

GEMEINDE: **NEUKIRCHEN**

LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS

LAND: SACHSEN

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SENIORENWOHNANLAGE NEUKIRCHEN“**

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

**A PLANDARSTELLUNG**

**B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND

**BEGRÜNDUNG**

(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN  
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, 18.05.2018

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	5
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	6
3	<u>PLANGEBIET</u>	8
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
3.2	Nutzung / Bestand des Gebietes	8
3.3	Räumliche Einordnung	8
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	9
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
4.2	Referenzliste der Quellen	10
4.3	Planungsrechtliche Grundlagen	10
4.4	Kartengrundlage	14
4.5	Natürliche Grundlagen	14
4.5.1	Boden / Geologie	14
4.5.2	Arten und Biotope	17
4.5.3	Wasser	22
4.5.4	Landschaft	23
4.5.5	Denkmalschutz	23
4.6	Technische Grundlagen	24
4.6.1	Verkehrliche Situation	24
4.6.2	Ver- und Entsorgung	24
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze	27
5.4	Verkehrsflächen	28
5.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	28
5.6	Grünflächen / Grünordnung	28
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	29
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	29
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	29
6.3	Prognose bei Durchführung der Maßnahme	31
6.4	Maßn. zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation	36

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Auszug aus der Geologischen Übersichtskarte 1:400.000	14
Abbildung 2:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	15
Abbildung 3:	Auszug aus der aktuellen Denkmalkartierung Neukirchen	23

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	10
Tabelle 2:	relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz	12
Tabelle 3:	Auszug aus der Artdatenbank Online im MTBQ	18
Tabelle 4:	Darstellung Flächenbedarf	29
Tabelle 5:	Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	30

**ZEICHNUNGSVERZEICHNIS**

Bezeichnung	Maßstab
Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Neukirchen“	1: 500

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Bekannt.	Bekanntmachung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
DHHN92	amtliches Höhenbezugssystem in Deutschland
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
ETRS UTM33	neues amtliches Lagebezugssystem ETRS89_UTM33
EU	Europäisch
evt.	eventuell
FFH	Fauna-Flora-Habitat
ggf.	gegebenenfalls
i. d. F.	in der Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Nr.	Nummer
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SächsABI.	Sächsisches Amtsblatt
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SPA	Vogelschutzgebiet
STU	Stammumfang
3xv	3 mal verpflanzt
ZTV E StB	Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau
ZTV La StB	Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Neukirchen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in Neukirchen geschaffen werden.

Gemäß §8 Abs.4 BauGB kann *„ein Bebauungsplan aufgestellt, ... bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan)“*<sup>1</sup>

Die Gemeinde Neukirchen ist aktuell dabei ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aufzustellen. Aus der Prognose der Altersstruktur für 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2014 wird ersichtlich, dass die Altersgruppen ab 65 Jahren tendenziell steigen (von 27% auf 36-38%).

Weiterhin lässt sich aus dem INSEK unter Betrachtung der Ist-Situation und Zielformulierung die Integration des Standortes zur Seniorenwohnanlage herauslesen. Von einer Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale kann somit ausgegangen werden.

Allein aus der grundsätzlichen demographischen Entwicklung fast aller Kommunen lässt sich ableiten, dass die Tatsache des Vorhaltens derartiger Wohnangebote in Ihrer Notwendigkeit tendenziell weiter steigen wird, schon allein aus dem Grund, den damit verbundenen Eigenbedarf zukünftig zu decken.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit der dringende Bedarf an einer derartigen Wohnanlage in der Gemeinde Neukirchen, da es gegenwärtig keine äquivalenten Angebote gibt und die Nachfrage konstant steigt.

Der spätere Betreiber der Anlage wird der gemeinnützige Verein Volkssolidarität Stadtverband Chemnitz e.V. sein. Er bietet eine spezialisierte und qualifizierte Versorgung durch ein geschultes Pflegepersonal. Auf dem Gelände soll es neben dem barrierefreien Neubau auch eine parkähnliche Anlage geben. Das Projekt verbindet individuelle sowie moderne Pflege mit einer bedarfsgerechten Architektur.

---

<sup>1</sup> BauGB – Auszug §8 Abs.4

## **2 PLANVERFAHREN**

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach **§13b BauGB** - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren:

- Bis zum 31.12.2019 gilt §13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß §13a Abs.2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB abgesehen werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Abs.1 und §10a Abs.1 BauGB abgesehen; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs.2 Nr.2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 25.10.2017 (Beschluss-Nr. 133) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 08.11.2017 bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger und Leitungsträger) wurden im Rahmen der Vorabeteiligung mit Schreiben vom 17.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Neukirchen hat die Öffentlichkeit gemäß §13a Abs.3 Nr.2 BauGB während der Dienstzeiten in der Zeit vom 15.11.2017 bis 30.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich innerhalb der Frist von 2 Wochen zur Planung schriftlich äußern. Dies wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 08.11.2017 mit bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Vorabeteiligung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung eingearbeitet, durch den Gemeinderat am 28.02.2018 gebilligt (Beschluss-Nr. 22) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 23).

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis 04.05.2018 wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) am 14.03.2018 bekannt gemacht. 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.

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

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

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 des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

### **3 PLANGEBIET**

#### **3.1 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 976/2 und Teilflächen des Flurstückes 1009/1 der Gemarkung Neukirchen. Er umfasst eine Fläche von rund 10.100 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt erfolgt von der Markersdorfer Straße.

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine große zusammenhängende Wiesenfläche ohne Gehölzbestand dar. Angrenzend an die Fläche befinden sich Siedlungsflächen, Wiesenflächen, der Friedhof und Verkehrsflächen.

#### **3.2 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES**

Das Gebiet stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar. Die Fläche fällt von Nordwesten nach Südsüdosten ab.

*Das Flurstück 976/2 der Gemarkung Neukirchen wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt und ist bis zum 31.12.2032 verpachtet. Durch die dauerhafte Umwandlung der Landwirtschaftsfläche werden Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes verursacht.<sup>2</sup>*

Die Eigentümerin des Grundstückes hat den Pächter darüber informiert, dass ein berechtigtes Interesse besteht, den Landpachtvertrag für dieses Flurstück aufzulösen. Die vorzeitige Vertragsbeendigung ist mit der Aufgabe von Nutzungsrechten durch den Pächter verbunden und der Verlust an Restpachtzeit durch die Zahlung einer Pachtaufhebungsentschädigung auszugleichen. Die Ermittlung der Höhe der Entschädigung wird durch einen Landwirtschaftlichen Sachverständigen bestimmt.

