich als Abwasseranlage nicht mehr benötigt. Nach Instandsetzung und Rückbau aller nicht erforderlichen Anlagen wurde der Teich durch den ZWW an die Gemeinde Neukirchen übergeben. Der Teich hat keinen Zulauf und speist sich aus dem Grundwasser.

## 7 FLÄCHENBILANZ

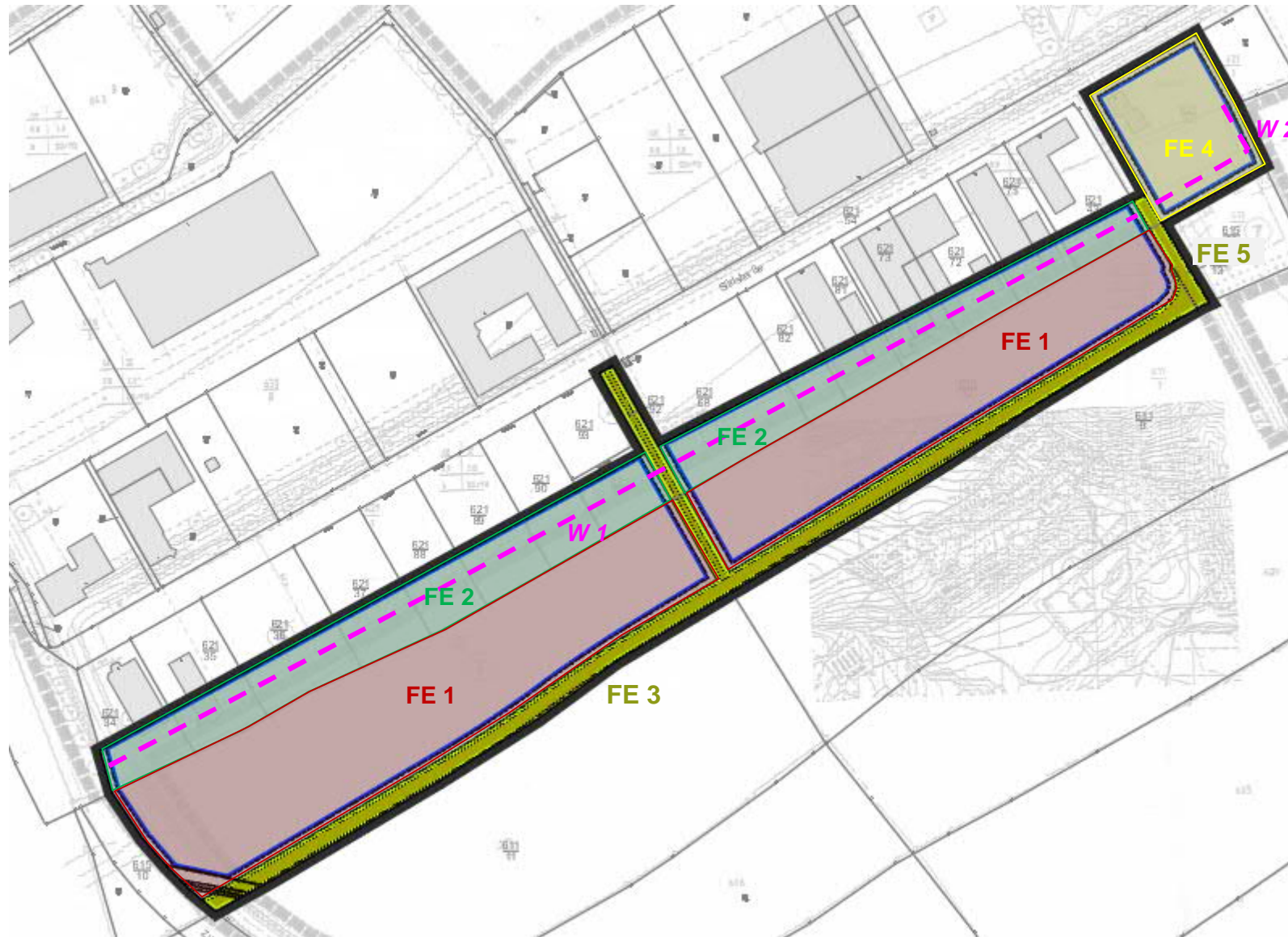
### 7.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DER 9. ÄNDERUNG

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

- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
  - Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8
  - Neuausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen
  - Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
  - Neuausweisung von Kompensationsmaßnahmen für den Bereich der 9. Änd.:
    - ➔ Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches inklusive der angrenzenden Flächen auf dem Flurstück Nr. 638/6
    - ➔ Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen
  - Wegfalls von grünordnerischen Festsetzungen aus 7. Änderung

Tabelle 3: Flächenbilanz

Bezugsgröße	Flächengröße	
<b>Versiegelung:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FE 1</b> - Erweiterung Gewerbegebiet (Fl.-stk. 615/12) GRZ von 0,8 (80%)</li> <li>• <b>FE 3</b> - Neuausweisung öffentliche Straßenverkehrsflächen</li> </ul>	24.960 m <sup>2</sup> 6.979 m <sup>2</sup>	5.984 m <sup>2</sup> 995 m <sup>2</sup>
<b>Begrünung:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FE 1</b> - Grünflächen innerhalb Erweiterung Gewerbegebiet (Fl.-stk. 615/12) GRZ von 0,8 (20%)</li> <li>• <b>W 1</b> - Wegfall Baum- und Strauchpflanzung (Breite 7,5 m; Länge 615 m)</li> <li>• <b>W 2</b> - Wegfall Baum- und Strauchpflanzung (Breite 7,5 m; Länge 75 m)</li> </ul>	6.240 m <sup>2</sup>  4.600 m <sup>2</sup> 565 m <sup>2</sup>	
<b>Erhalt und Anpassungen:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FE 2</b> - Anpassung / Vergrößerung Baugrenzen (nördlich Fl.-stk. 615/12)</li> <li>• <b>FE 4</b> - Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen (Fl.-stk. Nr. 621/12)</li> <li>• <b>FE 5</b> - öffentliche Straßenverkehrsfläche Erhalt Bestand (Teilstück Südstraße; Fl.-stk Nr. 615/13 u. Teilfläche Fl.-stk Nr. 621/54)</li> </ul>	15.582 m <sup>2</sup> 4.909 m <sup>2</sup> 495 m <sup>2</sup>	
<b>Kompensation (extern):</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>K 1.1</b> - Entschlammung u. ökologischen Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück Nr. 638/6</li> <li>• <b>K 1.2</b> - ökologische Aufwertung der angrenzenden Flächen des Teiches</li> <li>• <b>K 2</b> - Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen</li> </ul>		5.200 m <sup>2</sup> 2.450 m <sup>2</sup> 7.300 m <sup>2</sup>
<b>Summe (Geltungsbereich)</b>	<b>59.165 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Summe Wegfall</b>	<b>5.165 m<sup>2</sup></b>



**Abbildung 5: Flächenzuordnung zur Tabelle 3 - Flächenbilanz**

(Quelle: BTP GmbH - Auszug Planzeichnung)

## 7.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

### Ermittlung und Festlegung des Ersatzbedarfes

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

Für die Ermittlung des Ersatzbedarfes werden die Flächen (FE 1 und FE 3) berücksichtigt, welche neu ausgewiesen wurden. Es handelt sich in Summe um eine Fläche von insgesamt 37.184 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus FE 1 mit einer Fläche von 24.960 m<sup>2</sup> + 6.240 m<sup>2</sup> und FE 3 mit einer Fläche von 5.984 m<sup>2</sup>. Im FE 3 bleibt die fußläufige Verbindung in Form eines Gehweges (Flurstück Nr. 621/92) mit einer Fläche von 995 m<sup>2</sup> unberücksichtigt, da hier bereits eine seitliche Begrünung planungsseitig mit vorgesehen ist.

Im Bereich der Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen (FE 2 und FE 4) werden die Flächen für den Wegfall von Baum- und Strauchpflanzungen (W 1 und W 2) mit eingerechnet.

Der Wert von 14,85 entspricht dem erforderlichen Kompensationsbedarf im Vergleich zwischen dem jetzigen Bestand und der zukünftigen Entwicklung der Flächen nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplans. Der Wert von (-) 7,01 entspricht dem Wegfall der Kompensationsflächen im Vergleich zwischen dem Altbestand und der zukünftigen Entwicklung der Flächen nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplans. Es müssen beide Werte addiert und zusammen kompensiert werden. Es ergibt sich somit ein **Wert von 21,86**, was verdeutlicht, dass der flächige Eingriff kompensiert werden kann.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt einerseits die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches (K 1.1) inklusive der angrenzenden Flächen (K 1.2) auf dem Flurstück Nr. 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen dar.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt andererseits die Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen auf einer Gesamtfläche von 7.300 m<sup>2</sup> dar. (K 2)

**Tabelle 4: Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope**

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code / Biotoptypenliste 2004	Biotoptyp (Vor Eingriff / Aufwertung / Abwertung)	Ausgangswert (AW)	Code / Biotoptypenliste 2004	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE <sub>Mind.</sub> (Sp.8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE <sub>Mind.</sub> A)	WE Ersatzbedarf (WE <sub>Mind.</sub> E)
FE 1	10.01.200	Intensiv genutzter Acker (westliche Teilfläche Flurstück 615/12 verpachtet; ca. 2 ha)	5	11.04.100	<b>Straße, Weg (vollversiegelt)</b> <i>Erweiterung Gewerbegebiet (GE; 80%) Straßenverkehrsfläche (= Teil FE3)</i>	0	5	1,539 0,310	<b>9,25</b>	A		
				06.03.000	<b>Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland</b> <i>Grünfläche Gewerbegebiet (GE; 20%)</i>	6	-1	0,385	<b>-0,39</b>	A		
FE 1	09.06.300	Lehm- und Tongrube (östliche Teilfläche Flurstück 615/12) <i>Flächen sind abgebaut, ausgetont u. weitgehend wiederverfüllt = Senkung AW um „5“</i>	5 (10-5)	11.04.100	<b>Straße, Weg (vollversiegelt)</b> <i>Erweiterung Gewerbegebiet (GE; 80%) Straßenverkehrsfläche (= Teil FE3)</i>	0	5	0,957 0,288	<b>6,23</b>	A		
				06.03.000	<b>Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland</b> <i>Grünfläche Gewerbegebiet (GE; 20%)</i>	6	-1	0,239	<b>-0,24</b>	A		
<b>WE<sub>Mind.</sub> E</b>											<b>14,85</b>	
<b>W 1</b> <b>W 2</b>	10.01.200	Intensiv genutzter Acker <i>(Annahme, dass Fläche vor Entwickl. Gewerbegebiet als Acker genutzt wurde)</i>	5	02.02.200	<b>Feldgehölz</b> <i>Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern (Fläche 4.600 m<sup>2</sup> + 565 m<sup>2</sup>) mit der Annahme, dass 15% der Flächen bepflanzt sind</i>	21	-16	0,438	<b>-7,01</b>			
<b>Wegfall WE<sub>Mind.</sub> E</b>											<b>(-) 7,01</b>	

**Tabelle 5: Formblatt IV: nicht ausgleichbare Wertminderung, biotopbezogener Ersatz**

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

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code / Biotoptypenliste 2004	Biototyp	Übertrag $\Sigma$ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr. (K 1 bis x)	Code / Biotoptypenliste 2004	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [ha]	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A (Sp. 25)	Übertrag WE Funkt. E (Sp. 26)	Übertrag WE Ausgleich Über./Def. (Sp. 39)	WE Ersatz (Gesamt) (Fall A: Sp. 51+54 F all B: Sp. 51+52+53+54)
FE 1	10.01.200	Intensiv genutzter Acker	8,86 5,99	K 1.1	04.06.200	<b>Naturferne (technische) Stillgewässer</b> (Teich Flurstück Nr. 638/6 = Oxidationsteich / Absetzteich zur mechanisch- biologisch. Abwasserreinigung.)	12								
	09.06.300	Lehm- und Tongrube			04.04.000 07.01.120	<b>Naturnaher Teich / Weiher mit Uferstaudenflur / gewässer- begleitende Gehölze</b> (Entschlammung u. ökologischen Auf- wertung des Teiches Flurstück Nr. 638/6 sowie Gehölzpflanz. mit naturnaher Gestalt. der Böschungen = Steigerung PW um „5“)		21 + 5	-14	0,520	-7,28				
W 1 W 2	10.01.200	Intensiv genutzter Acker	(-) 7,01	K 1.2	06.03.000	<b>Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland</b>	6								
					02.02.200	<b>Feldgehölz</b> Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich Flurstück 638/6		21	-15	0,245	-3,68				
					06.03.000	<b>Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland</b>	6								
					02.02.400	<b>Baumgruppe bzw. Einzelbäume</b> (Anpflanzung von Bäumen - Solitärgehölze / Gehölzgruppen im Gemeindegebiet)		21	-15	0,730	-10,95				
											-21,91				
			21,86				ir								-21,91

## **8 UMWELTBERICHT**

### **8.1 EINLEITUNG**

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

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

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

Der Umweltbericht enthält die wesentlichen umweltrelevanten Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 9. Änderung ergeben. Auf eine vollumfängliche Beurteilung des gesamten Plangebietes wird jedoch verzichtet, da der Großteil der Flächen bereits sukzessiv umgesetzt wurde.

#### 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bereich der 9. Änderung umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt **59.165 m<sup>2</sup>**.

Er setzt sich aus den Flurstücken Nr. 621/92, 612/15, 615/13 (Teilstück Südstraße), 621/12 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 621/34 bis Nr. 621/37, Nr. 621/88 bis Nr. 621/91, Nr. 621/68, Nr. 621/82, Nr. 621/81, Nr. 621/73 bis Nr. 621/71, Nr. 621/43, Nr. 621/54 (Teilstück Südstraße) zusammen.

#### **Änderungen im Bereich Flurstück Nr. 615/12 Gemarkung Neukirchen**

- Anpassung des Geltungsbereiches (Vergrößerung um Flurstück Nr. 615/12)
- Erweiterung des Gewerbegebietes (um Flurstück Nr. 615/12)
- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen (aller nördlich angrenzenden Flurstücke)
- Neuausweisung **öffentliche** Straßenverkehrsfläche (Flurstück Nr. 621/92 – nur Gehweg mit Herstellung einer seitlichen Begrünung; entlang der südlichen Flurstückgrenze von Flurstück Nr. 615/12 in einer mittleren Breite von 8,90m)
- Darstellung der bestehenden Mittelspannungsleitungen
- Darstellung der bestehenden Gashochdruckleitungen mit Leitungsrecht in einer Breite von 4,00 m (Schutzstreifen LR 1) und von 8,00 m (Schutzstreifen LR 2)

#### **Änderungen im Bereich Flurstück Nr. 621/12 Gemarkung Neukirchen**

- Anpassung / Vergrößerung der Baugrenzen im Flurstück Nr. 621/12 (Bauhof)
- Anpassung des Geltungsbereiches (Reduzierung um Bereich in Flurstück Nr. 611/9)
- Darstellung der bestehenden Niederspannungsleitungen



Wegfall der Kompensationsflächen im Vergleich zwischen dem Altbestand u. der zukünftigen Entwicklung der Flächen nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplans.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änd. stellt einerseits die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches inklusive der angrenzenden Flächen auf dem Flurstück Nr. 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen dar.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt andererseits die Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen auf einer Gesamtfläche von 7.300 m<sup>2</sup> dar. Pflanzabstände zu Bauwerken und Leitungen sind zu berücksichtigen.

Anrechnungsfähig sind die nachfolgenden empfohlenen Arten und Pflanzqualitäten:

für Bäume (Hochstamm, STU 12-14, 3xv):

Acer campestre	Feldahorn	Acer plananoides	Spitzahorn
Acer negundo	Eschenahorn	Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Quercus robur	Stieleiche

#### 8.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

##### **Flächennutzungsplan**

*Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.*

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 folgenden Beschluss gefasst (Beschluss-Nr. 55) – Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. mit dem Ortsteil Adorf inklusive Umweltbericht.

Dies wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.07.2019 bekannt gemacht: „Für die Gemeinde Neukirchen liegt ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994 vor und für den Ortsteil Adorf wurde bereits 1998 der Flächennutzungsplan genehmigt. Durch die Eingemeindung der Gemeinde Adorf nach Neukirchen ist nunmehr ein gemeinsamer Plan aufzustellen. Dieser Plan ist Grundlage für die geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Daher wurde der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Neukirchen mit dem Ortsteil Adorf inklusive Umweltbericht zugestimmt.“

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in der Phase Vorentwurf. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird parallel zum (Entwurfs-) Verfahren der 9. Änderung „Gewerbegebiet Süd-West“ in die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gegeben.

Die in der 9. Änderung „Gewerbegebiet Süd-West“ enthaltene Erweiterung des Gewerbegebietes um das Flurstück Nr. 615/12 ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als „gewerbliche Baufläche in Planung“ ausgewiesen.

### **Bebauungsplan „Photovoltaik Lehmgrube Neukirchen“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 folgenden Beschluss gefasst (Beschluss-Nr. 100) – Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Gebiet des Lehmtagebaus zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage. Dies wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 09.08.2017 bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2021 als Satzung beschlossen. Aktuell liegt der Bebauungsplan beim Landratsamt Erzgebirgskreis mit Antrag auf Genehmigung.

Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nr. 611/9, 609, 605 und 592/3 Gemarkung Neukirchen. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Zuge der 9. Änderung des Gewerbegebietes „Süd-West“, um den kurzen Abschnitt auf dem Flurstück 611/9, finden keine Überschneidungen statt. Die Geltungsbereiche im Bereich der Flurstückgrenze Flurstück 615/12 und 611/9 Gemarkung Neukirchen stoßen direkt aneinander.

### **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RP CE)**

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

Für die Gemeinde Neukirchen lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:

**Tabelle 6: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**

<b>Bezeichnung Karte</b>	<b>Erläuterung zur Darstellung im Plan</b>
<b>Karte 1 - Raumstruktur</b>	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>Achsen:</u> angrenzend Regionale Achsen außerhalb der überregion. Verbindungsachsen des LEP (Ziel 2.6.2) im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs
<b>Karte 2 - Raumnutzung</b>	Vorranggebiet ≥10ha mit Rohstoffabbau (Plankapitel 7) südlich: Vorbehaltsgebiet ≤10ha für oberflächennahe Rohstoffe <u>nachrichtliche Darstellung:</u> vorhandene Gasleitung überregional bedeutsam (Randbereich Flurstück 615/12)
<b>Karte 3 - Tourismus und Erholung</b>	Keine Angaben

<b>Karte 4</b> - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	<u>Regionale Schwerpunkte der Altlastensanierung (Plankapitel 12.2):</u> Neukirchen, Säureharzteich
<b>Karte 5.1</b> - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - Naturhaushalt	<u>Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz (östlich) (Plankapitel 4.3)</u> Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung
<b>Karte 5.2</b> - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - Kulturlandschaft	Keine Angaben
<b>Karte 6</b> - Grenznahe Gebiete	Keine Angaben
<b>Karte 7</b> - Siedlungsstruktur	<u>Versorgungskerne und Siedlungskerne:</u> Neukirchen - in nichtzentralörtlichen Gemeinden (Z 2.6.3) Chemnitz - Oberzentrum
<b>Karte 8</b> - Regional bedeutsame Anlagen der landwirtsch. Tierhaltung	1 Anlage mit Geflügelhaltung (ab 1000 Großvieheinheiten) in Umgebung
<b>Karte 9</b> - Forstliche Erntebestände, Versuchs-flächen, Naturwaldzellen, Generhaltungsobjekte	Keine Angaben
<b>Karte 10</b> - Gebiete mit Unterirdischen Hohlräumen	Keine Angaben
<b>Karte 11</b> - Erneuerbare Energien	<u>Bereich Gewässer Würschnitz je einmal:</u> Wasserkraft: < 500 kW Bestand Biogas (Plankapitel 10.2) Bestand
<b>Karte 12</b> - Mittelbereiche	Chemnitz
<b>Karte 13</b> - Grundzentrale Verflechtungsbereiche	Grundzentraler Verflechtungsbereich der Mittelzentren und des Oberzentrums
<b>Karte 14</b> - Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen	Wirtschaftsregion Chemnitz – Zwickau -> Nr.078 Würschnitzaue
<b>Karte 15</b> - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	Keine Angaben
<b>Karte 16</b> - Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume	Keine Angaben
<b>Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anlage 3)</b>	
<b>Karte A</b> - Naturräumliche Gliederung	Erzgebirge (Erzgebirgisches Becken)
<b>Karte B</b> - Europäisches ökologisches Netz "NATURA 2000" und Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz	Keine Angaben
<b>Karte C</b> - Regionale Verbundkulisse	Keine Angaben
<b>Karte D</b> - Landschaftsbildeinheiten	<u>Haupteinheiten des Landschaftsbildes:</u> - Wald-Feld-Wechselandschaft, Offenlandschaft / strukturreich - Tallandschaft - Abbaulandschaft
<b>Karte E</b> - Regionale Schutzgebietenkonzeption	Keine Angaben
<b>Umweltbericht</b>	
Umweltbericht	Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe (Ziegellehm Neukirchen) Südlich: Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe (Bentonit südl. Neukirchen)

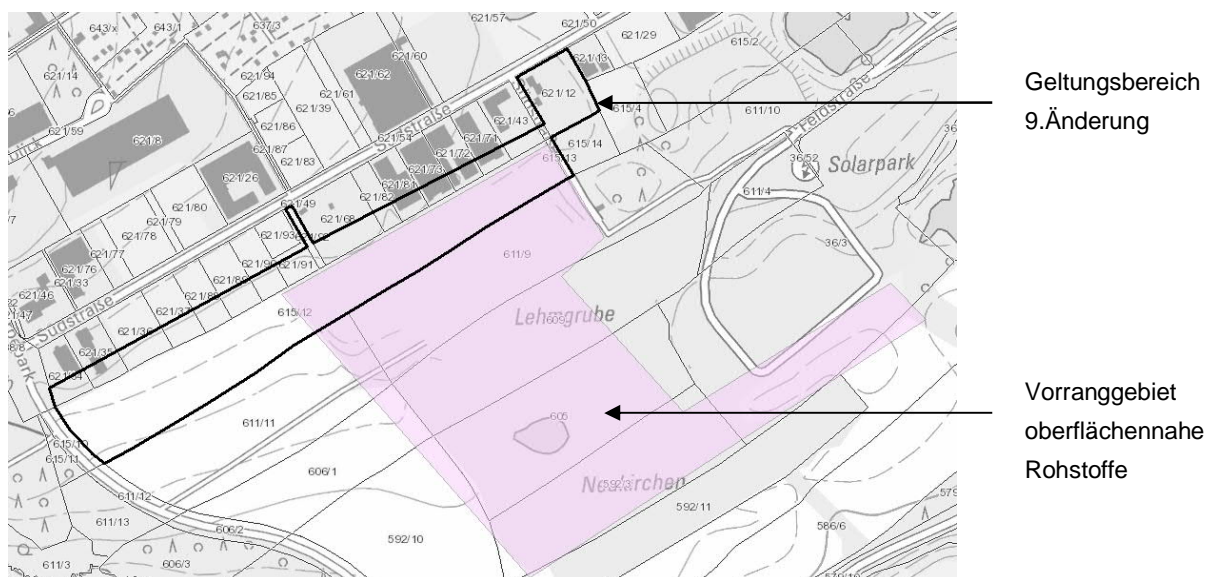
## Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz (Entwurf RP RC)

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

Tabelle 7: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Regionalplan</b>	
<b>Karte 1.1 - Raumnutzung</b>	Vorranggebiet $\geq 10$ ha für Rohstoffabbau südlich: Vorbehaltsgebiet $< 10$ ha für Rohstoffsicherung Nachrichtlich: Siedlungsstruktur ->im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben
<b>Karte 2 - Siedlungswesen</b>	Gemeinde mit Bestandteilen des Sammelgutes „Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge“
<b>Karte 3 - Raumstruktur</b>	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>nördlich Oberzentrum:</u> Chemnitz <u>Achsen:</u> regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Z 1.5.1)
<b>Karte 4 - Tourismus und Erholung</b>	<u>Destinationen Sachsen:</u> Erzgebirge <u>Thematische Straßen, Routen, Wege, Orte und Gebiete:</u> SachsenNetz Rad – Radfernweg, Fernreitrouen <u>weitere touristische Infrastruktur:</u> Golfplätze
<b>Karte 5 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf</b>	keine Angaben
<b>Karte 6 - Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</b>	keine Angaben
<b>Karte 7 - Landschaftsglied.</b>	Erzgebirgsbecken mit Stadtlandschaften Chemnitz und Zwickau
<b>Karte 8 - Kulturlandschaftsschutz</b>	keine Angaben
<b>Karte 9 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</b>	<u>Boden:</u> Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4) <u>Grundwasser:</u> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)
<b>Karte 10 - Besondere Bodenfunktionen</b>	<u>Böden besonderer Funktionalität (Kapitel 2.1.5)</u> - Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion - Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
<b>Karte 11 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</b>	<u>Grundwasser und oberirdisches Gewässer (Kap. 2.2.1):</u> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)
<b>Karte 12 - Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung</b>	keine Angaben
<b>Karte 13 - Gebiete mit bes. Bedeutung Fledermäuse</b>	keine Angaben
<b>Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)</b>	
<b>Karte A - Kernflächen des großräumig übergreif. Biotopverbunds</b>	keine Angaben
<b>Karte B - Unzerschnittene verkehrsarme Räume</b>	keine Angaben
<b>Karte C - Großflächig naturnahe Waldkomplexe</b>	keine Angaben
<b>Karte D - Landschaftsbildeinheiten</b>	Haupteinheit: Wald-Feld-Wechsellandschaft, strukturreiches Offenland angrenzend: Tallandschaft und Abbaulandschaft
<b>Karte E - Regionale Schutzgebietenkonzeption</b>	keine Angaben