Der Pächter hat schriftlich bekundet, dass er unter den genannten Bedingungen bereit ist, den Pachtvertrag zu lösen.

#### **3.3 RÄUMLICHE EINORDNUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Gemeinde Neukirchen und erstreckt sich im Bereich der Gemeindegrenze von Neukirchen zur Stadt Chemnitz (im Norden direkt angrenzend).

---

<sup>2</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Landwirtschaft vom 18.04.2018  
(Zeichen: 614.521-18(110)-333(Wa))



## 4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Art.2 Abs.15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt durch Art.3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652) geändert
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntm. vom 31.07.2008 (SächsABI. 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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- **Sächsisches Bestattungsgesetz (SächsBestG)** vom 08.07.1994 (SächsGVBl. S. 1321), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.04.2018 (SächsGVBl. S. 198) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

## 4.2 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Die Quellen wurden entsprechend als Zitat gekennzeichnet:

- <https://www.naturraeume.lfz-dresden.de>
- <https://www.umwelt.sachsen.de>
  - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
  - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/37536.htm>
- <https://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Vorabbeteiligung

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>

## 4.3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Flächennutzungsplan

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 des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

### Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

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

Für die Gemeinde Neukirchen lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:

**Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Karte 1</b> - Raumstruktur	<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</b> - Raumnutzung	Keine Angaben
<b>Karte 3</b> - Tourismus und Erholung	Keine Angaben
<b>Karte 4</b> - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Keine Angaben
<b>Karte 5.1</b> - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - Naturhaushalt	<u>Angrenzend an Gebiete mit bes. Anforderungen Grundwasserschutz - 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	Keine Angaben
<b>Karte 9</b> - Forstliche Erntebestände, Versuchsflächen, Naturwaldzellen, Generhaltungsobjekte	Keine Angaben
<b>Karte 10</b> - Gebiete mit Unterirdischen Hohlräumen	Keine Angaben
<b>Karte 11</b> - Erneuerbare Energien	Keine Angaben
<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	Keine Angaben
<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	Erzgebirgsvorland (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-Wechsellandschaft, Offenlandschaft / strukturreich - Stadtlandschaft
<b>Karte E</b> - Regionale Schutzgebietskonzeption	Keine Angaben
<b>Umweltbericht</b>	
Umweltbericht	Keine Angaben

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge unmittelbar betroffen.

Gemäß der Karte 7 „Siedlungsstruktur“ und dem Ziel Z 2.6.3 des Regionalplanes wird Neukirchen als Versorgungs- und Siedlungskern in nichtzentralörtlichen Gemeinden ausgewiesen. Weiterhin soll durch das *Ziel Z 2.6.4 u.a. zur Stabilisierung des Siedlungsnetzes unter der Voraussetzung rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ergänzend der Erhalt bzw. Aus- und Umbau der Versorgungs- und Siedlungskerne gemäß Z 2.6.3 gestärkt werden.*<sup>3</sup>

Das Vorhaben ist damit grundsätzlich mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Regionalplanes (RP) Chemnitz-Erzgebirge vereinbar.

<sup>3</sup> Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge Fortschreibung (Text- und Zielteil) vom 31.07.2008

## Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz

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

**Tabelle 2: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz**

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Regionalplan</b>	
<b>Karte 1.1</b> - Raumnutzung	keine Angaben
<b>Karte 2</b> - Siedlungswesen	keine Angaben
<b>Karte 3</b> - Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>nördlich Oberzentrum:</u> Chemnitz <u>Achsen:</u> regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Z 1.5.1)
<b>Karte 4</b> - Tourismus und Erholung	<u>Destinationen Sachsen:</u> Erzgebirge
<b>Karte 5</b> - Räume mit besonderem Handlungsbedarf	keine Angaben
<b>Karte 6</b> - Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	keine Angaben
<b>Karte 7</b> - Landschaftsglied.	Erzgebirgsbecken mit Stadtlandschaften Chemnitz und Zwickau
<b>Karte 8</b> - Kulturlandschaftsschutz	keine Angaben
<b>Karte 9</b> - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	<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</b> - Besondere Bodenfunktionen	<u>Böden besonderer Funktionalität (Kapitel 2.1.5)</u> - Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion - Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
<b>Karte 11</b> - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	<u>Grundwasser und oberirdisches Gewässer (Kap. 2.2.1):</u> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)
<b>Karte 12</b> - Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung	keine Angaben
<b>Karte 13</b> - Gebiete mit bes. Bedeutung Fledermäuse	Großteil der Fläche zählt zu Fledermausrelevanten Strukturen („sehr relevante Räume“); westlich angrenzender Friedhof mit „sehr relevante und relevante Multifunktionsräume“
<b>Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)</b>	
<b>Karte A</b> - Kernflächen des großräumig übergreif. Biotopverbunds	keine Angaben
<b>Karte B</b> - Unzerschnittene verkehrsarme Räume	keine Angaben
<b>Karte C</b> - Großflächig naturnahe Waldkomplexe	keine Angaben
<b>Karte D</b> - Landschaftsbildeinheiten	Stadtlandschaft und Wald-Feld-Wechsel Landschaft, strukturreiches Offenland
<b>Karte E</b> - Regionale Schutzgebietskonzeption	keine Angaben

Auf die regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse“ wird im Kapitel 4.5.2 Arten und Biotope näher eingegangen

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

## Landesentwicklungsplan

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

*Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. 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.<sup>4</sup>*

Der Gesetzgeber hat in seiner aktuellen Rechtsprechung zum BauGB ab 05/2017 den §13b BauGB neu aufgenommen, um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zu ermöglichen. Dementsprechend ist es somit durchaus legitim, bei Einhaltung aller erforderlichen Randbedingungen (*Im Hinblick auf Lage, Größe und vorgesehener Nutzung des Plangebietes wird ein Planverfahren nach §13b BauGB als möglich erachtet.*<sup>5</sup>), diesen auch anzuwenden.