In beiden Unterlagen (RP CE und Entwurf RP RC) ist in der Karte Raumnutzung ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 615/12 Gemarkung Neukirchen als Vorranggebiet  $\geq 10$ ha mit Rohstoffabbau (Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe; Rohstoff Ziegellehm) ausgewiesen (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6: Darstellung Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe mit Geltungsbereich 9. Änd.**

(Quelle: WMS-Dienst zu Flurstücken und digitalen topographischen Karten (DTK10) i.V.m. Shapes zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge; BTP GmbH Geltungsbereich

*Im Ergebnis meiner Prüfung teile ich Ihnen mit, dass für den B-Plan ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich ist, denn die beabsichtigte Planung steht in Widerspruch zum ausgewiesenen Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe. Alle bisherigen Darlegungen und Einschätzungen (vgl. Protokoll von Beratung am 28.06.2019, Schreiben von RA Koukakis vom 20.04.2020) stellen Argumente dar, die eine Zulassung der Zielabweichung begründen können. Das Vorranggebiet ist damit aber nicht obsolet. Das ZAV gibt dem Vorhabenträger Planungs- und Rechtssicherheit. (Auszug) <sup>26</sup>*

*Nachdem ich den Sachverhalt nochmals geprüft habe, bin ich nun doch der Meinung, dass ich für das ZAV eine vom B-Plan-Verfahren getrennte TÖB-Beteiligung durchführen werde. Es handelt sich ja um zwei B-Pläne, die ich in meinem Anschreiben an die TÖBs auch benennen werde. Sie können trotzdem gerne in Ihrem Beteiligungsschreiben auf das ZAV hinweisen. Da wir ja schnellstmöglich Planungssicherheit erhalten wollen und die Zielabweichung bis zum Abwägungsprozess im B-Plan-Verfahren abgeschlossen werden soll... (Auszug) <sup>27</sup>*

Von der Landesdirektion Sachsen liegt mit Bescheid vom 25.09.2020 (GZ: C34-2417/660/2) das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens vor:

**Entscheidung:**

*Die von der Gemeinde Neukirchen beantragte Zielabweichung von dem im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe für die Aufstellung der Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet Süd-West“ und „Errichtung einer Photovoltaikanlage“ wird unter Beachtung nachfolgender Maßgabe zugelassen:*

<sup>26</sup> E-Mail Landesdirektion Sachsen – Referat Raumordnung an Gemeinde Neukirchen vom 13.05.2020

<sup>27</sup> E-Mail Landesdirektion Sachsen – Referat Raumordnung an Gemeinde Neukirchen vom 27.05.2020

Maßgabe:

Die mit den Bebauungsplänen beabsichtigten Vorhaben dürfen die Gewinnung der noch vorhandenen Lehmvorräte nicht beeinträchtigen.

Sachverhalt (Auszug):

... Im Bereich der Lehmgrube ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge das Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe Nr. 36 „Neukirchen“ ausgewiesen. Da die Planvorhaben mit einer Gesamtfläche von ca. 9 ha diesem Ziel der Raumordnung entgegenstehen, hat die Gemeinde Neukirchen mit Schreiben vom 15. Mai 2020 einen Antrag auf Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V. m. § 16 SächsLPlG gestellt.

Verfahren (Auszug):

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung bedarf der Zulassung durch die Raumordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren (Zielabweichungsverfahren). Vor der Zulassung ist den in ihrem Aufgabenbereich berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 3. Juni 2020 die Belangsträger beteiligt:

- Planungsverband Region Chemnitz - Stellungnahmen vom 2. Juli 2020
- Landratsamt Erzgebirgskreis - Stellungnahme vom 26. August 2020
- Sächsisches Oberbergamt - Stellungnahme vom 29. Juni 2020
- Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie – Stellungn. vom 9. Juli 2020
- Landesdirektion Sachsen, Abteilung Umweltschutz – Schreiben vom 8. Juli 2020

Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen für die Zielabweichung (Auszug):

... stehen die beabsichtigten Planungen in Widerspruch zu dem im Regionalplan festgelegten Ziel der Raumordnung. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

... Nach Grundsatz G 7.2 Regionalplan soll der Abbau oberflächennaher Rohstoffe insbesondere in den hierfür ausgewiesenen Vorrang- u. Vorbehaltsgebieten erfolgen. ... Wie aus dem Abschlussbetriebsplan für Teilbereiche des nordwestlichen bis nordöstlichen Tagebaus, dessen Zulassung im April 2020 beim SOBA beantragt wurde, hervorgeht, ist die Rohstoffgewinnung im genannten Teilgebiet vollständig abgeschlossen und die Verfüllung weit fortgeschritten. Dieser Sachverhalt wird auch seitens SOBA und LfULG bestätigt. Eine künftige Sicherung und Ausweisung als Vorranggebiet Bergbau und Rohstoffsicherung ist daher in diesem Bereich nicht mehr notwendig.

... Unter Beachtung des Ziels Z 7.8 Regionalplan, dass abgebaute Teilflächen entsprechend dem Abbaufortschritt frühestmöglich wieder nutzbar gemacht werden sollen, kann daher festgestellt werden, dass die beantragte Abweichung von dem Vorranggebiet Oberflächennahe Rohstoffe unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, wenn durch die Folgenutzung dieser Flächen die Gewinnung der noch vorhandenen Vorräte nicht eingeschränkt wird.

... Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Grundzüge des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge in dem zu entscheidenden Einzelfall mit der Zulassung der beantragten Zielabweichung nicht berührt werden.

Ermessen (Auszug):

... Unter Würdigung der öffentlichen Interessen gemäß den Zielen der Landes- u. Regionalplanung u. Berücksichtigung der Interessen des Vorhabenträgers wird nach pflichtgemäßem Ermessen **antragsgemäß die Zielabweichung für die Fläche des ausgelehnten Tagebaus zugelassen.**

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hierbei das Ziel im Regionalplan bestehen bleibt, es brauch lediglich im konkreten Einzelfall des vorgesehenen Bebauungsplanes nicht beachtet werden.<sup>28</sup>

Bezüglich der Teilfläche des Tagebaus Neukirchen (Betriebsnummer 7090) wird von Seiten des Sächsischen Oberamtes folgendes mitgeteilt:

*Für die betroffenen Flächen beabsichtigt die Gemeinde u.a. eine Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche. Die Flächen sollen demnach nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, einer landwirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Auf den betroffenen Flächen wurden (zuletzt durch die WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH) tonige Gesteine gewonnen. Parallel zur Rohstoffgewinnung verlief die Verfüllung abgebauter Bereiche. Die hier in Rede stehenden Flächen sind abgebaut, ausgetont u. weitgehend wiederverfüllt, so dass deren zukünftige Ausweisung als Vorbehaltsfläche Bergbau / Bodenschätze für die Gewinnung tonhaltiger Bodenschätze im Regionalplan nicht mehr erforderlich sein wird. Dies spiegelt sich auch in der Sicht des Bergbauunternehmers, der WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH wider, welcher für die Flächen einen Teilabschlussbetriebsplan zur Zulassung beim Sächs. Oberbergamt eingereicht hat, der die Wiedernutzbarmachung der Flächen u. die Entlassung aus der Bergaufsicht zum Ziel hat. Auch im beantragten Teilabschlussbetriebsplan ist eine Wiedernutzbarmachung der Flächen u.a. mit dem Ziel einer Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.*<sup>29</sup>

### Landesentwicklungsplan

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

*Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel 2.2.1.5 LEP 2013 haben die Träger der Regionalplanung und damit der*

---

<sup>28</sup> Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 17.08.2020 (GZ: C34-2417/431/27)

<sup>29</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 29.05.2020 (GZ: 22-4141/3928/3-2020/14089)

*Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplans der Region Chemnitz ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Gemeinde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen.<sup>30</sup>*

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge und des Entwurfes des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf. Unter Berücksichtigung der im Punkt 2 geführten Begründung der Notwendigkeit / Bedarfsnachweis wurde die Nachweisführung für Bedarf u. Potenzial hinreichend genau dargelegt.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK<sup>31</sup>**

Die Gemeinde Neukirchen hat ein Integriertes Standortentwicklungskonzept (INSEK) mit Stand vom Oktober 2018 aufgestellt. Unter einigen Kapiteln wird Bezug das Gewerbegebietes Süd-West und dem damit in Verbindung stehenden Fachkonzept „Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus“ genommen und zusammenfassend festgestellt (unter 6. Zusammenfassung der Fachkonzepte – Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse), dass das Gewerbegebiet zu den Stärken und Chancen von Neukirchen zählt.

Dem Kapitel Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie – Leitbild und Leitziele (7.1) ist folgendes zu entnehmen: *Das Leitbild der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde umfasst für die Umsetzung der gesamtgemeindlichen und teilräumlichen Entwicklungsziele folgende Leitziele -> Nr. 7. Bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind vorrangig die bestehenden Potenzialflächen im Gewerbegebiet „Süd-West“ zu nutzen und zu vermarkten. (Auszug)*

Dem Kapitel Gesamtkonzept u. Umsetzungsstrategie – Gesamtgemeindliche Entwicklungsstrategie – weitere entwicklungsstrategische Ansätze (7.2.2) ist folgendes mit Verweis auf die Karte 18 – Entwicklungsstrategie zu entnehmen: *Da im Entwicklungsgebiet „Stollberger Straße“ gewerbliche Flächen für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgehalten werden sollen, besteht im Gewerbegebiet „Süd-West“ noch Flächenpotenzial für großflächige Gewerbebetriebe. (Auszug)*

Das INSEK ist Stand Oktober 2018 und bezieht sich auf das Flächenpotenzial im Gewerbegebiet für großflächige Gewerbebetriebe, was zwischenzeitlich (ohne Berücksichtigung der Flächenerweiterung im Zuge der 9. Änderung) bereits ausgelastet ist.

---

<sup>30</sup> Stellungnahme Planungsverband vom 28.07.2020

<sup>31</sup> INSEK Neukirchen 2030 – Stand Oktober 2018 - Auszüge  
(veröffentlicht unter: <https://www.neukirchen-erzgebirge.de/rathaus/buergerservice/satzungen>)



## **8.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### 8.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

#### **Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)**

##### → Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte liegt der Geltungsbereich im Bereich von Gehängelehm- und -schutt (<2m).<sup>32</sup>

*Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.*<sup>33</sup>

*Hinweise zur Bebaubarkeit der ausgetonten und wiederverfüllten Flächen:*<sup>34</sup>

- *Nach Begründung sind die Planflächen ausgetont und weitgehend wiederverfüllt. Die Errichtung von Neubauten erfordert einen tragfähigen und standsicheren Baugrund.*
- *Zu einer sicheren Planung für die Errichtung von Gewerbe- und Erschließungsneubauten in einem künftigen Gewerbegebiet empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 unter besonderer Berücksichtigung der Qualität der Verfüllerdstoffe. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen u. zu erbringenden Nachweisen festzulegen. Die Baugrundaufschlüsse sollen dabei die maßgebenden Baugrundsichten ausreichend tief erkunden.*

*Wir weisen darauf hin, dass das Lagerstättengesetz zur Regelung der Bohranzeige- u. Bohrergebnismittelungspflicht für geologische Bohrungen aktuell durch das Geologiedatengesetz (GeoIDG) abgelöst wurde. Geologische Bohrungen sind nach Geo-IDG spät. 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen u. spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).*

*Wurden oder werden geowissenschaftliche Erkundungen wie z. B. geologische Bohrungen durchgeführt, o. liegen der Gemeinde Neukirchen zum Standort Baugrund- o. Hydrogeologische Gutachten vor, bitten wir diese an das LfULG zu übergeben und verweisen auf § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.*<sup>35</sup>

*In Auswertung von Archivunterlagen und Geodatenbank stehen für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung Bohrungsdaten zu Recherchezwecken zur Verfügung. Diese können im Internet unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen)*

---

<sup>32</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

<sup>33</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

<sup>34</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

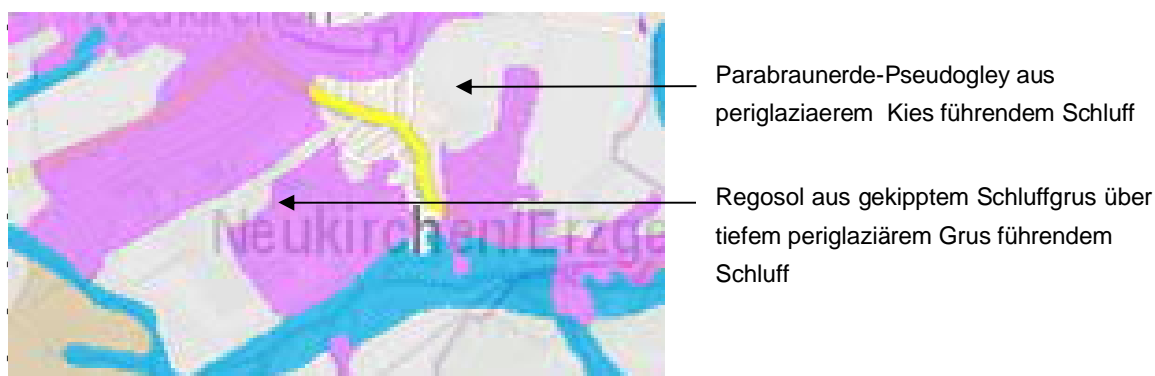
<sup>35</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

<https://www.geologie.sachsen.de> (Link „Aufschlussdatenbank“ -> „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) notwendig. Wir empfehlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen. Auf der LfULG-Internetseite [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sind u. a. auch Themenkarten zur Geologie abrufbar.<sup>36</sup>

### → Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft der Hohenstein-Ernstthaler Lösshügelland mit pseudovergleyte Parabraunerden geprägt durch Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken. Die vorhandene Bodenart ist Lehm und Schluff.<sup>37</sup>

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:<sup>38</sup>



**Abbildung 7: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000**

(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:<sup>39</sup>

Arsen:	20 - <40 mg/kg	Kupfer	11 - <16 mg/kg
Blei:	50 - <74 mg/kg	Nickel	16 - <25 mg/kg
Cadmium:	0,2 - <0,4 mg/kg	Zink	60 - <90 mg/kg
Chrom:	16 - <27 mg/kg		

### Altlasten

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

<sup>36</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7) fortgeschrieben auf Basis Stellungnahmen zu aktuell laufenden B-Plänen

<sup>37</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>38</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

<sup>39</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

### Altablagerungen / Bergbau

Bezüglich der Teilfläche des Tagebaus Neukirchen (Betriebsnummer 7090) wird von Seiten des Sächsischen Oberamtes folgendes mitgeteilt:

*Für die betroffenen Flächen beabsichtigt die Gemeinde u.a. eine Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche. Die Flächen sollen demnach nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, einer landwirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Auf den betroffenen Flächen wurden (zuletzt durch die WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH) tonige Gesteine gewonnen. Parallel zur Rohstoffgewinnung verlief die Verfüllung abgebauter Bereiche. Die hier in Rede stehenden Flächen sind abgebaut, ausgetont u. weitgehend wiederverfüllt, so dass deren zukünftige Ausweisung als Vorbehaltsfläche Bergbau / Bodenschätze für die Gewinnung tonhaltiger Bodenschätze im Regionalplan nicht mehr erforderlich sein wird. Dies spiegelt sich auch in der Sicht des Bergbauunternehmers, der WMB Bodenverwertungsgesellschaft mbH wider, welcher für die Flächen einen Teilabschlussbetriebsplan zur Zulassung beim Sächs. Oberbergamt eingereicht hat, der die Wiedernutzbarmachung der Flächen u. die Entlassung aus der Bergaufsicht zum Ziel hat. Auch im beantragten Teilabschlussbetriebsplan ist eine Wiedernutzbarmachung der Flächen u.a. mit dem Ziel einer Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.*<sup>40</sup>

*Bei den beplanten Flächen handelt es sich teilweise um die Folgenutzung bergbaulicher Abbauflächen. Die Wiederherstellung der Flächen wird im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes im Vollzug des Bundesberggesetzes (BBergG) umgesetzt.*<sup>41</sup>

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt das Gebiet außerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind<sup>42</sup>



Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gem. §8 SächsHohlRVO

Geltungsbereich  
9.Änderung

**Abbildung 8: Auszug aus Hohlraumkarte**

(Quelle: www.bergbau.sachsen.de)

*Es bestehen aus Sicht des Fachbereiches Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz keine Einwände zur 9. Änderung des Bebauungsplanes.*<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 29.05.2020 (GZ: 22-4141/3928/3-2020/14089)

<sup>41</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>42</sup> <https://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

<sup>43</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

*Aus bodenschutzrechtlicher Sichtweise werden als Ausgleichsmaßnahmen Entsiegelungsmaßnahmen befürwortet. Diese Alternative sollte im Rahmen der Planung zumindest geprüft werden.*<sup>44</sup>

In der Gemeinde Neukirchen kann aktuell auf keine Entsiegelungsmaßnahmen, welche als Ausgleichsmaßnahmen anrechnungsfähig sind verwiesen werden.