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept - INSEK

Die Gemeinde Neukirchen ist aktuell dabei ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aufzustellen. Der Arbeitsstand vom 16.04.2018 wurde u.a. dem Planungsverband Region Chemnitz in einem bilateralen Gespräch vorgestellt.

Es wurden die Punkte betrachtet:

- demografische Entwicklung
- Ist-Situation und Zielformulierung (Fachkonzept Wohnen; Ziele Städtebau und Wohnen; Ziele Gewerbe und Einzelhandel, Fachkonzept und Ziele Umwelt)
- Ansätze Entwicklungsstrategien (besond. Schwerpunkträume der Gemeindeentwicklung)

Aus der Prognose der Altersstruktur für 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2014 wird ersichtlich, dass die Altersgruppen ab 65 Jahren tendenziell steigen (von 27% auf 36-38%).

Weiterhin sind unter Betrachtung der Ist-Situation Ziele für den Städtebau und Wohnen benannt. Zur Stabilisierung und weiteren Qualifizierung der Gemeinde Neukirchen als attraktiver Wohnstandort zählen u.a. die **Entwicklung attraktiver Wohnformen durch Anpassung des Wohnraums an heutige und künftige Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung**

---

<sup>4</sup> Stellungnahme Planungsverband vom 24.11.2017

<sup>5</sup> Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 11.12.2017 (GZ: C34-2417/431/13)

aller Einkommens- und Altersgruppen bzw. Schaffung neuer Wohnformen -> z.B. altersgerechtes Wohnen, Wohnraum für Familien mit ausreichender Wohnfläche, Mehrgenerationenwohnen, junges Wohnen und **bedarfs- und nachfragegerechte Gemeindeentwicklung** z.B. durch den Neubau der Grundschule, Neubau einer Kindertagesstätte, Neubau einer Seniorenwohnanlage -> Steigerung der Wohn- und Lebensqualität für alle Generationen.<sup>6</sup>

#### 4.4 KARTENGRUNDLAGE

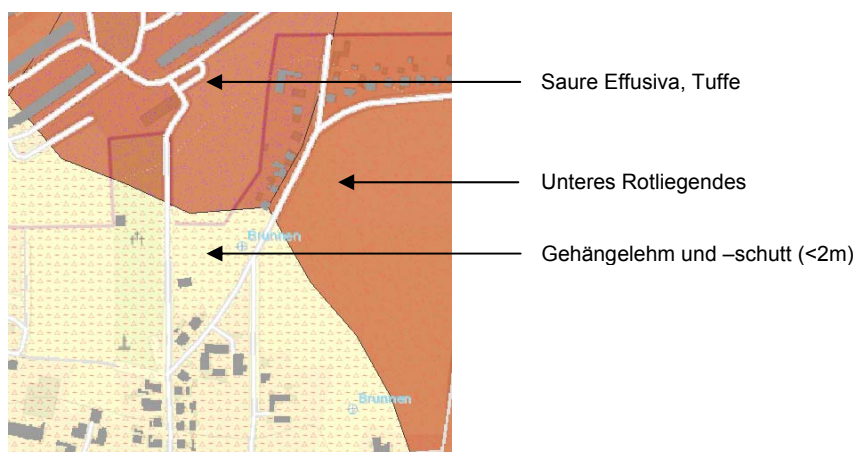
Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Arbeitsstand von 02/2017. Das amtliche Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN92.

#### 4.5 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

##### 4.5.1 Boden / Geologie

##### Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte liegt der Geltungsbereich im Bereich von Gehängelehm und -schutt (<2m).<sup>7</sup>



**Abbildung 1: Auszug aus der Geologischen Übersichtskarte 1:400.000**

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

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht innerhalb der Vorerzgebirgssenke. Der anstehende Festgesteinsuntergrund wird von Schluff-/ Tonsteinen mit Sandstein- und Konglomeratzwischenlagen der Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegenden gebildet. Im Nordwesten des Plangebietes können Ausläufer des Vulkanites „Zeisigwaldtuff“ vorkommen. An Ihrer Oberfläche liegen die Rotliegendgesteine in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird im Plangebiet durch pleistozänen Hanglehm und Hangschutt überlagert. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen. Eventuell anthropogene Beeinflussungen des Grundstückes bleiben unberücksichtigt.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> INSEK – 2018-04-16 Arbeitsstand - Auszug

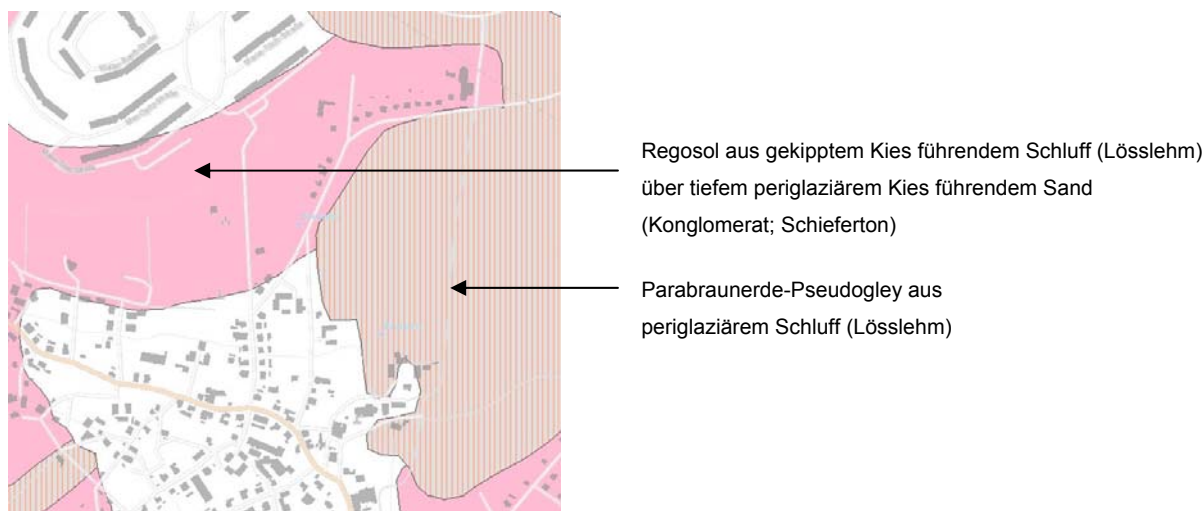
<sup>7</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>8</sup> Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 13.12.2017 (AZ: 21-2511/54/25)

Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Hohenstein-Ernstthaler Lösshügelland mit pseudovergleyten Parabraunerden geprägt durch Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken. Die vorhandene Bodenart ist Lehm und Schluff.<sup>9</sup>

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:<sup>10</sup>



**Abbildung 2: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000**

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

Altablagerungen / Bergbau

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

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:<sup>11</sup>

Arsen:	20 - <40 mg/kg	Kupfer	16 - <25 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		

Entsprechend der Hohlraumkarte<sup>12</sup> sind in dem Gebiete keine unterirdischen Hohlräume ausgewiesen.

<sup>9</sup> <https://www.naturraeume.lfz-dresden.de>

<sup>10</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>11</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>12</sup> <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

Natürliche Radioaktivität<sup>13</sup>

*Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.*

*Auf Grundlage der EU-Richtlinie (Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013) wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung vom 27.06.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31.12.2018 in Kraft.*

*Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.*

*Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.*

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

*Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft*

*Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann:*

*Besucheradresse:*

*Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema*

*Öffnungszeiten: Dienstag, 09:30 - 11:30 Uhr und 12:30 - 15:30 Uhr*

*Telefon: (03772) 3804-27*

*Kontaktadresse:*

*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.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de)*

---

<sup>13</sup> Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 13.12.2017 (AZ: 21-2511/54/25)



#### 4.5.2 Arten und Biotope

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen. *Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA- Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.*<sup>14</sup>

#### Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde zum Einen die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5243-1, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.<sup>15</sup> Es wurden die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien sowie Reptilien für den Zeitraum von 2000-2018 abgerufen. Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird. Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Weiterhin liegt ein Auszug aus der Artdatenbank MultibaseCS vom Landratsamt Erzgebirgskreis vor. Dieser beinhaltet gruppierte Artenlisten für das Flurstück 976/2 selbst und für einen Umring von 200m um das Flurstück als Excel-Tabelle sowie als Shape-Datei. Der zeitliche Rahmen wurde auf die letzten 10 Jahre eingegrenzt.<sup>16</sup>

Die Artenliste beinhaltet neben Fransenfledermaus im Bereich der Kirche von Neukirchen noch die Ringelnatter und die Blindschleiche jeweils im Bereich von Neukirchen Am Hutholz. Es handelt sich dabei um keine zusätzlichen Arten, da diese bereits in der Auflistung der Arten aus dem Messtischblattquadrant enthalten sind (siehe Tabelle 3).

---

<sup>14</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Naturschutz vom 14.12.2017 (Zeichen: 614.521-17(336)-333(Wa))

<sup>15</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/37536.htm>

<sup>16</sup> Landratsamt Erzgebirgskreis - schriftliche Auskunft vom 03.01.2018 (AZ: 90545-2017-905)

Tabelle 3: Auszug aus der Artdatenbank Online im MTBQ

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Schutzstatus
<b>Säugetiere (im Zeitraum von 2000 bis 2011)</b>		
Bisamratte	Ondatra zibethicus	/
Braunbrustigel	Erinaceus europaeus	besonders geschützt
Dachs	Meles meles	/
Eichhörnchen	Sciurus vulgaris	besonders geschützt
Erdmaus	Microtus agrestis	/
Feldhase	Lepus europaeus	/
Feldmaus	Microtus arvalis	/
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	streng geschützt, FFH-IV
Gelbhalsmaus	Apodemus flavicollis	besonders geschützt
Hausmaus indet.	Mus musculus s.l.	/
Hausspitzmaus	Crocidura russula	besonders geschützt
Hermelin	Mustela erminea	/
Kurzohrmaus	Microtus subterraneus	besonders geschützt
Maulwurf	Talpa europaea	besonders geschützt
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	streng geschützt, FFH-IV
Reh	Capreolus capreolus	/
Rotfuchs	Vulpes vulpes	/
Schermäuse	Arvicola terrestris	/
Steinmarder	Martes foina	/
Sumpfspitzmaus	Neomys anomalus	besonders geschützt
Waldiltis	Mustela putorius	FFH-V
Waldmaus	Apodemus sylvaticus	besonders geschützt
Waldspitzmaus	Sorex araneus	besonders geschützt
Wasserschnecken	Myotis daubentonii	streng geschützt, FFH-IV
Wasserspitzmaus	Neomys fodiens	besonders geschützt
Wildschwein	Sus scrofa	/
Zwergspitzmaus	Sorex minutus	besonders geschützt
<b>Vögel (im Zeitraum von 2000 bis 2012)</b>		
Amsel	Turdus merula	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	besonders geschützt
Bastardkrähe	Corvus corone corone x Corvus corone cornix	besonders geschützt
Baumpieper	Anthus trivialis	besonders geschützt
Birkenzeisig	Carduelis flammea	besonders geschützt
Blässhuhn	Fulica atra	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	besonders geschützt
Buntspecht (S)	Dendrocopos major	besonders geschützt
Dorngrasmücke	Sylvia communis	besonders geschützt
Eichelhäher	Garrulus glandarius	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	streng geschützt, VRL-I
Elster	Pica pica	besonders geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	besonders geschützt
Feldschwirl	Locustella naevia	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Schutzstatus
Feldsperling	Passer montanus	besonders geschützt
Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	besonders geschützt
Fitis	Phylloscopus trochilus	besonders geschützt
Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	streng geschützt
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	besonders geschützt
Gartengrasmücke	Sylvia borin	besonders geschützt
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	besonders geschützt
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	besonders geschützt
Gelbspötter	Hippolais icterina	besonders geschützt
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	besonders geschützt
Girlitz	Serinus serinus	besonders geschützt
Goldammer	Emberiza citrinella	besonders geschützt
Graureiher	Ardea cinerea	besonders geschützt
Grauschnäpper	Muscicapa striata	besonders geschützt
Grauspecht (S)	Picus canus	streng geschützt, VRL-I
Grünfink	Carduelis chloris	besonders geschützt
Grünspecht (S)	Picus viridis	streng geschützt
Habicht (G)	Accipiter gentilis	streng geschützt
Haubenmeise	Parus cristatus	besonders geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	besonders geschützt
Hausperling	Passer domesticus	besonders geschützt
Heckenbraunelle	Prunella modularis	besonders geschützt
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	besonders geschützt
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	besonders geschützt
Kleiber	Sitta europaea	besonders geschützt
Kleinspecht (S)	Dryobates minor	besonders geschützt
Kohlmeise	Parus major	besonders geschützt
Kolkrabe	Corvus corax	besonders geschützt
Kuckuck	Cuculus canorus	besonders geschützt
Mauersegler	Apus apus	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	Buteo buteo	streng geschützt
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	besonders geschützt
Misteldrossel	Turdus viscivorus	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	streng geschützt, VRL-I
Rabenkrähe	Corvus corone corone	besonders geschützt
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	besonders geschützt
Reiherente	Aythya fuligula	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	besonders geschützt
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus	besonders geschützt
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	besonders geschützt
Rotmilan (G)	Milvus milvus	streng geschützt, VRL-I
Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	besonders geschützt
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	besonders geschützt
Singdrossel	Turdus philomelos	besonders geschützt
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	besonders geschützt
Sperber (G)	Accipiter nisus	streng geschützt
Star	Sturnus vulgaris	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Schutzstatus
Steinkauz (E)	<i>Athene noctua</i>	streng geschützt
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	besonders geschützt
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	besonders geschützt
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	besonders geschützt
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	besonders geschützt
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	besonders geschützt
Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	besonders geschützt
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	besonders geschützt
Teichralle	<i>Gallinula chloropus</i>	streng geschützt
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	besonders geschützt
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	besonders geschützt
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	besonders geschützt
Turmfalke (F)	<i>Falco tinnunculus</i>	streng geschützt
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	streng geschützt
Uhu (E)	<i>Bubo bubo</i>	streng geschützt, VRL-I
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	besonders geschützt
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	besonders geschützt
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	besonders geschützt
Waldkauz (E)	<i>Strix aluco</i>	streng geschützt
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	besonders geschützt
Waldohreule (E)	<i>Asio otus</i>	streng geschützt
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	besonders geschützt
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	besonders geschützt
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	besonders geschützt
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	besonders geschützt
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	besonders geschützt
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	besonders geschützt
<b>Reptilien (im Zeitraum von 2000 bis 2009)</b>		
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	besonders geschützt
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	besonders geschützt
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	besonders geschützt
<b>Amphibien (im Zeitraum von 2000 bis 2001)</b>		
Bergmolch	<i>Ichthyosaura alpestris</i>	besonders geschützt
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	besonders geschützt

Hinweise zur Tabelle:

## FFH- Anhänge:

- IV = streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten
- V = Tier- und Pflanzenarten, deren Entnahme und Nutzung kontrolliert erfolgt
- VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Grün** = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie;  
grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung
- Orange** = besonders geschützte Arten mit potenziellen Bruthabitaten
- E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel
- F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel
- G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel
- S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

## Säugetiere

Unter den Säugetieren sind 3 Fledermausarten gelistet, welche alle zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhangs IV- Arten zählen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten auszuschließen ist. Es liegen gegenwärtig keine Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Bei Einhaltung von Aktivitätenbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nacht-aktiven Arten nicht zu erwarten.

## Vögel

Von den ermittelten 92 Vogelarten zählen 16 zu streng geschützten Arten und / oder 5 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie. Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

Der Eisvogel jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe. Der Neuntöter und die Teichralle jagen und brüten hauptsächlich in Gehölznähe. Die Turteltaube brüten in Gehölznähe und suchen im Offenland in Bodennähe nach Nahrung. Der Flussregenpfeifer ist ein Bodenbrüter, jedoch meist in Gewässernähe. Eine direkte Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten ist dem Grunde nach im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme im Offenland nicht zu erwarten. Der Abstand zu möglichen Brutstätten entlang dem Neukirchner Bach liegt bei ca. 300m.

Eine Störung der Feldlerche, der Wachtel, dem potenziell möglichen Goldammer und Schlagschwirl, während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche (Bodenbrüter) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Hauptbrutzeit der Feldlerche liegt im April – Juli, der Wachtel im Mai – Juli, dem Goldammer liegt im April – August und dem Schlagschwirl im Mai – Juli.

Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

### **Amphibien und Reptilien**

Die ermittelten Amphibien- und Reptilienarten zählen alle zu den besonders geschützten Arten. Eine Reproduktion im Untersuchungsgebiet ist in Gewässernähe (Neukirchner Bach) potenziell möglich, es liegen aber gegenwärtig keine Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Ihre Habitat- und Lebensraumansprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

#### **4.5.3 Wasser**

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

*Aus hydrogeologischer Sicht bilden die rolligen Ablagerungen des Hangschutttes und der Verwitterungszone einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter für den Zwischenabfluss. Das Grundwasserdargebot unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Ein Teil des oberflächennahen Abflusses kann auch über hydraulisch wirksame Klüfte und Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Rotliegend-Festgesteins in den kombinierten Poren-/ Kluftgrundwasserleiter abgeführt werden. Innerhalb des anstehenden Halbfestgesteins ist Grundwasser an diskrete Bereiche, wie an hydraulisch wirksame Kluft- und Störungszonen gebunden.*

*Die oberflächennahen Baugrundsichten stellen frost- und wasserempfindliche Baugrundeinheiten mit geringer Eignung zur Versickerung dar.<sup>17</sup>*

*Auf dem Flurstück 976/2 der Gemarkung Neukirchen befindet sich nach der topografischen Karte 1:10.000 eine Wasserfassung/Brunnen oder Ähnliches. Es wird nach gegenwärtigem Sachstand davon ausgegangen, dass es sich um einen Brunnen handelt (Darstellung in der Planzeichnung durch die beiden Schachtdeckel).*

*Reicht eine Baumaßnahme bis in den Grundwasserbereich, ist dies nach § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*

*Wird zusätzlich ein Aufstauen, Absenken und/oder Umleiten von Grundwasser bzw. eine Entnahme von Grundwasser erforderlich oder werden Stoffe ins Gewässer eingebracht oder eingeleitet, dann handelt es sich um eine Grundwasserbenutzung nach §9 Abs.2 Nr.1 WHG bzw. §9 Abs.1 Nr.5 WHG o. §9 Abs.1 Nr.4 WHG und bedarf gemäß §8 WHG einer wasser-*

---

<sup>17</sup> Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 13.12.2017 (AZ: 21-2511/54/25)

rechtlichen Erlaubnis. Diese ist mit den erforderlichen Angaben bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (vgl. „Merkblatt des Landratsamtes Erzgebirgskreis für Bauvorhaben, die in das Grundwasser hineinreichen - Grundwasserschutz“).

Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß §5 Abs.1 Nr.1 WHG hingewiesen, dass jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.<sup>18</sup>

#### 4.5.4 Landschaft

Das Gebiet stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar. Die Fläche fällt von Nordwesten nach Südsüdosten ab.

#### 4.5.5 Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass im Untergrund archäologische Kulturdenkmäler vorhanden sind. Deshalb sind die ausführenden Firmen durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen.<sup>19</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Umgebung eines Gartendenkmals. Die Friedhofsanlage mit den Flurstücken 968, 970 und 971 der Gemarkung Neukirchen ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).<sup>20</sup>



**Abbildung 3: Auszug aus der aktuellen Denkmalkartierung Neukirchen**

(Quelle: STN LRA - Fachbereich Denkmalschutz vom 14.12.2017)

Die Friedhofsstraße stellt die östliche Begrenzung für die Freianlage des Denkmals für die Gefallenen des 1. Weltkrieges und den Friedhof (mit Feierhalle und diversen Grabstätten sowie Opfer des Faschismus - Gedenkstein) dar (Gartendenkmal).<sup>21</sup>

<sup>18</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Siedlungswasserwirtschaft – Grundwasserbereich vom 18.04.2018 (Zeichen: 614.521-18(110)-333(Wa))

<sup>19</sup> Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 21.11.2017 (AZ: 2-7051/6/109-2017/5400)

<sup>20</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Denkmalschutz vom 14.12.2017 (Zeichen: 614.521-17(336)-333(Wa))

<sup>21</sup> Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 04.12.2017 (AZ: II.1-2552/17/12/04)

Für diese Anlagen gilt ein Umgebungsschutz. Es wird empfohlen frühzeitig mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde Rücksprache zu evt. erforderlich werdender Auflagen zu nehmen. Die Durchführung eines diesbezüglichen Vororttermins wird ebenfalls empfohlen.

## **4.6 TECHNISCHE GRUNDLAGEN**

### **4.6.1 Verkehrliche Situation**

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

Die Zufahrt erfolgt von der Markersdorfer Straße.

### **4.6.2 Ver- und Entsorgung**

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

### **Gasversorgung, Elektroenergie und Straßenbeleuchtung**

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Kabeln und Leitungen im Allgemeinen Wohngebiet mit Anschluss an die im Flurstück selber oder in der Markersdorfer Straße liegenden Leitungen.

### **Telekommunikation**

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Kabeln im Allgemeinen Wohngebiet mit Anschluss durch Verlängerung an die in der Markersdorfer Straße liegenden Leitungen.

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.<sup>22</sup>*

---

<sup>22</sup> Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Ost zur Vorabbeteiligung vom 07.02.2018 (AZ: 24188)



### **Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung**

Die Erschließung wird gesichert. Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV). Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Leitungen im Allgemeinen Wohngebiet mit Anschluss an die Markersdorfer Straße.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung). Die Festsetzung des Bedarfes erfolgt in Anlehnung an reine / allgemeine / besondere Wohngebiete, Misch- oder Dorfgebiete (kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung; > 3 Vollgeschosse;  $0,7 < GFZ \leq 1,2$ ). Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 96,0 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 26,66 l/s entspricht. Durch den Unterflurhydrant im Bereich der Kreuzung Friedhofstraße / Markersdorfer Straße kann eine Löschwassermenge von 122 m<sup>3</sup>/h bereit gestellt werden. Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend angesehen werden.<sup>23</sup>

In der Gemeinde Neukirchen wird permanent ein Tanklager mit 4.000l zu Löschwasserzwecken bereit gehalten.

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

Die Erschließung wird gesichert. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserwerke Westergebirge (ZWW).

*Nach aktuellem Abwasserbeseitigungskonzept für Neukirchen ist für das Flurstück mittelfristig ab 2020 eine zentrale Abwasserentsorgung mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage vorgesehen. Die Entwässerung des Grundstückes ist so zu planen, dass bei einer zukünftigen Entwässerung im Trennsystem keine größeren Umbaumaßnahmen am zu errichtenden Objekt erforderlich wären. Die Einbeziehung von Zisternen in die Planung der zukünftigen Grundstücksentwässerung wird empfohlen.<sup>24</sup>*

Weitere Angaben bezüglich der Einbeziehung von Zisternen siehe unter Kapitel 5.5.

### **Abfallentsorgung**

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

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

---

<sup>23</sup> Stellungnahme Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau vom 07.02.2018

<sup>24</sup> Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westergebirge – Bereich Abwasser vom 27.11.2017 (Registrier-Nr.: ST 14/030/17)

## **5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Nutzungen gemäß §4 Abs. 2 Nr.1 (Wohngebäude), Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank - und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO zulässig.

Es sind gemäß §4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr.1, 2, 4, 5 BauNVO Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### Begründung:

Aufgrund der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes zur Seniorenwohnanlage mit den dafür erforderlichen Einrichtungen (Küche, Verwaltung, Raum für mobile Physiotherapie und Friseur, Aufenthaltsräume,...) war die Festsetzung der Zulässigkeit der Nutzungen notwendig. Die Nutzung soll ausschließlich im Zusammenhang mit der künftigen Betreibung der geplanten Wohnanlage – Seniorenwohnanlage – stehen.

### **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (§19 BauNVO) von 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Festlegung der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl.

Bei der geplanten rückwärtigen Einordnung (Gebäude als U-Form, parallel zum Friedhofsweg) wird der Hauptbaukörper zum einen im Bereich Friedhofsweg ins Gelände eingeschnitten, sodass mindestens das 1.Vollgeschoss vollständig verschwindet, und zum anderen der seitliche Abstand zu der angrenzenden Wohnbebauung maximiert.

Die optische Wahrnehmung des gesamten Baukörpers wäre ebenfalls eingeschränkter, da das Gebäude soweit möglich in das ansteigende Gelände nach Nordosten (in Richtung Friedhof / Stadt Chemnitz) eingebunden werden soll.

Bei einer baufluchtwahrenden und straßenbegleitenden (Markersdorfer Straße) Einordnung des Hauptbaukörpers würde das Gebäude optisch viel höher wirken, da es in der vollen Längenausdehnung von der Straße aus wahrgenommen werden würde.

### **5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

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

#### Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze abgegrenzt. Die Baugrenze weist jeweils einen Abstand von 3,00m zur Grenze des Geltungsbereiches und zur Anpflanzung auf.

Die eingezeichneten Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksgrenze, Straßen) und sind noch nicht an den eigentlichen Entwurf des Gebäudes angepasst. Da innerhalb der Baugrenze alle baulich erforderlichen Anlagen umgesetzt werden, ist diese so großzügig gefasst. Eine Einordnung einer parkähnlichen Anlage ist innerhalb ebenfalls zulässig.

*Gemäß §5 Abs.5 SächsBestG muss „der Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden einschließlich deren Nebenanlagen mindestens 35 m betragen. .... Es können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist und Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Entscheidung hierüber trifft in den Fällen des §1 Abs.3 die dort genannte Behörde. Im Fall der Errichtung oder Änderung eines zu einem Friedhof benachbarten Bauvorhabens wird die Entscheidung nach Anhörung des Friedhofsträgers durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde getroffen; bei genehmigungsfreien Vorhaben entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.“<sup>25</sup>*

Eine Unterschreitung der gemäß §5 Abs.5 SächsBestG einzuhaltenden Abstandes von 35m wird nicht angestrebt. Der Abstand von 35m ist zwar nicht aus der Baugrenze ersichtlich, ist aber mit Einreichung des Bauantrages nachgewiesen.

---

<sup>25</sup> Sächsisches Bestattungsgesetz – Auszug §5 Abs.5

**5.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Es werden Straßenverkehrsflächen (Markersdorfer Straße) zeichnerisch festgesetzt.

Im Bereich der Markersdorfer Straße ist ein Fußweg vorzusehen.

**5.5 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Der Drosselabfluss auf dem Grundstück darf 0,5l/s nicht überschreiten, deshalb ist als dezentrale Anlage auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem entsprechenden Rückhalte- und Speichervolumen einzubauen. Die Ermittlung des notwendigen Speichervolumens ist mit der Beantragung nachzuweisen, muss jedoch je 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche mindestens 4m<sup>3</sup> betragen.

**5.6 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es werden private Grünflächen festgesetzt.

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern, mit einem hohen Anteil an Großsträuchern und Bäumen, auf der dafür ausgewiesenen privaten Fläche. Die Bäume sind in einem Abstand von 15m mittig und Sträucher gemischt mit einem Mindestabstand von 1,50m x 1,50m zueinander zu pflanzen.

Begründung:

Die Flächenbilanzierung (siehe Kapitel 6) hat ergeben, dass der flächige Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Die Ermittlung basiert auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

**Als anrechnungsfähige Arten gilt nachfolgender Pflanzlistenvorschlag:**Pflanzlistenvorschlag für Bäume, Groß- und Kleinsträucher:**Bäume (Hochstamm, STU 12-14, 3xv)**

Acer campestre	Feldahorn	Corylus colurna	Baumhasel
Acer negundo	Eschenahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche		

**Großsträucher (Strauch, Höhe 100-125, 2xv)**

Acer ginnala	Feuerahorn	Crataegus in Arten	Weißdorn
Amelanchier in Arten	Felsenbirne	Ligustrum in Arten	Liguster
Cornus in Arten	Hartriegel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel		

**Kleinsträucher (Strauch, Höhe 60-80, 2xv)**

Berberis thunbergii	Berberitze	Rosa rugosa	Kartoffelrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Rosa corymbifera	Heckenrose		

**6 FLÄCHENBILANZ****6.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

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

- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
  - Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4
  - Stellflächen werden wasserdurchlässig ausgebildet
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
  - Festsetzung zulässige Vollgeschosse (4 Vollgeschosse)
- Anpflanzungen von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern

**Tabelle 4: Darstellung Flächenbedarf**

<b>Bezugsgröße</b>	<b>Flächengröße</b>
<b>Versiegelung:</b>	
• Allgemeines Wohngebiet mit GFZ von 0,4	3.160 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche (Markersdorfer Straße) Bestand	1.030 m <sup>2</sup>
<b>Begrünung:</b>	
• innerhalb Allgemeines Wohngebiet (0,6)	4.740 m <sup>2</sup>
• Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern	1.170 m <sup>2</sup>

**6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG****Ermittlung und Festlegung des Ersatzbedarfes**

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

Die Auswertung der Eingriffe ergab einen Wert von 0,024. Der ermittelte Wert verdeutlicht, dass der flächige Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann.

**Tabelle 5: Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope**

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code / 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	06.03.000	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland	6	11.04.100	<b>Straße, Weg (vollversiegelt)</b> <i>Bebaute Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (40%)</i>	0	6	0,316	<b>1,896</b>	A		
				06.03.000	<b>Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland</b> <i>Grünfläche „Allgemeines Wohngebiet“ (60%)</i>	6	0	0,474	<b>0,000</b>	A		
				02.02.200 02.02.100	<b>Feldgehölz / Feldhecke</b> <i>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit hohem Anteil an Großsträuchern und Bäumen</i>	22	-16	0,117	<b>-1,872</b>	B		
FE 2	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	11.04.100	<b>Straße, Weg (vollversiegelt)</b> <i>(bestehende Markersdorfer Straße)</i>	0	0	0,103	<b>0</b>			
												<b>0,024</b>

### 6.3 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME

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 Lebensraummosaike, 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 Verkehrsflächen.

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

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei Einhaltung der Vorgaben und Hinweise aus dem „*Merkblatt des Landratsamtes Erzgebirgskreis für Bauvorhaben, die in das Grundwasser hineinreichen - Grundwasserschutz*“<sup>26</sup>, bei Berücksichtigung von Maßnahmen zum Oberflächen- und Gewässerschutz (Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung) sowie einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

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

Flora / Fauna:

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

Bei Einhaltung von Aktivitätenbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Fledermausarten nicht zu erwarten.

Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten von Feldlerche, Goldammer, Wachtel und Schlagschwirl zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Eine weitere Betroffenheit der vorkommenden Fauna innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

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

---

<sup>26</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Siedlungswasserwirtschaft – Grundwasserbereich vom 18.04.2018 (Zeichen: 614.521-18(110)-333(Wa))



Mensch:

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

Kulturgüter:

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

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

Immissionsschutz:

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

**-> Anlagenbedingte Auswirkungen**

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

Boden:

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

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei Einhaltung der Vorgaben und Hinweise aus dem „*Merkblatt des Landratsamtes Erzgebirgskreis für Bauvorhaben, die in das Grundwasser hineinreichen - Grundwasserschutz*“<sup>27</sup> sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Durch die Festsetzung bezüglich Vollgeschosse sind die zu errichtenden Gebäude in ihrer Höhe begrenzt. Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

<sup>27</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Siedlungswasserwirtschaft – Grundwasserbereich vom 18.04.2018 (Zeichen: 614.521-18(110)-333(Wa))

Mensch:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach einer überschlägigen Beurteilung der sich einstellenden Lärmquellen und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen (Markersdorfer Straße und Friedhofsweg) kann abgeschätzt werden, dass die wohngebietsähnlichen Werte nach TA Lärm eingehalten werden.

Die Stellungnahme vom Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Immissionsschutz vom 18.04.2018 beinhaltet Nachfolgendes:

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte sollten den Anforderungen des §3 der 32.Bundes-Immissionsschutzverordnung (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29.08.2002 (BGBl. I S. 3478) entsprechen.
- Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen.
- Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.
- Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“ wird als Anlage 02 den Unterlagen beigelegt und sollte beachtet werden.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde in einer E-Mail vom Landratsamt Erzgebirgskreis - Sachgebiet Immissionsschutz - weiterführend beurteilt:

- Bei dem Planvorhaben soll es sich um eine Seniorenwohnanlage handeln. Nutzungsbedingt werden vom Vorhaben nur geringe Schallemissionen ausgehen.
- Erfahrungsgemäß sind haustechnische Anlagen, die nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden, auch in allgemeinen Wohngebieten problemlos zulässig. Im Vordergrund steht bei diesen Anlagen, dass die eigenen Mieter im Wohnobjekt nicht mit Geräuschen belästigt werden.
- Die Geräuschimmissionen der gewerblich genutzten Parkplätze (Pflegepersonal etc.) können in der Planungsphase auf das gesetzlich notwendige Maß beschränkt werden, indem die Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und den nächstgelegenen benachbarten Wohngebäuden nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie eingehalten werden.
- Demnach ist in einem allgemeinen Wohngebiet bei Nutzung der Stellplätze in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Mindestabstand von 28 Metern bzw. in einem Mischgebiet von 15 Metern erforderlich.

- Bei Nutzungszeiten in der Tageszeit (also zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) reduziert sich der Mindestabstand auf 2 bzw. 1 Meter zum Nachbarhaus!
- Je nach Gebietseinstufung der Nachbargrundstücke ist die Stellplatzeinordnung auf dem relativ großen Flurstück 976/2 problemlos möglich.
- Auf die Anfertigung einer Schallimmissionsprognose kann aus fachtechnischer Sicht verzichtet werden.

#### Flora / Fauna:

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern, mit einem hohen Anteil an Großsträuchern und Bäumen, auf der dafür ausgewiesenen privaten Fläche. Die Bäume sind in einem Abstand von 15m mittig und Sträucher gemischt mit einem Mindestabstand von 1,50m x 1,50m zueinander zu pflanzen.

Als anrechnungsfähige Arten gilt nachfolgender Pflanzlistenvorschlag:

#### Pflanzlistenvorschlag für Bäume, Groß- und Kleinsträucher:

##### **Bäume (Hochstamm, STU 12-14, 3xv)**

Acer campestre	Feldahorn	Corylus colurna	Baumhasel
Acer negundo	Eschenahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche		

##### **Großsträucher (Strauch, Höhe 100-125, 2xv)**

Acer ginnala	Feuerahorn	Crataegus in Arten	Weißdorn
Amelanchier in Arten	Felsenbirne	Ligustrum in Arten	Liguster
Cornus in Arten	Hartriegel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel		

##### **Kleinsträucher (Strauch, Höhe 60-80, 2xv)**

Berberis thunbergii	Berberitze	Rosa rugosa	Kartoffelrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Rosa corymbifera	Heckenrose		

**Kulturgüter:**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Umgebung eines Gartendenkmals. Die Friedhofsanlage mit den Flurstücken 968, 970 und 971 der Gemarkung Neukirchen ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).<sup>28</sup>*

*Die Friedhofsstraße stellt die östliche Begrenzung für die Freianlage des Denkmals für die Gefallenen des 1. Weltkrieges und den Friedhof (mit Feierhalle und diversen Grabstätten sowie Opfer des Faschismus - Gedenkstein) dar (Gartendenkmal).<sup>29</sup>*

Für diese Anlagen gilt ein Umgebungsschutz. Es wird empfohlen frühzeitige mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde Rücksprache zu evt. erforderlich werdender Auflagen zu nehmen. Die Durchführung eines diesbezüglichen Vororttermins wird ebenfalls empfohlen.

Es sind bei Einhaltung der Vorgaben durch die untere und / oder obere Denkmalschutzbehörde keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Immissionsschutz:**

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

**-> Betriebsbedingte Auswirkungen**

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden.

Nach Umsetzung der Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern 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.

**6.4 MAßN. ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG, VERRINGERUNG, SCHUTZ UND KOMPENSATION  
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

---

<sup>28</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Fachbereich Denkmalschutz vom 14.12.2017 (Zeichen: 614.521-17(336)-333(Wa))

<sup>29</sup> Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 04.12.2017 (AZ: II.1-2552/17/12/04)

- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notwendiger Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notwendiges Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen

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

### **Kompensationsmaßnahmen**

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

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

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

Es erfolgt eine Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern, mit einem hohen Anteil an Großsträuchern und Bäumen, auf der dafür ausgewiesenen privaten Fläche. Die Bäume sind in einem Abstand von 15m mittig und Sträucher gemischt mit einem Mindestabstand von 1,50m x 1,50m zueinander zu pflanzen.