#### Natürliche Radioaktivität

*Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.*

*Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.*<sup>45</sup>

#### *Anforderungen zum Radonschutz:*<sup>46</sup>

- *Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (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.*

#### *Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:*<sup>47</sup>

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

---

<sup>44</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>45</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

<sup>46</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7) fortgeschrieben auf Basis Stellungnahmen zu aktuell laufenden B-Plänen

<sup>47</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 03.03.2021 (AZ: 21-2511/384/4)

- *Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:  
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,  
E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>  
Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine*

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Naturräumliche Gliederung

*Das Plangebiet zählt zur Naturregion Sächsisches Lössgebilde, zum Naturraum (Makrogeochoren) Erzgebirgsbecken und bei den Kleinlandschaften (Mikrogeochoren) zum Neukirchener Hügelgebiet.<sup>48</sup>*

#### Realnutzung

*Das Gebiet zählt zum Naturraumtyp „Hohenstein-Ernstthaler Lösshügelland: Lössbedeckte Platten des Hügel- und Unteren Berglandes“. Die vorherrschende Nutzung stellt sich in Form von Siedlung, Infrastruktur mit Grünflächen dar.<sup>49</sup>*

#### Potentiell natürliche Vegetation

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

*Im Planungsgebiet würden demnach Bodensaure Buchen(misch)wälder (86,2 %) und Bodensaure Eichen(misch)wälder (1,6 %) sowie Auen- und Niederungswälder (überwiegend) mineralischer Nassstandorte (0,5 %) entstehen. Die Fläche ist zu 11,8 % geprägt von künstlichen Ökosystemen.<sup>50</sup>*

#### Arten, Biotop und Schutzgebiete

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen. Nach den §§ 14 bis 19 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA- Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG werden durch die Planung nicht betroffen.

<sup>48</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>49</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>50</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

*Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Einwände.*

*Zu den Ergebnissen des Umweltberichtes sowie den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis.<sup>51</sup>*

*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Wald i. S. d. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).<sup>52</sup>*

*Südwestl. des Geltungsbereiches der 9. Änderung befindet sich jedoch auf Flurstück 611/13 der Gemarkung Neukirchen Wald i. S. d. § 2 des SächsWaldG. Der Abstand bis zur Baugrenze beträgt etwa 25 m. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude von Wald mindestens 30 Meter entfernt sein. Diese Regelung dient insbesondere der Vermeidung von Gefahren, die von Gebäuden für Wald und von Wald für Gebäude ausgehen. Unkontrolliert fallende Bäume und Baumteile dürfen Gebäude nicht beschädigen.*

*Hier kann jedoch begünstigend berücksichtigt werden, dass zwischen dem Wald und der Baugrenze eine öffentliche Straße (Zum Gewerbepark) verläuft. Hierdurch besteht für den Waldbesitzer des Flurstücks 611/13 eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht.*

*Im vorliegenden Fall wird daher das Benehmen gemäß § 25 Abs. 3 Satz 4 SächsWaldG zur Unterschreitung des Waldabstandes hergestellt.<sup>53</sup>*

### **Schutzgut Wasser**

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

Die Kompensation erfolgt u.a. in Form einer Entschlammung und ökologischen Aufwertung eines Teiches inkl. der angrenzenden Flächen auf dem Flurstück Nr. 638/6 der Gemeinde Neukirchen. Der Teich hat eine Fläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Die ökologische Aufwertung / Gestaltung der angrenzenden Flächen bezieht sich auf eine Fläche von ca. 2.450 m<sup>2</sup>.

Der Teich wurde in der Vergangenheit als Oxidationsteich / Absetzteich (mechanisch-biologischen Abwasserreinigung) genutzt. Nach Anschluss des Gewerbegebietes und der Fa. Eifrisch an die Kanalisation vom ZWW wurde der Teich als Abwasseranlage nicht mehr benötigt. Nach Instandsetzung und Rückbau aller nicht erforderlichen Anlagen wurde der Teich durch den ZWW an die Gemeinde Neukirchen übergeben. Der Teich hat keinen Zulauf und speist sich aus dem Grundwasser.

*Bei dem Teich handelt es sich nach derzeitigen Erkenntnissen um einen sogenannten Himmelsteich. Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Entnahme aus und Wiedereinleitung in ein Oberflächengewässer sind somit nicht erforderlich. Gegen die Renaturierung bestehen keine Einwände. Die verwendeten Materialien dürfen keine Auslaugung / Ausspülung wasserge-*

<sup>51</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>52</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Forst vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>53</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Forst vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

*fährdender Stoffe besorgen lassen und auch durch die Baumaßnahmen dürfen keine Gewässerverunreinigungen verursacht werden.<sup>54</sup>*

*Als Kompensationsmaßnahme ist u. a. die Entschlammung und Aufwertung eines Teiches geplant. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Entschlammung i. d. R. entsorgungspflichtiger Teichschlamm anfällt und mit entsprechenden Entsorgungskosten je nach Deklaration gerechnet werden muss.<sup>55</sup>*

#### Schutz- und Oberflächenwasser

Die Ableitung der anfallenden Regen- u. Oberflächenwässer ist über ein separates Regenwasserkanalsystem mit weiterführendem Verlauf in der Straße „Zum Gewerbepark“ vorgesehen. Die Einleitung erfolgt planmäßig in die „Würschnitz“ als leistungsstarkes Fließgewässer. Konkrete Nachweise nach geltenden DWA-Arbeits- und -Merkblättern sowie den a. a. R. d. T. in Hinblick auf eine etwaige Drosselung o. Aufbereitung einzuleitender Niederschlagswässer werden im Zuge der Erschließungsplanung erbracht und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Wasserbauliche Randbedingungen, wie die wirksame Reduzierung der Einleitgeschwindigkeit auf ein erforderliches Maß und die Gestaltung der Einleitstelle, finden hierbei Berücksichtigung.

*Die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung bedarf bei den geplanten Bauvorhaben einer Einzelfallprüfung durch das SG Siedlungswasserwirtschaft.<sup>56</sup>*

#### Grundwasser

*Zum Schutz des Grundwassers behält die Stellungnahme AZ. 71429-20 weiterhin Gültigkeit. Es handelt sich dabei um die Stellungnahme zum bergrechtlichen Verfahren Abschlussbetriebsplan für einen Teilbereich des Tagebaus Neukirchen (siehe Anlage):<sup>57</sup>*

- *Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.*
- *Nach dem Gutachten der G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft mbH ist der Bereich nur unzureichend an die regionale Grundwasserdynamik angeschlossen. Dies wird auch dadurch gestützt, dass angeschnittene Aufsättigungsbereiche nur eine kurzzeitige Wasserführung aufwiesen und nach einigen Tagen bis Wochen trocken fielen. Für die Verfüllung in später grundwasserführenden Bereichen dürfen nur Stoffe verwendet werden, aus denen keine schädlichen Auslaugungen von Substanzen die Grundwasserbeschaffenheit negativ beeinträchtigen können. Dies ist nötig, da verschiedene grundwasserführende Schichten durch die Verfüllung mit homogenem Material verbunden werden.*
- *Auch aus diesem Grund sind jegliche negativen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Auslaugungsprozesse zu unterbinden.*

<sup>54</sup> E-Mail Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft vom 17.05.2021

<sup>55</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>56</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedl.-wasserwirt. v. 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>57</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedl.-wasserwirt. v. 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

- *Die Entwässerung des Bereiches des Abschlussbetriebsplanes erfolgt weiterhin durch die Tagebauentwässerung im noch aktiven Teil in die Vorflut, wofür es eine wasserrechtliche Erlaubnis gibt. Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf den gestatteten Umfang, Zweck, und örtliche Lage der erlaubten Gewässerbenutzung zu erwarten sind. Wenn ja, ist eine erneute wasserrechtliche Betrachtung und Anpassung dieser erforderlich.*

### Wasserbau

*Gegen das geplante Vorhaben bestehen wasserbaulich keine Einwände. Wasserbauliche Belange sind nicht berührt, da es sich bei dieser Anlage nicht um ein Gewässer i. S. d. § 1 Sächsisches Wassergesetz handelt.<sup>58</sup>*

### Schutzgut Klima / Luft

*Die Gemeinde Neukirchen wird dem Klimatyp (dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990) „Mäßig feuchtes Hügel-/ Bergland“ zugeordnet.*

*Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7,5-8,0 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 800-850 mm/a.<sup>59</sup>*

### Schutzgut Mensch

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkung auf die ausschließlich o. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen n. § 48a Absatz 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

*Die vorliegende Planung steht dem nicht entgegen, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es daher keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.<sup>60</sup>*

---

<sup>58</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Wasserbau vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>59</sup> www.naturraeume.lfz-dresden.de

<sup>60</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl)) fortgeschrieben auf Basis Stellungnahmen zu aktuell laufenden B-Plänen



## **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

### Landschaft

Die westliche Teilfläche des Flurstückes 615/12 fällt von Nordosten nach Südosten ab. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 370,0 m und 365,0 m ü. DHHN92.

In der östlichen Teilfläche des Flurstückes 615/12 variieren die Höhen noch leicht aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als Tagebau. Die geplanten Geländehöhen werden im Mittel bei 368,0 m ü. DHHN92 liegen.

Die **westl. Teilfläche** stellt sich gegenwärtig als eine zusammenhängende Ackerfläche dar. *Durch die geplante Umnutzung der Teilfläche (1,9 ha) in Bauland kommt es im Ergebnis zu einem dauerhaften Flächenentzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche u. Bodenfruchtbarkeit sowie Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. 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.*<sup>61</sup>

Die westliche Teilfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und war verpachtet. Dieser Pachtvertrag wurde zum 31.12.2020 gekündigt. Eine agrarstrukturelle Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Für die **östliche Teilfläche** wurde von Seiten der Gemeinde Neukirchen mitgeteilt, dass die „Zulassung des Teilabschlussbetriebsplanes Nord zur Wiedernutzbarmachung des nord-westlichen und nordöstlichen Tagebaugeländes“ zwischenzeitlich vom Sächsischen Oberbergamt erteilt wurde. Weiterhin liegt von der Landesdirektion Sachsen mit Bescheid vom 25.09.2020 (GZ: C34-2417/660/2) das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens vor, dass *unter Würdigung der öffentlichen Interessen gemäß den Zielen der Landes- u. Regionalplanung u. Berücksichtigung der Interessen des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen antragsgemäß die Zielabweichung für die Fläche des ausgelehnten Tagebaus zugelassen wird.*

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

### Denkmalschutz / Archäologie

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

---

<sup>61</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Landwirtschaft vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

*Zur 9. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen § 20 SächsDSchG).*<sup>62</sup>

#### **Prognose bei Nichtrealisierung der Planung**

Bei einer Nichtinanspruchnahme der Flächen für die Erweiterung würde der westliche Teil des Flurstückes 615/12 in ihrem jetzigen Zustand weiterhin Bestand haben und als Wiesen-/Ackerfläche genutzt werden. Der östliche Teil des Flurstückes 615/12 würde nach Aufgabe der Nutzung durch das ansässige Bergbauunternehmen einer landwirtschaftlichen Nutzung zufallen (abweichend vom beantragten Teilabschlussbetriebsplan, der eine Wiedernutzbarmachung der Flächen u.a. mit dem Ziel einer Nachnutzung als Gewerbegebietsfläche vorsieht).

Einer nachfrageorientierten Entwicklung zur Bildung von rentablen Gewerbeflächen würde nicht entsprochen werden können.

---

<sup>62</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vI))

### 8.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

*Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i zu beschreiben:*

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutz. erneuerbarer Energien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung v. Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d*

*unter anderem infolge Buchstabe aa bis hh:*

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,*
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,*
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
- ff) der Kumulierung mit den Auswirk. von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe*

Die Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Weiterhin soll sie den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.<sup>63</sup>

**Tabelle 8: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

		§1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i BauGB								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
BauGB Anlage 1 Nr.2b Buchstabe aa bis hh	aa									
	bb									
	cc									
	dd									
	ee									
	ff									
	gg									
	hh									



keine erheblichen Umweltauswirkungen



kurzfristige Umweltauswirkungen (bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) \*



erhebliche Umweltauswirkungen

\*

werden nachfolgend noch näher erläutert

<sup>63</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2b

### **Erläuterungen zu kurzfristigen Umweltauswirkungen**

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

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

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

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen  
Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden. Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.
- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen  
Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaiken, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können. Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

#### **-> Baubedingte Auswirkungen**

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

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

#### **Boden:**

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

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

#### Oberflächenwasser / Grundwasser:

*Bei dem Teich handelt es sich nach derzeitigen Erkenntnissen um einen sogenannten Himmelsteich. Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Entnahme aus und Wiedereinleitung in ein Oberflächengewässer sind somit nicht erforderlich. Gegen die Renaturierung bestehen keine Einwände. Die verwendeten Materialien dürfen keine Auslaugung / Ausspülung wassergefährdender Stoffe besorgen lassen und auch durch die Baumaßnahmen dürfen keine Gewässerverunreinigungen verursacht werden.<sup>64</sup>*

*Als Kompensationsmaßnahme ist u. a. die Entschlammung und Aufwertung eines Teiches geplant. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Entschlammung i. d. R. entsorgungspflichtiger Teichschlamm anfällt und mit entsprechenden Entsorgungskosten je nach Deklaration gerechnet werden muss.<sup>65</sup>*

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Klima / Luft:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Flora / Fauna:

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

*Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Einwände.<sup>66</sup>*

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

<sup>64</sup> E-Mail Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft vom 17.05.2021

<sup>65</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>66</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

#### Mensch:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Kulturgüter:

*Zur 9. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen § 20 SächsDSchG).*<sup>67</sup>

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Immissionsschutz:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **-> Anlagenbedingte Auswirkungen**

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

#### Boden:

Im Bereich der Gebäude, der Straßenverkehrsflächen u. der inneren Erschließung wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust d. Bodenfunktionen kommen.

*Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.*<sup>68</sup>

*Hinweise zur Bebaubarkeit der ausgetonten und wiederverfüllten Flächen:*<sup>69</sup>

- *Nach Begründung sind die Planflächen ausgetont und weitgehend wiederverfüllt. Die Errichtung von Neubauten erfordert einen tragfähigen und standsicheren Baugrund.*
- *Zu einer sicheren Planung für die Errichtung von Gewerbe- und Erschließungsneubauten in einem künftigen Gewerbegebiet empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 unter besonderer Berücksichtigung der Qualität der Verfüllerdstoffe. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen u. zu erbringenden*

<sup>67</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>68</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

<sup>69</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 19.08.2020 (AZ: 21-2511/330/7)

*Nachweisen festzulegen. Die Baugrundaufschlüsse sollen dabei die maßgebenden Baugrundsichten ausreichend tief erkunden.*

*Bei den beplanten Flächen handelt es sich teilweise um die Folgenutzung bergbaulicher Abbauflächen. Die Wiederherstellung der Flächen wird im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes im Vollzug des Bundesberggesetzes (BBergG) umgesetzt.<sup>70</sup>*

*Es bestehen aus Sicht des Fachbereiches Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz keine Einwände zur 9. Änderung des Bebauungsplanes.<sup>71</sup>*

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind zu den genannten Verlusten keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Oberflächenwasser / Grundwasser:

Die Ableitung der anfallenden Regen- u. Oberflächenwässer ist über ein separates Regenwasserkanalsystem mit weiterführendem Verlauf in der Straße „Zum Gewerbepark“ vorgesehen. Die Einleitung erfolgt planmäßig in die „Würschnitz“ als leistungsstarkes Fließgewässer. Konkrete Nachweise nach geltenden DWA-Arbeits- und -Merkblättern sowie den a. a. R. d. T. in Hinblick auf eine etwaige Drosselung o. Aufbereitung einzuleitender Niederschlagswässer werden im Zuge der Erschließungsplanung erbracht und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Wasserbauliche Randbedingungen, wie die wirksame Reduzierung der Einleitgeschwindigkeit auf ein erforderliches Maß und die Gestaltung der Einleitstelle, finden hierbei Berücksichtigung.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Klima / Luft:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind anlagenbedingte Beeinträchtigungen potenziell durch die Neuversiegelungen und Gebäudestrukturen möglich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Flächen unmittelbar an das nordwestlich bis nordöstlich anschließende bestehende Gewerbegebiet angrenzen und dieses im Gesamtbild erweitern, handelt es sich hierbei um keine grundlegende Neuentwicklung. Die Flächen sind bereits anthropogen vorbelastet.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind zu den genannten erweiterten Vorbelastungen keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

<sup>70</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>71</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))



### Flora / Fauna:

Es sind alle umweltrelevanten planungsrechtlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung und der 9. Änderung in Summe zu beachten.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änd. stellt einerseits die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches inklusive der angrenzenden Flächen auf dem Flurstück Nr. 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen dar.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt andererseits die Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen auf einer Gesamtfläche von 7.300 m<sup>2</sup> dar.

Anrechnungsfähig sind die nachfolgenden empfohlenen Arten und Pflanzqualitäten:

für Bäume (Hochstamm, STU 12-14, 3xv):

Acer campestre	Feldahorn	Acer plananoides	Spitzahorn
Acer negundo	Eschenahorn	Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Quercus robur	Stieleiche

*Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Einwände. Zu den Ergebnissen des Umweltberichtes sowie den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis.<sup>72</sup>*

*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Wald i. S. d. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).*

*Südwestl. des Geltungsbereiches der 9. Änderung befindet sich jedoch auf Flurstück 611/13 der Gemarkung Neukirchen Wald i. S. d. § 2 des SächsWaldG. Der Abstand bis zur Baugrenze beträgt etwa 25 m. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude von Wald mindestens 30 Meter entfernt sein. Diese Regelung dient insbesondere der Vermeidung von Gefahren, die von Gebäuden für Wald und von Wald für Gebäude ausgehen. Unkontrolliert fallende Bäume und Baumteile dürfen Gebäude nicht beschädigen. Hier kann jedoch begünstigend berücksichtigt werden, dass zwischen dem Wald und der Baugrenze eine öffentliche Straße (Zum Gewerbepark) verläuft. Hierdurch besteht für den Waldbesitzer des Flurstücks 611/13 eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht.*

*Im vorliegenden Fall wird daher das Benehmen gemäß § 25 Abs. 3 Satz 4 SächsWaldG zur Unterschreitung des Waldabstandes hergestellt.<sup>73</sup>*

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

<sup>72</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

<sup>73</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Forst vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

Landschaftsbild / Erholung:

Durch die Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen (Anzahl der Vollgeschosse, Geschoss- und Grundflächenzahl) gliedern sich die zu errichtenden Gebäude in das Gesamtbild des unmittelbar nordwestlich bis nordöstlich anschließenden bestehenden Gewerbegebietes an.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i.V. m. Immissionsschutz:

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkung, auf die ausschließlich o. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen n. § 48a Absatz 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

*Die vorliegende Planung steht dem nicht entgegen, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es daher keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.<sup>74</sup>*

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

**-> Betriebsbedingte Auswirkungen**

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

---

<sup>74</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz vom 21.08.2020  
(AZ: 614.521-20(258)-30010(vl)) fortgeschrieben auf Basis Stellungnahmen zu aktuell laufenden B-Plänen

### 8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

*Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.* <sup>75</sup>

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz**

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

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

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

#### **Kompensationsmaßnahmen**

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

---

<sup>75</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2c

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig aufheben. Können sie dieses Ziel nicht erreichen, so ist nach Abwägung der Vorrangigkeit des Eingriffsvorhabens ein Ersatz der verlorengegangenen oder beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Beim Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig, sofern das Landschaftsbild nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen weiterhin dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entspricht und sich in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit nicht nachteilig verändert hat.

*Aus bodenschutzrechtlicher Sichtweise werden als Ausgleichsmaßnahmen Entsiegelungsmaßnahmen befürwortet. Diese Alternative sollte im Rahmen der Planung zumindest geprüft werden.*<sup>76</sup>

In der Gemeinde Neukirchen kann aktuell auf keine Entsiegelungsmaßnahmen, welche als Ausgleichsmaßnahmen anrechnungsfähig sind verwiesen werden.

Die Auswertung der Eingriffe ergab einen **Wert von 21,86**, der wie folgt ermittelt wurde: Der erforderliche Kompensationsbedarf im Vergleich zwischen dem jetzigen Bestand und der zukünftigen Entwicklung der Flächen nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplans entspricht einem Wert von 14,85. Der Wegfall der Kompensationsflächen im Vergleich zwischen dem Altbestand und der zukünftigen Entwicklung der Flächen nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplans entspricht einem Wert von (-) 7,01. Es müssen beide Werte addiert und zusammen kompensiert werden. Es ergibt sich somit ein Wert von 21,86, was verdeutlicht, dass der flächige Eingriff kompensiert werden kann.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änd. stellt einerseits die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches (**K 1.1**) inklusive der angrenzenden Flächen (**K 1.2**) auf dem Flurstück Nr. 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen dar. Der Teich wurde in der Vergangenheit als Oxidationsteich / Absetzteich (mechanisch-biologischen Abwasserreinigung) genutzt. Nach Anschluss des Gewerbegebietes und der Fa. Eifrisch an die Kanalisation vom ZWW wurde der Teich als Abwasseranlage nicht mehr benötigt. Nach Instandsetzung und Rückbau aller nicht erforderlichen Anlagen wurde der Teich durch den ZWW an die Gemeinde Neukirchen übergeben. Der Teich hat keinen Zulauf und speist sich aus dem Grundwasser.

Der Kompensationsbedarf für den Bereich der 9. Änderung stellt andererseits die Anpflanzung von Bäumen (Solitärgehölze / Gehölzgruppen) im Gebiet der Gemeinde Neukirchen auf einer Gesamtfläche von 7.300 m<sup>2</sup> dar. (**K 2**)

---

<sup>76</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 21.08.2020 (AZ: 614.521-20(258)-30010(vl))

### **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

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

- Es ist zu gewährleisten, dass die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb einer angemessenen Frist (mit den jeweiligen Baugenehmigungen ist eine anteilige Umsetzung sicherzustellen) erfolgt.
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die umweltrelevanten planungsrechtlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung und der 9. Änderung in Summe beachtet werden.
- Einhaltung der Anforderungen zum Radonschutz

#### **8.2.4 Alternativenprüfung**

*Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.* <sup>77</sup>

Es handelt sich im Bereich des Flurstückes Nr. 621/12 (Bauhof) sowie im Bereich aller nördlich angrenzenden Flurstücke zum Flurstück Nr. 615/12 um eine weitere Änderung der rechtskräftigen 7.Änderung und damit um keine Neuausweisung von Flächen.

Im unmittelbar südlich angrenzenden Bereich (Teilflächen der Flurstücke Nr. 611/9, 609, 605 u. 592/3) erfolgt die Entwicklung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen (Bebauungsplan „Photovoltaik Lehmgrube Neukirchen“ mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf im Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am 01.07.2020).

Ausschließung im Bereich des Flurstückes Nr. 615/12 selbst werden Gewerbeflächen mit Verkehrsflächen neu ausgewiesen und damit der Geltungsbereich erweitert. Dieser Bereich wurde in der Vergangenheit bereits zur Hälfte durch ein ansässiges Bergbauunternehmen genutzt. Die Neuausweisung stellt eine unmittelbar anschließende Erweiterung an das bestehende Gewerbegebiet dar, welche sich in Summe in die angrenzende bestehende und zukünftige Nutzung einfügt.

Aufgrund dieser Tatsache wurden keine alternativen Standorte überprüft.

#### **8.2.5 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen**

*Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (= unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i) <sup>78</sup>; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vor-*

---

<sup>77</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2d

<sup>78</sup> BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

*handenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.* <sup>79</sup>

Sachverhalt ist für 9. Änderung nicht relevant.

### **8.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### 8.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

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

Die zur Beurteilung erforderliche umweltrelevante Datengrundlage (verfügbare Umweltinformationen im Internet und der Stellungnahmen zum Vorentwurf) wird als ausreichend angesehen, um mit zumutbarem Aufwand eine Abschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes vornehmen zu können.

#### 8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Sachverhalt ist für 9. Änderung nicht relevant.

#### 8.3.3 Zusammenfassung

Die 9. Änderung bezieht sich dem Grunde nach auf das Flurstück Nr. 615/12 und alle nördlich angrenzenden Flurstücke sowie um das Flurstück Nr. 621/12. Es wurden die Grenzen des Geltungsbereiches, Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen angepasst bzw. erweitert.

Die 9. Änderung führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Flora / Fauna, Geologie / Boden, Hydrologie (Grund-, Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen.

---

<sup>79</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

#### 8.3.4 Referenzliste der Quellen

Die Quellen wurden entsprechend als Zitat gekennzeichnet:

- E-Mail Landesdirektion Sachsen – Referat Raumordnung an Gemeinde Neukirchen vom 13.05.2020 und 27.05.2020
- Bescheid Landesdirektion Sachsen zum Zielabweichungsverfahren vom 25.09.2020 (GZ: C34-2417/660/2)
- Stellungn. Sächsisches Oberbergamt vom 29.05.2020 (GZ: 22-4141/3928/3-2020/14089)
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf
- INSEK Neukirchen 2030 – Stand Oktober 2018 - Auszüge (veröffentlicht unter: <https://www.neukirchen-erzgebirge.de/rathaus/buergerservice/satzungen>)
- [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>
- <https://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

Weitere Quellen waren:

- [http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_ce\\_f\\_regionalplan.php](http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php)
- [http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_rc\\_62\\_beteiligung.php](http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_62_beteiligung.php)
- <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm>