GEMEINDE: **NEUKIRCHEN/ERZGEB.**

LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS

LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- U. ERSCHLIEßUNGSPLAN ALS BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „EINKAUFSMARKT NEUKIRCHEN“

VORENTWURF

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

A PLANDARSTELLUNG

B FESTSETZUNGEN

ALS SATZUNG ERLASSEN.

UND DIE **BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE 1 UND 2 SOWIE UMWELTBERICHT**
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

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

PLANVERFASSER: BAUER TIEFBAUPLANUNG GMBH
AUGUST-WELLNER-STRAßE 1
08280 AUE-BAD SCHLEMA
TELEFON: 03771/ 34020-48
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM

AUE-BAD SCHLEMA, OKTOBER 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 4
1.1 Allgemeines 4
1.2 Ermittlung der Verträglichkeit 4
2 PLANVERFAHREN 5
2.1 Allgemeines 5
2.2 Verfahrensschritte 5
3 PLANGEBIET 6
3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches 6
3.2 Nutzung / Bestand des Gebietes 7
4 PLANUNGSGRUNDLAGEN 8
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen 8
4.2 Planungsrechtliche Grundlagen 9
4.3 Kartengrundlage 14
4.4 Technische Grundlagen / Erschließung 14
4.4.1 Verkehrliche Situation 14
4.4.2 Ver- und Entsorgung 14
5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 16
5.1 Art der baulichen Nutzung 16
5.2 Maß der baulichen Nutzung 17
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 17
5.4 Verkehrsflächen i. V. m. Versorgungsflächen 17
5.5 Leitungsrechte 17
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation 18
5.7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes 18
6 FLÄCHENBILANZ 19
6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 19
6.2 Kompensationsmaßnahme 20
7 UMWELTBERICHT 22
7.1 Einleitung 22
7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 22
7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes 24
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 26
7.2.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche) 26
7.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29
7.2.3 Schutzgut Mensch 39
7.2.4 Schutzgut Luft und Klima 40
7.2.5 Schutzgut Wasser 40
7.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild 41
7.2.7 Prognose bei Nichtrealisierung der Planung 41
7.2.8 Prognose bei Durchführung der Planung 42
7.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen 48
7.2.10 Alternativenprüfung 49

7.2.11 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen 50
7.3 Zusätzliche Angaben 50
7.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 50
7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 50
7.3.3 Zusammenfassung 51
7.3.4 Referenzliste der Quellen 51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereiche in die Umgebung 7
Abbildung 2: Höheneinordnung Geltungsbereich 7
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen geplanter Entwurf 9
Abbildung 4: angrenzende B-Pläne an den Geltungsbereich 11
Abbildung 5: Lagebezug RRB und Geltungsbereich 16
Abbildung 6: Darstellung Flächennutzungen im Plangebiet (Auszug BTLNK) 19
Abbildung 7: Lageeinordnung Gehölzpflanzung entlang Meinersdorfer Straße 21
Abbildung 8: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000 26
Abbildung 9: Übersichtslageplan der Aufschlussdaten 27
Abbildung 10: Auszug aus der Hohlraumkarte 27
Abbildung 11: Auszug aus der digitalen Bodenkarten 1:50.000 28
Abbildung 12: Auszug Wald nach SächsWaldG 30
Abbildung 13: Auszug aus der Biotop- und Landnutzungskartierung 31

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus RP Region Chemnitz 2024 12
Tabelle 2: Auszug aus der Artdatenbank 32
Tabelle 3: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 43

TABELLENVERZEICHNIS

Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten mit Standortalternativenprüfung (Stand 13.07.2026)
Anlage 2: Schallimmissionsprognose (Stand 22.12.2022)

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Vorentwurf zum Vorhaben- u. Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Neukirchen“	1: 500

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 ALLGEMEINES

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Baufläche in Ortsrandlage in der Gemeinde Neukirchen. Es handelt sich hierbei um eine bauliche Abrundung, welche auch bereits durch den Verlauf der angrenzenden Straßen (Stollberger Straße - S258 und der Saulheimer Straße) impliziert wird. Die Fläche befindet sich in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage, um einen direkten Anschluss an den bestehenden bzw. geplanten Siedlungsbereich („Wohn- und Gewerbepark Stollberger Straße“) mit den umliegenden Straßen vorzunehmen.

Konkreter Planungsanlass stellt die Nachfrage des Vorhabensträgers / Eigentümers zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes unter Nutzung aller bereits im Bestand vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung dar.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelstandortes im Sinne einer maßvollen Ergänzung der Ortslage zu schaffen, welche mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann die Kommune ihren städtebaulichen Gestaltungswillen wirksam durchsetzen. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

1.2 ERMITTLUNG DER VERTRÄGLICHKEIT

Es wurde v. Seiten des Vorhabensträgers ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens – hier: Nahversorgungstandort – inklusive einer Standortalternativenprüfung beauftragt. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

Im Ergebnis wurde u.a. Folgendes festgestellt:

- bestehendes qualitatives Versorgungsdefizit
- Vorhaben dient in erster Linie einer Sicherung der Nahversorgung
- Neuansiedlung ist unter den Gesichtspunkten der städtebaulichen Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO städtebaulich verträglich und raumordnerisch zulässig
- Innerhalb des Ortsteils Neukirchen (Suchraum) konnten keine Flächen identifiziert werden, die gegenüber dem Vorhabenstandort als zugleich realistische und städtebaulich vorzugswürdige Standortalternative anzusehen wären.

2 PLANVERFAHREN

2.1 ALLGEMEINES

Das Verfahren wird nach BauGB im **zweistufigen Verfahren** durchgeführt. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB**.

Die Verantwortung der Kommune (Planungshoheit) für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zählen 3 Elemente:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger hat eine **sogenannte Verfügungsberechtigung** über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese Berechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer hat. Ausreichend ist auch eine Vormerkung im Grundbuch (Auflassungsvormerkung) zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung zugunsten des Vorhabenträgers oder ein langfristiger Pachtvertrag.

Gemäß § 62 Abs. 2 SächsBO – Genehmigungsfreistellung gilt: *Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder §§ 12, 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches liegt (Nr.1)*

2.2 VERFAHRENSSCHRITTE

Zeitraum / Datum	Verfahrensschritt
Schreiben vom 17.01.2022	schriftlicher **Antrag auf Einleitung** eines Bebauungsplanverfahrens – Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gemeinderat am 26.01.2022 (Beschluss Nr. 8)	**Beschluss** – stattgeben Antrag auf Einleitung
Gemeinderat am 26.01.2022 (Beschluss Nr. 9)	**Aufstellung**sbeschluss
Amtsblatt vom 09.02.2022	Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss u. Beschluss zur Annahme Antrag auf Einleitung
Zeitraum ab 02/2022	Zwischenschritte zu nachfolgenden Sachverhalte mit Beachtung in die Unterlagen zum Vorentwurf: - Gespräche / Abstimmungen mit LDS + PV - Beschluss Erstellung Nahversorgungskonzept Gemeinderat am 28.02.2024 (Beschluss-Nr. 15) - Aufstellungsbeschluss „Wohn- u. Gewerbepark Stollberger Straße“ Gemeinderat am 28.02.2024 (Beschluss-Nr. 18) - Erstellung Schallimmissionsprognose
Gemeinderat am ……. (Beschluss Nr. …..)	Beschluss zum **Vorentwurf** + zur Veröffentlichung im Internet + zusätzl. zur frühzeitigen Beteiligung d. Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zeitraum / Datum	Verfahrensschritt
Schreiben vom ……..	Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Amtsblatt vom ……..	Ortsübliche Bekanntmachung Vorentwurf (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung)
…….. bis ……..	Veröffentlichung im Internet und Auslegung (Internetseite Gemeinde und Zentrales Landesportal Sachsen)
Gemeinderat am …… (Beschluss Nr. …..)	Beschluss zum **Entwurf** + zur Veröffentlichung im Internet + zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom ……	Beteiligung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Amtsblatt vom ……..	Ortsübliche Bekanntmachung Entwurf (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung)
…… bis …….	Veröffentlichung im Internet (Internetseite Gemeinde und Zentrales Landesportal Sachsen) und öffentliche Auslegung
Gemeinderat am …… (Beschluss Nr. …..)	**Abwägungsbeschluss**
Gemeinderat am …… (Beschluss Nr. …..)	**Satzungsbeschluss**
Amtsblatt vom ……..	**Bekanntmachung Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Abschluss Verfahren	Antrag auf Genehmigung Bekanntmachung Genehmigung Veröffentlichung im Internet (Internetseite Gemeinde und Zentrales Landesportal Sachsen) Anzeige LRA

3 PLANGEBIET

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Gemeinde und zur Gemarkung Neukirchen.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 1002/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 659/2, 659/3, 659/4, 666/2, 666/3, 663/30, 660/1, 660/2 und 1002/2 in der Gemarkung Neukirchen mit einer Gesamtfläche von 7.548 m². Die Zufahrt erfolgt von der Stollberger Straße (S258) – den neuen Kreisverkehr – und weiter über die Saulheimer Straße, beide öffentlich gewidmet.

Der Geltungsbereich wird umrahmt von Verkehrsflächen (Stollberger Straße und Saulheimer Straße). Weiterhin befindet sich unmittelbar im Osten die neue Bushaltestelle (ÖPNV-Netz) mit Anbindung an die bestehenden Fußwege inklusive Straßenquerung S 258.
Daran anschließend befinden sich von Südwesten bis Norden Grün- / Ackerflächen, im Osten die neue Grundschule mit Hort und Turnhalle und im Südosten Wohn- und Gewerbeflächen. Weiterführend von Norden nach Südosten erstreckt sich die Ortslage Neukirchen und im Westen Waldflächen im Übergang zur Ortslage von Jahnsdorf / Erzgeb..



Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereiche in die Umgebung [1]

3.2 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als Grünfläche / Ackerfläche dar.



Abbildung 2: Höheneinordnung Geltungsbereich [2]

[1] WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025, topograph. Karte (DTK25) u. Verwaltungseinheiten; Geltungsbereiche N1 Ingenieurgesellschaft mbH (VBB – schwarz + Kompensation – grün)

[2] WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und zu Höhenlinien 2,5m; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 391,00 und 386,00 m ü. DHHN2016, demnach steigt die Fläche von Nordosten nach Südwesten leicht an.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) 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 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Region Chemnitz 2024** - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABl. 04/2025) und des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Neukirchen liegt noch kein rechtwirksamer Flächennutzungsplan vor.

Folgende Verfahrensschritte wurden zwischenzeitlich durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 26.06.2019 (Beschluss-Nr. 55) mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen mit Ortsteil Adorf (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.07.2019
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf (Stand 05/2021) im Gemeinderat am 26.05.2021 (Beschluss-Nr. 31) mit ortsüblicher Bekanntm. im Amtsblatt vom 09.06.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung Auslegung Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom 09.06.2021 – Auslegung vom 21.06.2021 bis 23.07.2021
- Beteiligung der betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2021, 16.07.2021 und 30.08.2021
- Erstellung Entwurf – Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss voraussichtlich in 12/2026

Die Fläche wird im geplanten Entwurf als „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Eine Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP ist hier bereits ableitbar.

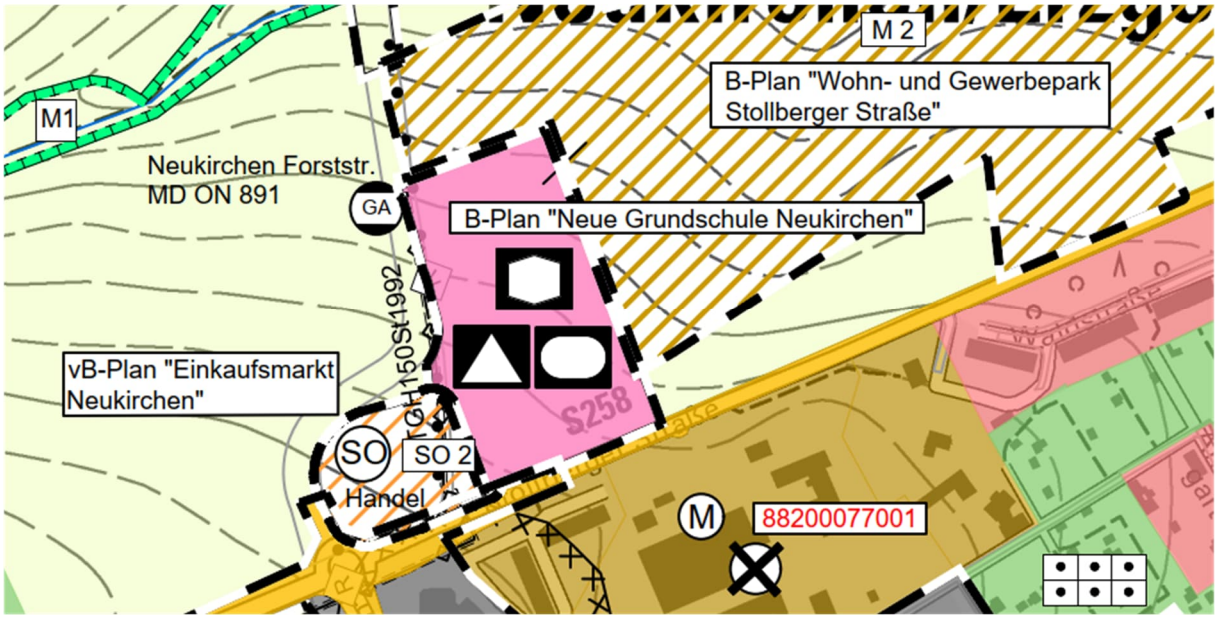


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen geplanter Entwurf [3]

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).[4]

[3] Bauer Tiefbauplanung GmbH – Bearbeitungsstand Entwurf FNP
[4] BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Entwicklung eines Lebensmittelstandortes mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und der Anlagen für die Ver- und Entsorgung. Es gilt vorrangig dem bestehenden qualitativen Versorgungsdefizit entgegenzuwirken und die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde sicherzustellen / zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarfs u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche in Ortsrandlage
- Entwicklung / Nachnutzung der Fläche in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage
- Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Fläche
- Fläche bereits an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen
- direkte Anbindung an bestehende Verkehrsfläche (Stollberger Straße - S258 und Saulheimer Straße) mit PKW, Bus und Fußwegen

Bebauungsplan „Neue Grundschule in Neukirchen“ inklusive 1. Änderung [1]
Die Urfassung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 29.05.2019 genehmigt und ist seit dem 14.08.2019 rechtskräftig. Die Satzung der 1. Änderung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 14.01.2021 genehmigt und ist seit dem 10.02.2021 rechtskräftig.

Bebauungsplan „An der Forststraße“ – B-Plan Nr. 2 inklusive 5. Änderung [2]
Die Urfassung wurde am 14.02.1994 durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt und ist seit dem 16.03.1995 rechtskräftig. Die Satzung der 5. Änderung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 27.06.2017 genehmigt und ist seit dem 12.07.2017 rechtskräftig.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West“ inklusive 9. Änderung [3]
Die Satzung der 9. Änderung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 09.03.2022 genehmigt und ist seit dem 13.04.2022 rechtskräftig.

Die drei vorgenannten Bebauungspläne grenzen an einigen Seiten aneinander an und umschließen den Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Neukirchen“ [4] vollständig. Die sich aus der Abbildung ergebenen zeichnerischen Überlagerungen bedingen zum Großteil der Tatsache, dass die „Altpläne“ im amtlichen Lage-/ Höhenbezugssystem RD83 / DHHN2016 erstellt wurden, ganz voran der Bebauungsplan „An der Forststraße“. Das aktuelle Bezugssystem ist das ETRS UTM33 / DHHN2016. Eine reelle Überlagerung der umgesetzten Planungen gibt es allerdings nicht, was die linke Abbildung recht gut verdeutlicht. Hieraus lässt sich auch die Lageeinordnung der aktuellen Bauleitplanung [4] ableiten, welche sich genau aus der verbleibenden Restfläche zwischen den bereits realisierten Vorhaben (Kreisverkehr, neue Bushaltestelle, Fußweg, Grundschule, Saulheimer Straße (ehemals Forststraße) ergibt.

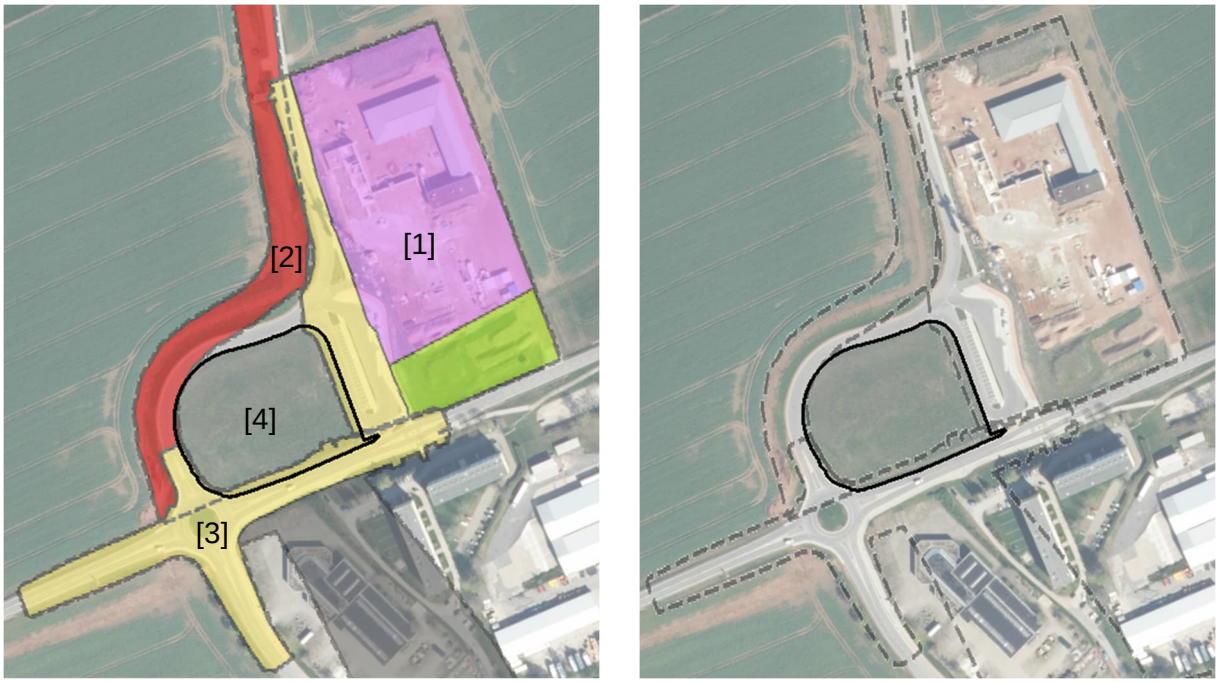


Abbildung 4: angrenzende B-Pläne an den Geltungsbereich [5]

Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbepark Stollberger Straße“

Hierfür liegt aktuell ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 28.02.2024 (Beschluss-Nr. 18) vor. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in der Erstellung des Vorentwurfes. Er ordnet sich in der Örtlichkeit nördlich bis östlich der Grundschule ein (siehe hierzu auch Abbildung 3)

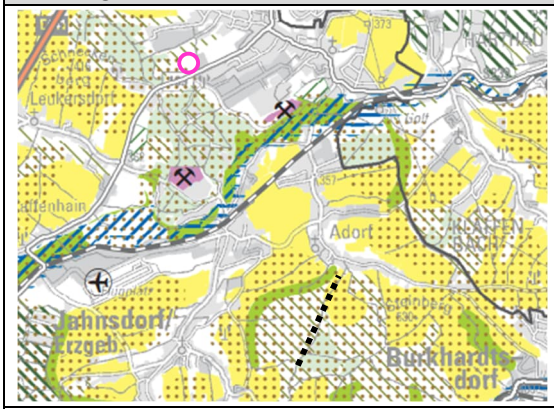
Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)

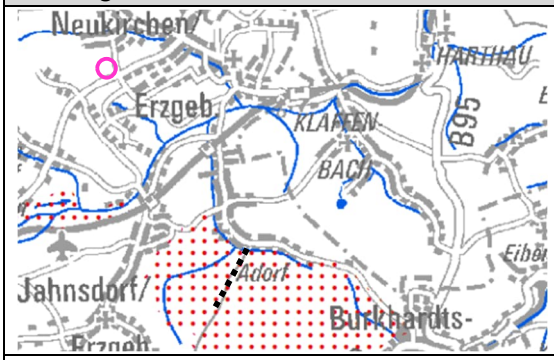
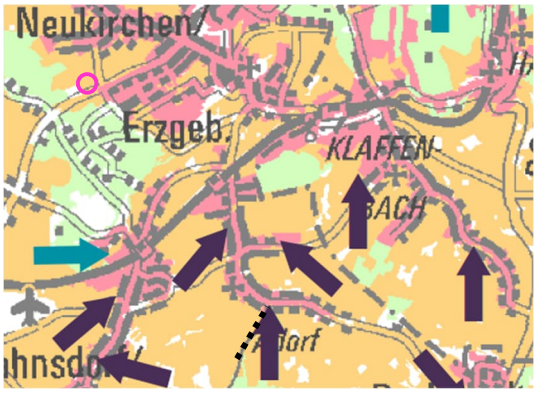
Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses v. 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABI. AAz. Nr. 4/2025 v. 23.01.2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG Ziele der Raumordnung und sind zu beachten.

Für die Gemeinde Neukirchen sowie für den Geltungsbereich des B-Planes lassen sich für das Vorhaben [**O**] inklusive der externen Kompensationsmaßnahmen (entlang Meinersdorfer Straße) [**O**] nachfolgende relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

[5] WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und Sachsen BPLAN (mit / ohne Nutzungsarten); Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus RP Region Chemnitz 2024

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	**Karte 1 – Raumnutzung** Regionaler Grünzug Vorranggebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz
	**Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz** Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen Nr. 25: Jahnsdorfer Erzgebirgsrandstufe Stufe/Hanggebiet
	**Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen** **Boden (Kap. 2.1.5)** Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (**Grundwasser (Kap. 2.2.1)** Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)
	**Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen** Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
	**Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereich der Landschaft** **Grundwasser und oberirdische Gewässer (Kap. 2.2.1)** Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	**Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung** Offenlandlebensräume/Brut und Rast
	**Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse** sehr relevante Räume relevante Räume
	**Karte 14 – Siedlungsklima** (Vorbehaltsgebiete) Kaltluftentstehungsgebiet Kaltluftbahn

Landesentwicklungsplan (LEP)

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 (SächsLPlG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern werden unter Punkt 7.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erläutert / aufgeführt / abgehandelt. Das Vorhaben inklusive der externen Kompensationsmaßnahmen weist unter Berücksichtigung des Verträglichkeitsgutachtens inklusive der Standortalternativenprüfung (siehe Anlage 1) und der benannten Auswertungen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 sowie den Vorgaben im LEP auf.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellen die Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Neukirchen mit Stand vom 29.06.2026 dar. (Quelle Flurstückgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0).
Das amtliche Lage- und Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

4.4 TECHNISCHE GRUNDLAGEN / ERSCHLIEßUNG

4.4.1 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 Zufahrt erfolgt von der Stollberger Straße (S 258) – den neuen Kreisverkehr / Knotenpunkt – und weiter über die Saulheimer Straße, beide öffentlich gewidmet.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden nachrichtlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers übernommen:

- Parkplatz (Straßenverkehrsflächen) mit Anlieferungszone
- Parkflächen (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmungen) i.V.m. Behindertenparkflächen (Anzahl ergbit sich aus den behördlichen Auflagen) , Fahrrandstellpkatz
- Zuwegungen / Fußwege inklusive Treppen
- unter Beachtung Schleppkurven, Fahrgassenbreiten, Parkflächenabmessungen, Gehwegbreiten

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Angaben zu den Ver- und Entsorgunganlagen innerhalb des Geltungsbereiches mit Anschlussmöglichkeiten an die Bestandsleitungen / Bestandsanlagen in der Saulheimer Straße und Stollberger Straße, wurden ebenfalls nachrichtlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers übernommen.

Hinweise zur vorhandenen Gasleitung

Im Geltungsbereich betreibt inetz Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Es handelt sich hierbei um eine vorhandene Hochdruckgasleitung HDL G20-4000 (DN 150, DP 16) mit einem Schutzstreifen von 2,0 m, beidseitig der Leitungsachse und um eine Mitteldruckgasleitung VGM d 180 PE (DP 1,0) mit einem Schutzstreifen von 1,0 m, beidseitig der Leitungsachse.

Abfallentsorgung

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

Elektroenergie und Telekommunikation

Die Erschließung wird gesichert. Der Anschluss erfolgt über Neuanschlüsse an vorhandene Leitungen innerhalb des Geltungs-bereiches bzw. vorhandene Leitungen im Bereich der Bushaltestelle / Querung S 258 (Fußgängerübergang).

Im Bereich des Lebensmittelmarktes muss die vorhandene Telekomleitung umverlegt / teilrückgebaut werden.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert. Die Trinkwasserversorgung obliegt dem RZV Bereich Lugau-Glauchau.

Der Anschluss erfolgt über einen Neuanschluss an vorhandene Leitung im Bereich der Bushaltestelle / Querung S 258 (Fußgängerübergang).

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Das Baugebiet wird aufgrund der umliegenden Bebauung als Gewerbegebiet eingestuft (kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung; ≤ 3 Vollgeschosse; 0,7 < GFZ ≤ 1). Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 96,0 m³/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 26,66 l/s entspricht.

Im Bereich der Straße Zum Gewerbepark auf Höhe der Einfahrt Zum Gewerbepark 1 befindet sich ein Unterflurhydrant mit einem Durchfluss von Q 1,5 bar = 100 m³/h. Dies entspricht im Löschbereich von 300 m um das mögliche Brandobjekt den Forderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend angesehen werden.

Entsorgung von Schmutz- und Regen-(Niederschlags)wasser

Die Erschließung wird gesichert. Die Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW). Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss Regenwasser erfolgt über einen Neuanschluss an die vorhandene Leitung im Bereich Bushaltestelle / Zufahrtsstraße zum Lebensmittelmarkt mit weiterem Anschluss / Ableitung in das Mulden-Rigolen-System östlich der ausgebauten Saulheimer Straße und weiter in das Regenrückhaltebecken (RRB) auf dem Flurstück 684/1. Von da aus erfolgt die gedrosselte Einleitung in den nördlich gelegenen Kreherbach.

Der Anschluss Schmutzwasser erfolgt über einen Neuanschluss an die vorhandene Leitung im Bereich Saulheimer Straße (unmittelbar nach Ausfahrt Kreisverkehr).

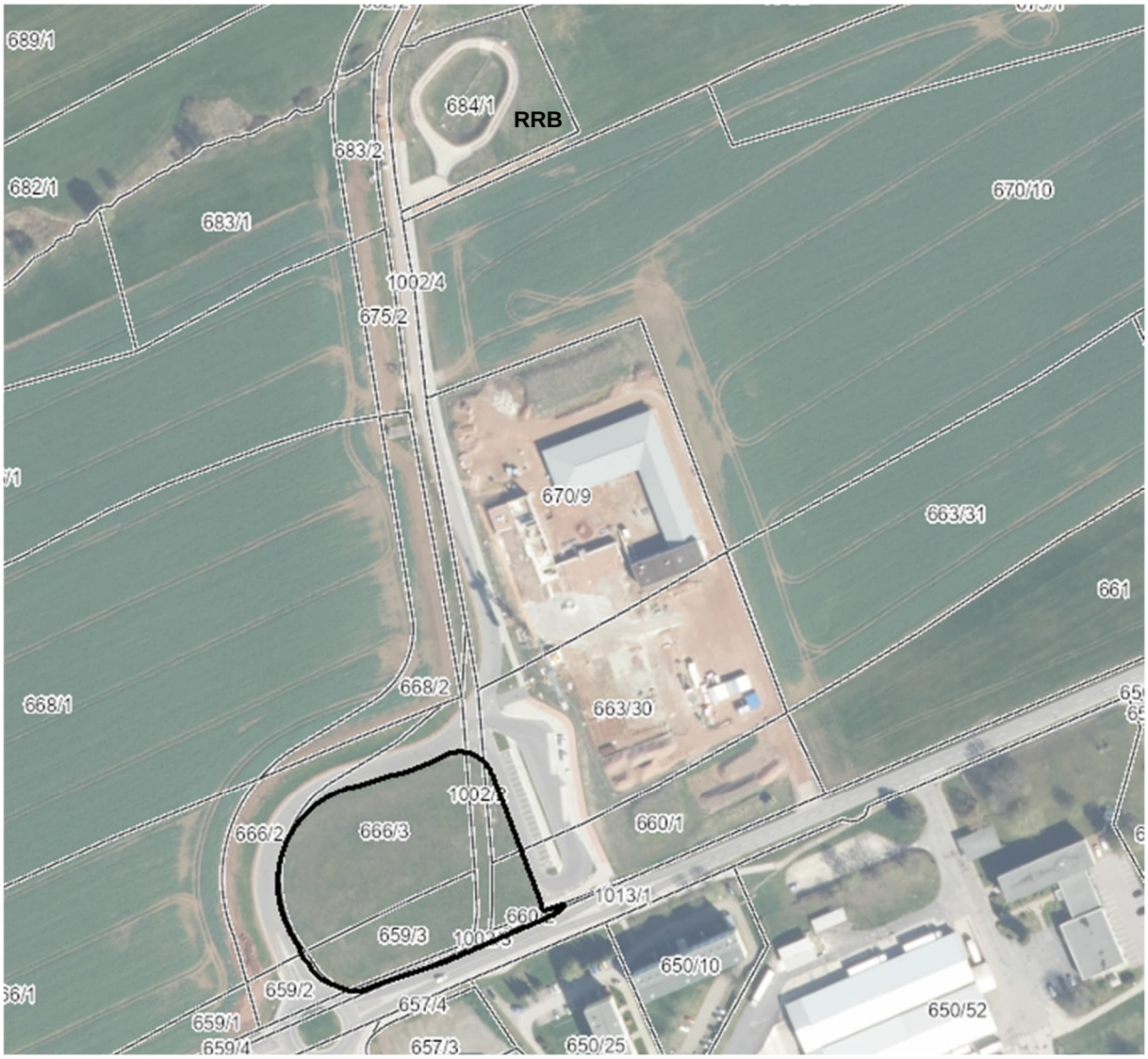


Abbildung 5: Lagebezug RRB und Geltungsbereich [6]

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkes festgesetzt. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1.650 m^2 mit Bäcker und Windfang.
Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs.2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen d. Durchführungsvertrags o. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Begründung:

Die Verkaufsfläche in Summe setzt sich zusammen aus:

- Lebensmittelmarkt = 1.464,02 m²
- Bäcker & Cafe = 115,45 m²
- Windfang = 61,11 m²

[6] WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025, Flurstücke und Gemarkungen; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18- 19 BauNVO)
Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m, gemessen ab Fertigfußbodenhöhe, festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe beträgt 388,50 m ü. DHHN2016.
Im gesamten Baugebiet gilt für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 408,50 m ü. DHHN2016.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
Innerhalb des Baugebietes sind Werbeanlagen, Masten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
Es sind Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagensammelboxen, Müllraum und Stützwände / Stützwinkel ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN I. V. M. VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Es werden private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, welche in gebundener Bauweise ausgeführt werden. Es wird 1 Einfahrtsbereich festgesetzt.
Es werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Parkfläche“ und als „Fußweg“ festgesetzt. Diese werden in Beton-Verbundsteinpflaster hergestellt.

Begründung:
Die Flächen für den Müllraum und die Einkaufswagen werden analog der Straßenverkehrsfläche in gebundener Bauweise ausgeführt. Das Beton-Verbundsteinpflaster wird als teilweise durchlässig bewertet.

5.5 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Begründung:
Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der inetz GmbH - Bestand MD-Leitung und HD-Leitung mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. (GFLR 1). Weiterführende Ausführungen siehe Punkt 4.4.2 - Ver- und Entsorgung (Hinweise zur vorhandenen Gasleitung)

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB i.S. § 1a BauGB)
Die Stellflächen / Parkflächen sind in teilweise durchlässiger Bauweise auszuführen.
Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.
Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind in Summe 33 Bäume (Solitärbäume / Gehölzgruppen) zu pflanzen. Eine weitere Kompensation erfolgt entlang der Meinersdorfer Straße auf dem Flurstück 594 der Gemarkung Adorf durch eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung in Form von in Summe 38 Obstbäumen.
Die Umsetzung der Pflanzungen hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode auf die Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer u. quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Bei der Verwendung der Baumarten sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes (VKG) 3 zu wählen.

Begründung:
Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und Hinweise zur Ausführung ist unter Punkt 6 – Flächenbilanz erläutert.

5.7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Die Warenanlieferungen und -entladungen mit Lkw (Einkaufsmarkt) und Kleintransportern (Bäcker) innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase“ herzustellen.
Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel von L_{WA} = 79 dB(A) nicht überschreitet. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an den Immissionsorten keine tonalen Komponenten verursachen.
Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die im Gutachten (Tabelle 8) angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Begründung
Aus der Schallimmissionsprognose (Gutachten liegt der Begründung als Anlage 2 bei) ergibt sich Folgendes:

- die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 4 im Tages- u. Nachtzeitraum werden eingehalten u. jeweils weit unterschritten. Die Unterschreitungen betragen tags wenigstens 7 dB und nachts wenigstens 26 dB.
- Die innerhalb der Tageszeit in der Nachbarschaft höchstzulässigen Spitzenpegel werden um wenigstens 16 dB unterschritten.
- Der Gutachter geht davon aus, dass vom Planvorhaben „Neubau eines Einkaufsmarktes“ am Standort „Stollberger Straße“ in 09221 Neukirchen keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der genannten Bedingungen (siehe Festsetzungen) sichergestellt wird

6 FLÄCHENBILANZ

6.1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Fläche stellt sich gemäß der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) gegenwärtig als Ackerfläche dar.

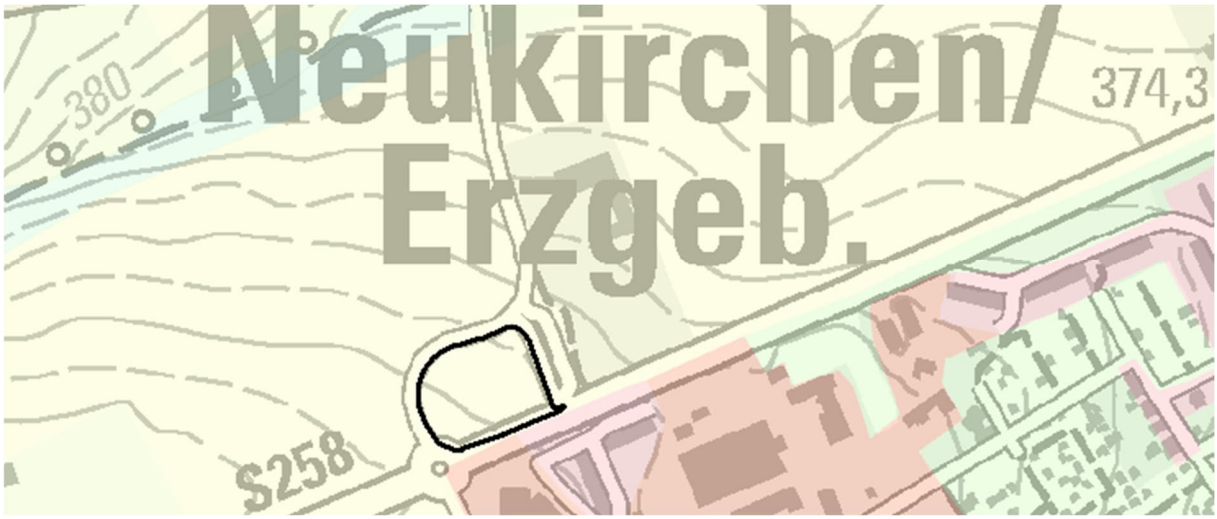


Abbildung 6: Darstellung Flächennutzungen im Plangebiet (Auszug BTLNK) [7]

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahmen durch spezifische Flächennutzungen im Bestand- und Planzustand, woraus sich der ggf. erforderliche Kompensationsbedarf ableiten lässt.

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergeben sich damit folgende Berechnungsansätze:

[7] WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Biotoptypen- und Landnutzungskartierung; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

* Hinweis: Biotopwert = BW Planwert = PW Werteinheiten = WE

Fläche vor dem Eingriff = Bestand:

Biotoptyp	Biotopcode	AW	Fläche	AW * Fläche = WE
Acker	10.01.200	5	7.548 m²	37.740
		Summe	**7.548 m²**	**37.740**

Fläche nach dem Eingriff = Planung:

Biotoptyp	Biotopcode	PW	Fläche	PW * Fläche = WE
Vollversiegelte Fläche:	11.04.100	0		
Lebensmittelmarkt mit Bäcker			2.581,50	0
Parkplatz – Fahrspuren + Müllraum + Einkaufswagen			2.280,50	0
teilversiegelte Fläche:	/	2		
Parkplatz – Stellplätze und Fußwege			1.421,50	2.843
Grün- und Freiflächen	11.03.000	6	1.264,00	7.584
Bäume (33 Bäume mit 20m²/ Baum)	02.02.430	22	660,00	14.520
		Summe	**7.548 m²**	**24.947**

Es verbleibt die Differenz von **12.793 WE** (37.740 WE – 24.947 WE) zur Kompensation.

6.2 KOMPENSATIONSMAßNAHME

Die Kompensation erfolgt extern in Form von Gehölzpflanzungen (Obstbäume).

Fläche vor dem Eingriff: Acker
Code 10.01.200 mit Ausgangswert (AW) 5
Fläche nach dem Eingriff: Einzelbäume (je Baum 20 m²)
Code 02.02.430 Planwert (PW) 22
38 Bäume mit je Baum 20 m²

Differenzwert (DW) zwischen AW 5 und PW 22 = „17“
Ermittlung Werteinheit (WE) Kompensation: (20 m² * 38) * DW „17“

WE = 12.920

Die Anpflanzung erfolgt in Form von 38 Obstgehölzen entlang der Meinersdorfer Straße (Flurstück 594 der Gemarkung Adorf). Die Bäume werden in einem Abstand von 10 -15 m zu einander gepflanzt in Form einer Lückenbepflanzung.
Bei der Umsetzung sind heimische Gehölze entsprechend der aufgeführten Artenauswahl in „Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen“[8] zu verwenden. Das Gebiet zählt zum Vorkommensgebiet Nr. 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland.
Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer und quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Empfohlene und anrechnungsfähige Obstbäume sind z.B.

[8] https://www.dvl.org/uploads/tx_ttproducts/datasheet/DVL-Publikation-Fachpublikation_Gebietseigenes_Saatgut_und_gebietseigene_Gehoelze_in_Sachsen_01.pdf

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypischer Obstsorten. Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm STU 12-14, 3xv zu pflanzen.

Die Umsetzung der Pflanzungen ist im Durchführungsvertrag mit zu regeln.

Lageeinordnung der Kompensation



Abbildung 7: Lageeinordnung Gehölzpflanzung entlang Meinersdorfer Straße [9]

[9] WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025, Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

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

Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen entlang Meinersdorfer Straße) wird nach einer überschlägigen Betrachtung aufgrund der Gebietstypik sowie der Tatsache, dass es sich um eine Erweiterung der Bepflanzung (Lückenbepflanzung) an einer bestehenden Straße handelt, von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die einzelnen Schutzgüter ausgegangen. Bei den relevanten Schutzgütern werden vereinfachte Betrachtungen erarbeitet. Von einer weiterführend vertiefenden Betrachtung der Flächen unter Punkt 7.2.8 - Prognose bei Durchführung der Planung wird jedoch abgesehen.

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 1002/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 659/2, 659/3, 659/4, 666/2, 666/3, 663/30, 660/1, 660/2 und 1002/2 in der Gemarkung Neukirchen mit einer Gesamtfläche von 7.548 m². Die Zufahrt erfolgt von der Stollberger Straße (S258) – den neuen Kreisverkehr – und weiter über die Saulheimer Straße, beide öffentlich gewidmet.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Baufläche in Ortsrandlage in der Gemeinde Neukirchen. Es handelt sich hierbei um eine bauliche Abrundung, welche auch bereits durch den Verlauf der angrenzenden Straßen (Stollberger Straße - S258 und der Saulheimer Straße) impliziert wird. Die Fläche befindet sich in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage, um einen direkten Anschluss an den bestehenden bzw. geplanten Siedlungsbereich („Wohn- und Gewerbepark Stollberger Straße“) mit den umliegenden Straßen vorzunehmen.
Konkreter Planungsanlass stellt die Nachfrage des Vorhabensträgers / Eigentümers zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes unter Nutzung aller bereits im Bestand vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung dar. Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittel-standortes im Sinne einer maßvollen Ergänzung der Ortslage zu schaffen, welche mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Es wird der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkes festgesetzt. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1.650 m^2 mit Bäcker und Windfang.
Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs.2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen d. Durchführungsvertrags o. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m, gemessen ab Fertigfußbodenhöhe, festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe beträgt 388,50 m ü. DHHN2016.
Im gesamten Baugebiet gilt für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 408,50 m ü. DHHN2016.

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes sind Werbeanlagen, Masten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
Es sind Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagensammelboxen, Müllraum und Stützwände / Stützwinkel ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es werden private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, welche in gebundener Bauweise ausgeführt werden. Es wird 1 Einfahrtsbereich festgesetzt. Es werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Parkfläche“ und als „Fußweg“ festgesetzt. Diese werden in Beton-Verbundsteinpflaster hergestellt.

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der inetz GmbH - Bestand MD-Leitung und HD-Leitung mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. (GFLR 1).

Die Stellflächen / Parkflächen sind in teilweise durchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind in Summe 33 Bäume (Solitärbäume / Gehölzgruppen) zu pflanzen. Eine weitere Kompensation erfolgt entlang der Meinersdorfer Straße auf dem Flurstück 594 der Gemarkung Adorf durch eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung in Form von in Summe 38 Obstbäumen.
Die Umsetzung der Pflanzungen hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode auf die Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer u. quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Bei der Verwendung der Baumarten sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes (VKG) 3 zu wählen.

Die Warenanlieferungen und -entladungen mit Lkw (Einkaufsmarkt) und Kleintransportern (Bäcker) innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig. Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase“ herzustellen. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel von L_{WA} = 79 dB(A) nicht überschreitet. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an den Immissionsorten keine tonalen Komponenten verursachen. Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die im Gutachten (Tabelle 8) angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Neukirchen liegt noch kein rechtwirksamer Flächennutzungsplan vor.
Folgende Verfahrensschritte wurden zwischenzeitlich durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 26.06.2019 (Beschluss-Nr. 55) mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen mit Ortsteil Adorf (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.07.2019
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf (Stand 05/2021) im Gemeinderat am 26.05.2021 (Beschluss-Nr. 31) mit ortsüblicher Bekanntm. im Amtsblatt vom 09.06.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung Auslegung Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom 09.06.2021 – Auslegung vom 21.06.2021 bis 23.07.2021
- Beteiligung der betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2021, 16.07.2021 und 30.08.2021
- Erstellung Entwurf – Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss voraussichtlich in 12/2026

Die Fläche wird im geplanten Entwurf als „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Eine Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP ist hier bereits ableitbar.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).[10]

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Entwicklung eines Lebensmittelstandortes mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und der Anlagen für die Ver- und Entsorgung. Es gilt vorrangig dem bestehenden qualitativen Versorgungsdefizit

[10] BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

entgegenzuwirken und die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde sicherzustellen / zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarfs u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche in Ortsrandlage
- Entwicklung / Nachnutzung der Fläche in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage
- Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Fläche
- Fläche bereits an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen
- direkte Anbindung an bestehende Verkehrsfläche (Stollberger Straße - S258 und Saulheimer Straße) mit PKW, Bus und Fußwegen

Bebauungsplan „Neue Grundschule in Neukirchen“ inklusive 1. Änderung

Die Urfassung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 29.05.2019 genehmigt und ist seit dem 14.08.2019 rechtskräftig. Die Satzung der 1. Änderung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 14.01.2021 genehmigt und ist seit dem 10.02.2021 rechtskräftig.

Bebauungsplan „An der Forststraße“ – B-Plan Nr. 2 inklusive 5. Änderung

Die Urfassung wurde am 14.02.1994 durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt und ist seit dem 16.03.1995 rechtskräftig. Die Satzung der 5. Änderung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 27.06.2017 genehmigt und ist seit dem 12.07.2017 rechtskräftig.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West“ inklusive 9. Änderung

Die Satzung der 9. Änderung wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am 09.03.2022 genehmigt und ist seit dem 13.04.2022 rechtskräftig.

Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbepark Stollberger Straße“

Hierfür liegt aktuell ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 28.02.2024 (Beschluss-Nr. 18) vor. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in der Erstellung des Vorentwurfes. Er ordnet sich in der Örtlichkeit nördlich bis östlich der Grundschule ein (siehe hierzu auch Abbildung 3)

Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses v. 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABI. AAz. Nr. 4/2025 v. 23.01.2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG Ziele der Raumordnung und sind zu beachten.

Landesentwicklungsplan (LEP)

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 (SächsLPlG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern werden unter Punkt 7.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erläutert / aufgeführt / abgehandelt. Das Vorhaben inklusive der externen Kompensationsmaßnahmen weist unter Berücksichtigung des Verträglichkeitsgutachtens inklusive der Standortalternativenprüfung (s. Anlage 1) u. der benannten Auswertungen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezügl. der Ziele und Grundsätze des RP Region Chemnitz 2024 sowie den Vorgaben im LEP auf.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte (Oberflächenkarte) zählt der Geltungsbereich (schwarz) zum Hanglehm und Hangschutt (< 2 m Mächtigkeit) u. die externe Kompensationsmaßnahme (grün) zur Frauenbach-Gruppe.[11]

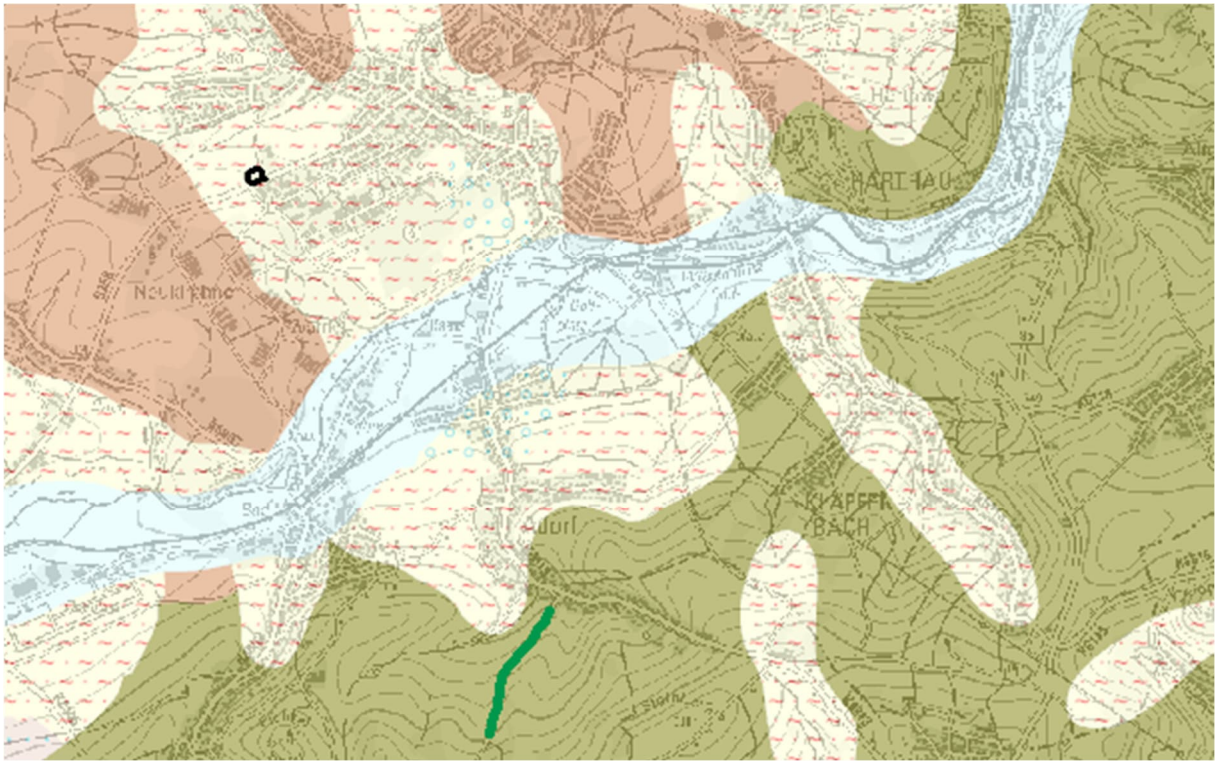


Abbildung 8: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000 [12]

[11] https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/
[12] WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK50) und zur Geologischen Karte 1:400.000, Geltungsbereiche N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Die Auswertung der vorliegenden geologischen Archivbohrungen in der Zentralen Aufschlussdatenbank Sachsen hat ergeben, dass im / im unmittelbaren Umfeld vom Geltungsbereich (schwarz) Daten vorliegen. Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme liegen keine Daten vor.



Abbildung 9: Übersichtslageplan der Aufschlussdaten [13]

Altablagerungen und Bergbau

Der Geltungsbereich (schwarz) grenzt nördlich an ein ausgewiesenen Hohlraumgebiete an.

Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme liegen keine Daten vor.

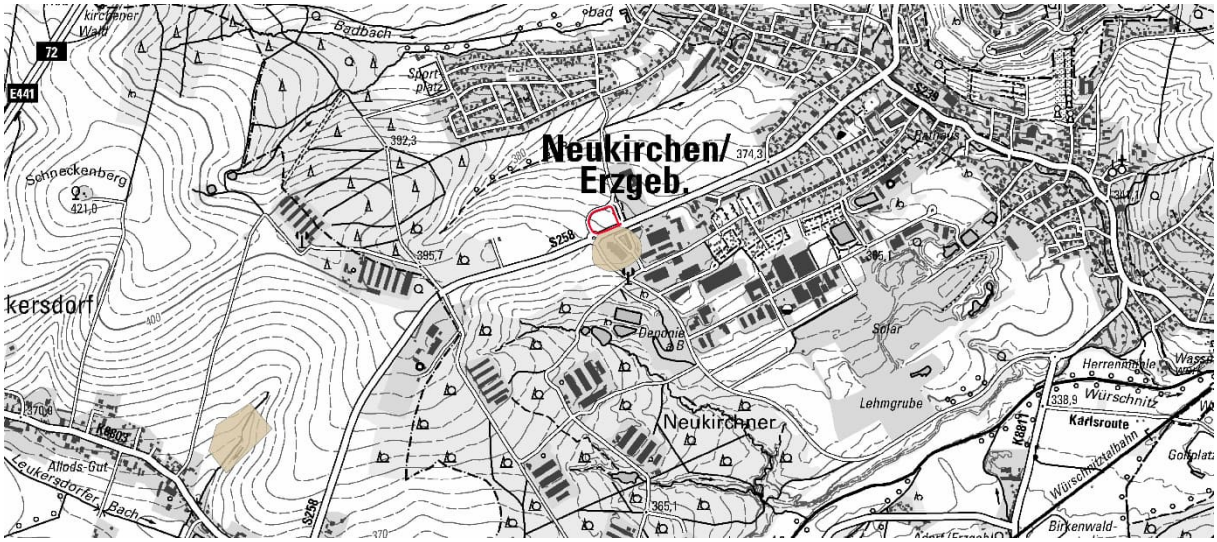


Abbildung 10: Auszug aus der Hohlraumkarte [14]

[13] WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und Zentrale Aufschlussdatenbank Sachsen; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

[14] WMS-Dienst zur topograph. (DTK25) und Hohlraumkarte; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Boden mit Abfallrecht, Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet zählt zur Bodengesellschaft „Hohenstein-Ernstthaler Lösshügelland“ mit pseudovergleyten Parabraunerden geprägt durch Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken. Die externe Kompensationsmaßnahme zählt zur Bodengesellschaft „Nordrandstufe des Erzgebirges bei Chemnitz“ mit braunerdeartigen Böden geprägt durch Schiefer mit Lockergesteinsdecken.[15]

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für d. Geltungsbereich (schwarz) u. die externe Kompensationsmaßnahme (grün) folgende Leitbodenformen festgestellt werden:

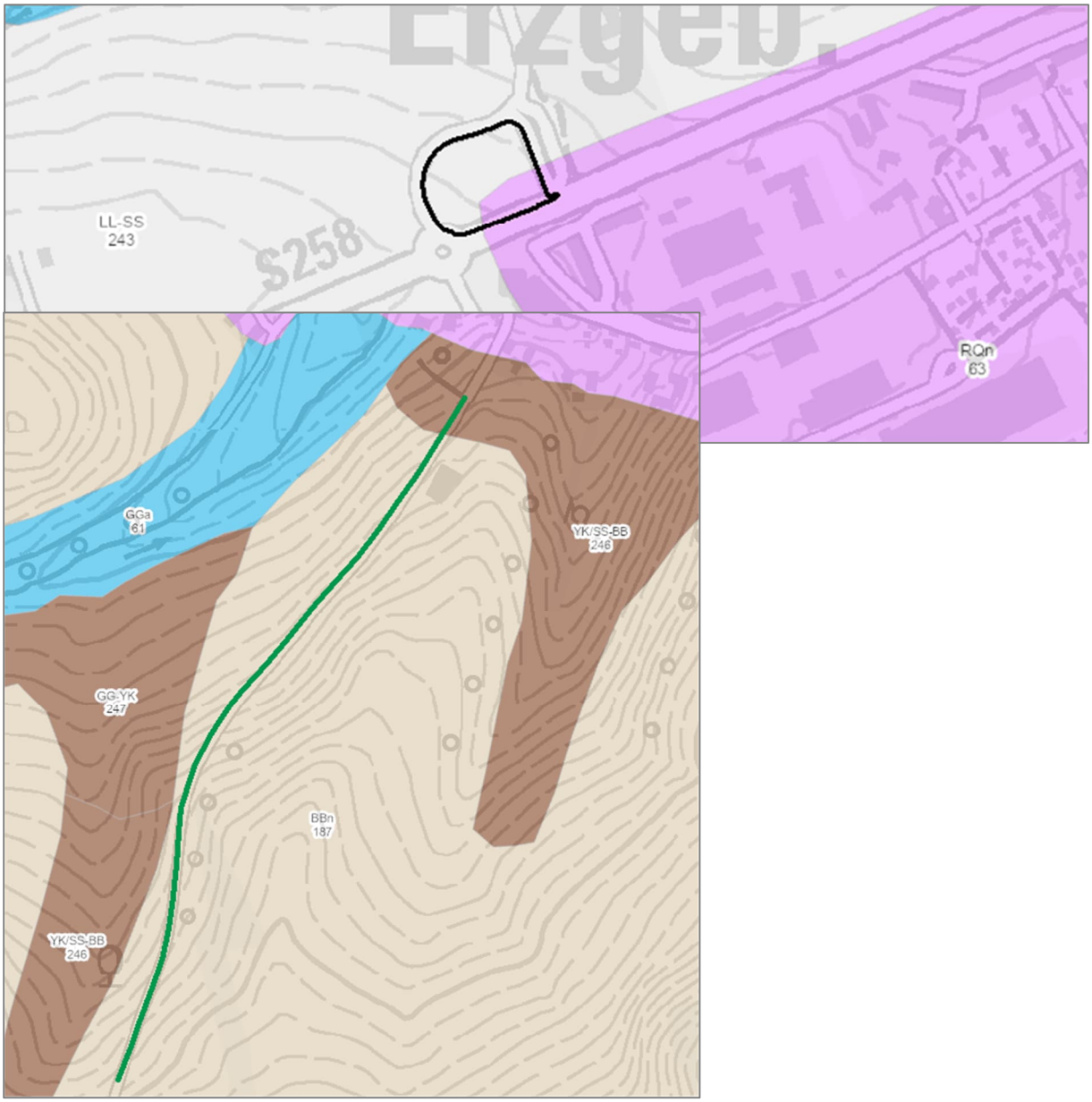


Abbildung 11: Auszug aus der digitalen Bodenkarten 1:50.000 [16]

[15] https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/
[16] WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Digitale Bodenkarte 1:50.000; Geltungsbereiche N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Hinweise:

LLSS 243: Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Grus führendem Schluff über periglaziärem Grus führendem Lehm = Böden aus periglaziären Lagen mit lössreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein

RQn 63: Regosol aus gekipptem Schluffgrus über tiefem periglaziärem Grus führendem Schluff = Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten über tiefem Fest- oder Lockergestein

BBn 187: Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Schuttsand = Böden aus periglaziären Lagen mit lössreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein

YK/SS-BB 246: Kolluvisol über Pseudogley-Braunerde aus umgelagertem Grus führendem Schluff über periglaziärem Grus führendem Schluff = Böden aus kolluvialen Sedimenten über Fest- o. Lockergestein

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in der geochemischen Bodenübersichtskarte des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet: [17]

Geltungsbereich:

Arsen:	20 - <40 mg/kg	Kupfer:	11 - <16 mg/kg
Blei:	50 - <74 mg/kg	Nickel:	16 - <25 mg/kg
Cadmium:	< 0,2 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - <0,20 mg/kg
Chrom:	16 - <27 mg/kg	Zink:	60 - <90 mg/kg

Externe Kompensation:

Arsen:	20 - <40 mg/kg	Kupfer:	16 - <25 mg/kg
Blei:	50 - <74 mg/kg	Nickel:	25 - <36 mg/kg
Cadmium:	0,4 - <0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - <0,20 mg/kg
Chrom:	27 - <45 mg/kg	Zink:	90 - <140 mg/kg

Das Vorhaben selbst inklusive der externen Kompensationsmaßnahme sowie große Teile der Ortslage Neukirchen und Adorf befinden sich gemäß Karte 10 „Besondere Bodenfunktionen“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im Bereich von Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion. Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist vor allem aufgrund der Lage der Flächen in der Örtlichkeit (Geltungsbereich umschlossen von Straßen und unmittelbar anschließend an vorhandene Straße – Meinersdorfer Straße) nicht auszugehen.

7.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete und Wald nach SächsWaldG / Biotope

Im Bereich des Geltungsbereiches und der externen Kompensationsmaßnahme befinden sich keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte o. geplante Schutzgebiete einschließlich SPA / FFH-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000". Ebenso sind keine festgesetzten Biotope oder Habitate betroffen.

[17] https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/

Unmittelbar südwestlich der externen Kompensationsmaßnahme befindet sich Wald nach Sächsischem Waldgesetz. Eine Beeinträchtigung / Eingriff durch die Umsetzung erfolgt nicht.

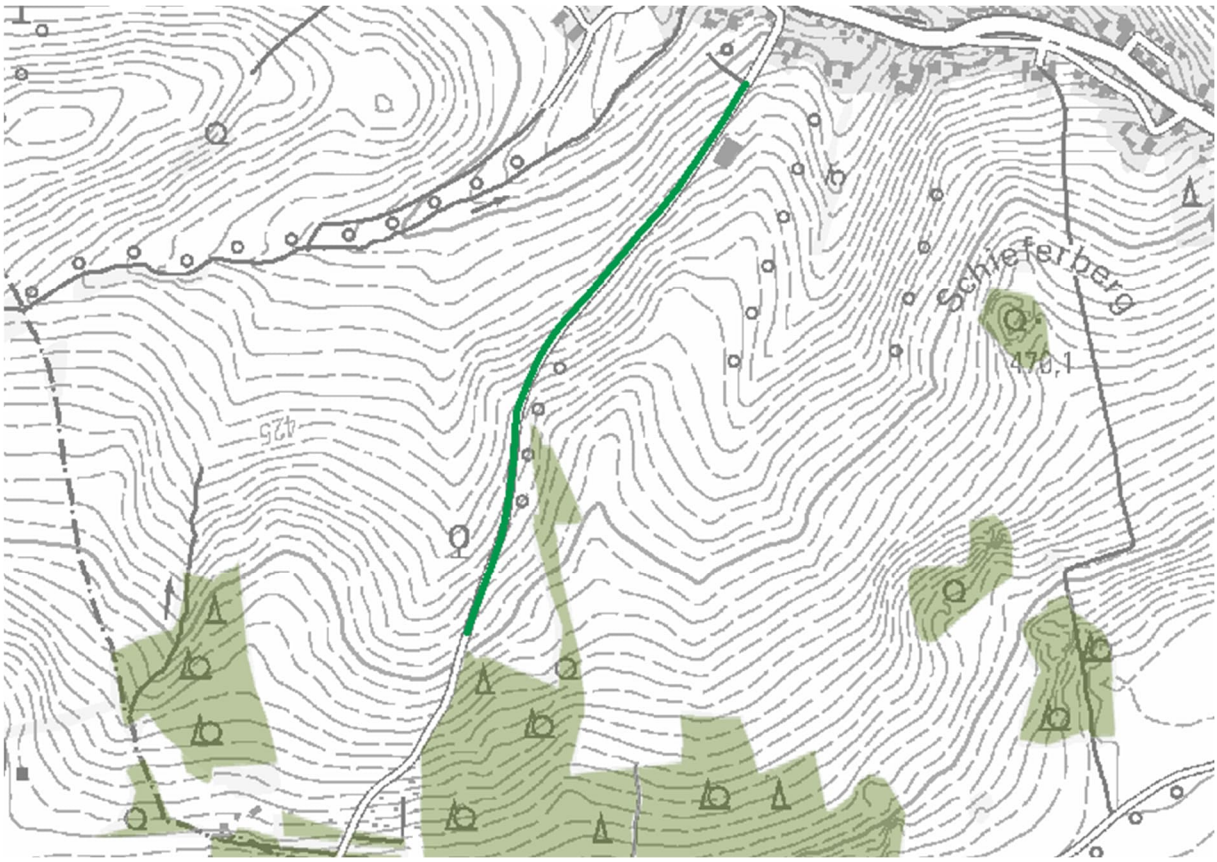


Abbildung 12: Auszug Wald nach SächsWaldG[18]

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell 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 Plangebiet inklusive der externen Kompensationsmaßnahme würden demnach Bodensaure Buchen(misch)wälder entstehen. [19]

Naturräumliche Gliederung und Realnutzung [20]

Das Plangebiet inklusive zählt zur Naturregion Sächsisches Lössgefilde, zum Naturraum (Makrogeochoren) Erzgebirgsbecken u. bei den Kleinlandschaften (Mikrogeochoren) zum Neukirchner Hügelgebiet.

Die externe Kompensationsmaßnahme zählt zur Naturregion Sächsisches Bergland u. Mittelgebirge, zum Naturraum (Makrogeochoren) Mittleres Erzgebirge u. bei den Kleinlandschaften (Mikrogeochoren) zur Jahnsdorfer Erzgebirgs-Randstufe.

[18] WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Wald nach SächsWaldG; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH
[19] https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/
[20] https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/

Das Plangebiet zählt zum Naturraumtyp „Lössbedeckte Platten des Hügel- und Unteren Berglandes“ und die externe Kompensationsmaßnahme zu den „Lehmbestimmte Tal-Riedelgebiete des Berglandes“. Die vorherrschende Nutzung gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) ist in beiden Gebieten jeweils Acker.

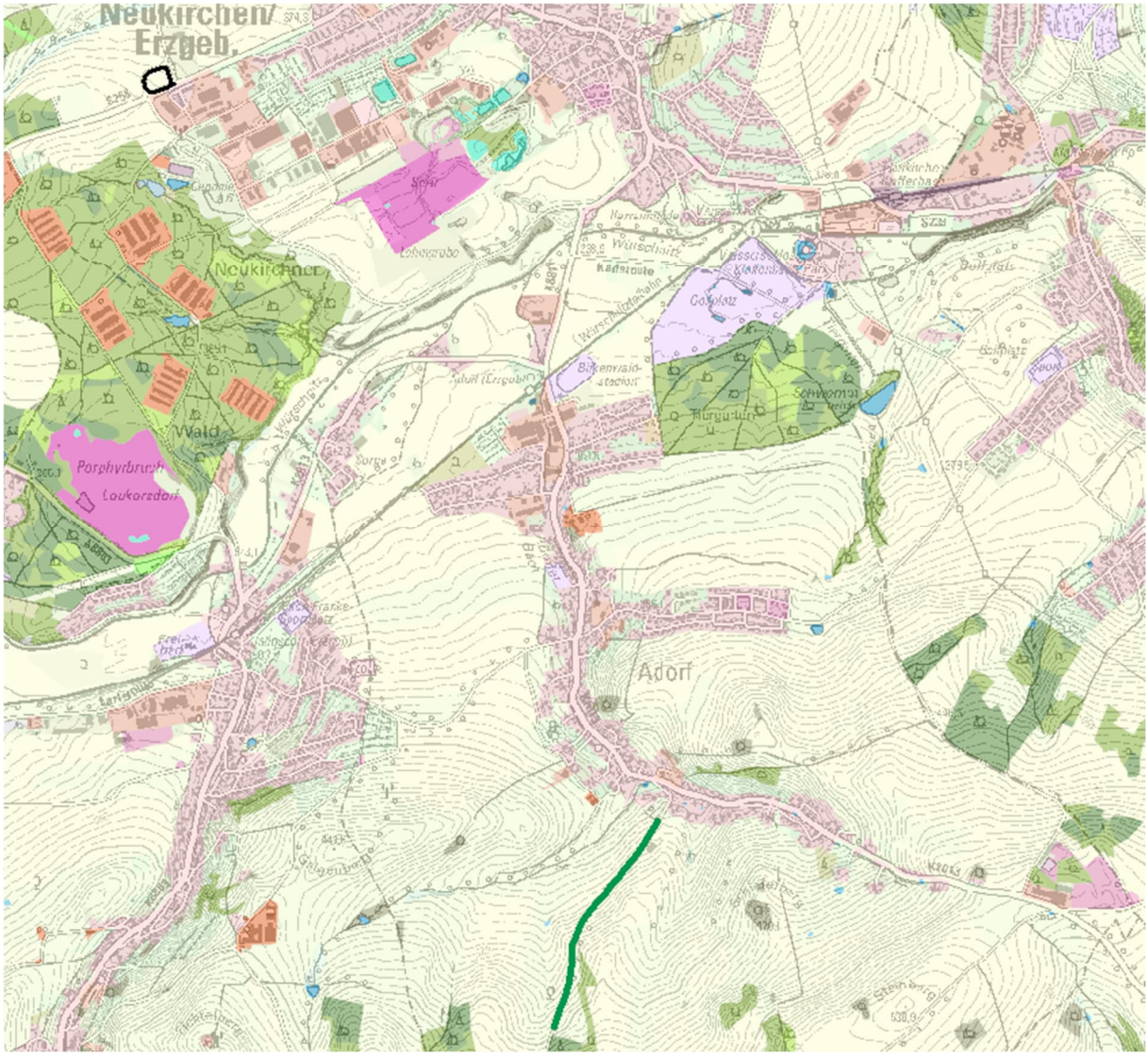


Abbildung 13: Auszug aus der Biotop- und Landnutzungskartierung [21]

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5243-1, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.[22] Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2010-2026 abgerufen.
Weitere Artengruppen wurden nicht abgerufen, da aufgrund der bestehenden Strukturen / örtlichen Biotopausstattung (Grünfläche / Ackerfläche) es keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des Vorkommens weiterer Arten gibt.

[21] WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Biotoptypen- und Landnutzungskartierung; Geltungsbereiche N1 Ingenieurgesellschaft mbH (VBB – schwarz + Kompensation – grün)
[22] https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/
i. V. m. https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html

Auf eine gesonderte Betrachtung in Bezug auf die externen Kompensationsmaßnahme wird aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Erweiterung der Bepflanzung (Lückenbepflanzung) an einer bestehenden Straße handelt, verzichtet. Es wird von keiner Beeinträchtigung in Bezug auf den Bestand ausgegangen. Diese Bereiche bleiben von einer weiterführenden Betrachtung zur Fauna somit ausgenommen.

Tabelle 2: Auszug aus der Artdatenbank
(Online iDA im MTBQ 5243 - 1 (= 5253 NW (Stand: 10/2026)

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Säugetiere – Fledermäuse (Nachweisjahr 2011 bis 2023)			
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Zweifarbfledermaus	Vespertilio murinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Zwergfledermaus i.e.S	Pipistrellus pipistrellus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Sonstige Säugetiere (Nachweisjahr 2016 bis 2025)			
Fischotter	Lutra lutra	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Maulwurf	Talpa europaea	-	besonders geschützt
Reh	Capreolus capreolus	-	-
Waschbär	Procyon lotor	-	-
Vögel (Nachweisjahre von 2010 bis 2025)			
Aaskrähe	Corvus corone	-	besonders geschützt
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumfalke (F)	Falco subbuteo	-	streng geschützt
Blässhuhn	Fulica altra	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannbina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht	Dendrocops major	-	besonders geschützt
Dohle	Coloeus monedula	-	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	VRL-I	streng geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	-	besonders geschützt
Feldsperling	Passer montanus	-	besonders geschützt
Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	-	besonders geschützt
Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	-	streng geschützt
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	-	besonders geschützt
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	-	besonders geschützt
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	besonders geschützt
Girlitz	Serinus serinus	-	besonders geschützt
Goldammer	Emberiza citrinella	-	besonders geschützt
Graugans	Anser anser	-	besonders geschützt
Graureiher	Ardea cinerea	-	besonders geschützt
Grauspecht (S)	Picus canus	VRL-I	streng geschützt
Grünfink	Carduelis chloris	-	besonders geschützt
Grünspecht (S)	Picus viridis	-	streng geschützt
Habicht (G)	Accipiter gentilis	-	streng geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	besonders geschützt

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	besonders geschützt
Kiebitz	Vanellus vanellus	-	streng geschützt
Kleiber	Sitta europaea	-	besonders geschützt
Kleinspecht	Dryobates minor	-	besonders geschützt
Kohlmeise	Parus major	-	besonders geschützt
Kolkrabe	Corvus corax	-	besonders geschützt
Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	besonders geschützt
Kuckuck	Cuculus canorus	-	besonders geschützt
Lachmöwe	Chroicocephalus ridibundus	-	besonders geschützt
Mauersegler	Apus apus	-	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	Buteo buteo	-	streng geschützt
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	VRL-I	besonders geschützt
Raubwürger	Lanius excubitor	-	streng geschützt
Raufußbussard (G)	Buteo lagopus	-	streng geschützt
Reiherente	Aythya fuligula	-	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	-	besonders geschützt
Rohrweihe (G)	Circus aeruginosus	VRL-I	streng geschützt
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	besonders geschützt
Rotmilan (G)	Milvus milvus	VRL-I	streng geschützt
Saatkrähe	Corvus frugilegus	-	besonders geschützt
Schafstelze	Motacilla flava	-	besonders geschützt
Schleiereule (E)	Tyto alba		streng geschützt
Schwarzmilan (G)	Milvus migrans	VRL-I	streng geschützt
Schwarzspecht (S)	Dryocopus martius	VRL-I	streng geschützt
Schwarzstorch	Ciconia nigra	VRL-I	streng geschützt
Silberreiher (Synonym)	Casmerodius albus	VRL-I	streng geschützt
Sperber (G)	Accipiter nisus	-	streng geschützt
Star	Sturnus vulgaris	-	besonders geschützt
Steinkauz (E)	Athene noctua		streng geschützt
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	-	besonders geschützt
Steppenmöwe	Larus cachinnans	-	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	-	besonders geschützt
Teichralle	Gallinula chloropus	-	streng geschützt
Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	-	besonders geschützt
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	besonders geschützt
Türkentaube	Streptopelia turtur	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Turteltaube	Streptopelia turtur	-	streng geschützt
Uhu (E)	Bubo bubo	VRL-I	streng geschützt
Wachtelkönig	Crex crex	VRL-I	streng geschützt
Waldkauz (E)	Strix aluco	-	streng geschützt
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	besonders geschützt
Waldohreule (E)	Asio otus	-	streng geschützt
Waldwasserläufer	Tringa ochropus	-	streng geschützt
Wanderfalke (F)	Falco peregrinus	VRL-I	streng geschützt

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Weißstorch	Ciconia ciconia	VRL-I	streng geschützt
Wiesenpieper	Anthus pratensis	-	besonders geschützt
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	besonders geschützt

Anmerkungen:

besonders geschützt = besonders geschützte Arten (nach BNatschG)
streng geschützt = europarechtlich besonders und streng geschützte Arten (nach BNatschG)
Grün = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung
Orange = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten (Bodenbrüter), relevant für die weitere Bearbeitung

FFH- Anhänge:
II = Tier- u. Pflanzenarten, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete erforderl. sind
IV = streng zu schützende Tier- u. Pflanzenarten

Sonstiges:
E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel
F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel
Fl = Fledermaus
G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel
S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel
VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

➔ Säugetiere

Unter den insgesamt 8 Säugetieren sind **4 Fledermausarten** gelistet. Die Arten zählen alle zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV – Arten.

Es ist aufgrund der Lebensraumansprüche der Fledermäuse davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumaßnahmen / Vorhaben nicht beschädigt o. zerstört werden, da aufgrund der bestehenden Strukturen (Grünfläche / Ackerfläche) davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten (Wochenstuben), Sommer- und Winterquartiere auszuschließen ist.

Die baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen. Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten ggf. durch baubedingte Störungen temporär betroffen sein. Es steht jedoch weiterhin die umliegenden Waldstrukturen und Grünland / Landwirtschaftsflächen uneingeschränkt als Leitlinien und Nahrungshabitat zur Verfügung. Es sind darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

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

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (Lutra Lutra). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume, die von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.* [23]

[23] https://www.artensteckbrief.de/

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis des Fischotters vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht d. erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

➔ Vögel - streng geschützte Arten

Von den ermittelten 80 Vogelarten zählen 29 zu streng schützten Arten und / oder 13 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- https://www.artensteckbrief.de
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim

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 sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen / Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen / Vorhaben ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen:

- Der **Eisvogel** brütet in Steilufern, Böschungen, Abbruchkanten, Lösswänden u. Wurzeltellern umgestürzter Bäume, mitunter in größerer Entfernung vom Wasser. Der Lebensraum sind Fließ- u. Standgewässer aller Art mit gutem Nahrungsangebot (Kleinfische) u. Möglichkeiten zur Anlage von Bruthöhlen am Gewässerufer bzw. in Gewässernähe.
- Der **Flussregenpfeifer** ist Brutvogel im gesamten Gebiet mit Schwerpunkten in den Braunkohle-Bergbaugebieten Nordwestsachsens und der Lausitz sowie in den Auen von Mulde, Elbe u. Neiße (Flussufer, Kiesgruben etc.). Der Lebensraum ist heute vor allem an vegetationsarmen, künstl. Bodenaufschlüssen (Ton-, Kies- u. Sandgruben, Steinbrüche, flache Erddeponien, Tagebaugelände, Kläranlagen, abgelassene Fisch- u. Bergwerksteiche).
- **Kiebitze** bevorzugen Flächen mit kurzer Vegetation ohne dichtere Gehölzstrukturen oder Sichtbarrieren in der Nähe. Daher konnte man sie ursprünglich vor allem in Mooren und auf Feuchtwiesen finden. Aktuell weicht die Art aufgrund intensiverer Grünlandnutzung

überwiegend auf Äcker aus, und brütet hier besonders an temporären, im Frühjahr allmählich abtrocknenden Feuchtstellen.

- Der **Neuntöter** brütet in offenen und halboffenen Landschaften, die reich strukturiert und thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- u. Reisighaufen o. Brennnesselbestände sein. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- u. Heckenlandschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschbrachen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande von Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern.
- Der **Raubwürger** bevorzugt halboffene Landschaften wie Moorgebiete, Weideflächen oder Zwergstrauchheiden. Entscheidend ist ein Wechsel aus offenen Bereichen und einzelnen Gebüschen, Sträuchern und Bäumen, die als Ansitzwarte oder Niststätte dienen können.
- Der **Silberreiher** ist ein Gastvogel. Sie leben in Schilfgürteln v. Seen u. Flüssen, im Herbst u. im Winter sind sie auch auf Grünflächen anzutreffen. Vor allem Vögel aus östl. u. südöstlichen Ländern ziehen durch Deutschland o. überwintern hier (Zugverhalten).
- Für den **Schwarzstorch** und den **Weißstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.
- Die **Teichralle** brütet in Ufer- und Verlandungszonen stehender und langsam fließender nährstoffreicher Gewässer des Tieflandes und hat ein hohes Deckungsbedürfnis durch Gehölze im Uferbereich. Sie jagt ebenfalls hauptsächlich in Gewässernähe.
- Zum Lebensraum der **Turteltaube** zählen lichte Kiefern-Heidewälder, Grenzbereiche von Wäldern zur offenen Flur, im Waldesinnern Randlagen zu Lichtungen, Kahlschlägen und Jungwald, halboffene Landschaft mit Waldresten und Flurgehölzen, Bergbaufolgelandschaften mit Vor- bzw. Jungwald, Immissionsgebiete der Kammlagen des Ost- und Mittelerzgebirges mit Vor- und Jungwald.
- Für den **Wachtelkönig** sind ebenfalls vernässte Stellen in Bezug auf den Lebensraum und die Brut von Bedeutung.
- Der Lebensraum des **Waldwasserläufers** sind Waldmoore, Randbereiche offener Moore, Moorwiesen und Teiche mit schlammigen, vegetationsfreien Bereichen u. angrenzendem (Nass-)Wald (Kiefern-Fichten-Moorwald, Bruchwald etc.) bzw. größeren Baum- u. Gehölzgruppen, in denen sich auch die Brutplätze befinden.

➔ Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen

Von den ermittelten 80 Vogelarten zählen 51 zu den besonders geschützten Arten.
Die Fläche stellt sich gegenwärtig reine Grünfläche / Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen dar. Es wird damit aufgrund der Gebietscharakteristik ausschließlich auf die Bodenbrüter näher eingegangenen.

Eine Störung von **Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Schafstelze, Wiesenpieper und Zaunkönig** während der Fortpflanzung u. Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche (**Bodenbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Arten bevorzugen offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Schafstelze:	Mai – Juli
Feldlerche:	April – Juli	Wiesenpieper:	April – August
Goldammer:	April – August	Zaunkönig:	April – Juli
Rotkehlchen:	April – August		

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen / Vorhaben außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein v. Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreises festzulegen.

➔ Ergebnis – Artenschutzrechtliches Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine weitere Betroffenheit von Arten innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorliegt. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sowie der Nutzung / Bewirtschaftung der Fläche sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens weiterer streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.
Die vorgenannten Auswertungen zu den für die Fläche charakteristischen und potenziell vorkommenden Arten (Säugetiere und Vögel) werden als hinreichend genau eingestuft, um eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorzunehmen sowie einen Ausschluss von Verbotstatbeständen abzuprüfen. Eine abschließende Einschätzung ist jedoch erst zum Zeitpunkt unmittelbar vor dem jeweiligen Baubeginn im Rahmen einer ökologische Baubegleitung möglich.

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese Fläche grundsätzlich bereits stark anthropogen, in Form von umliegenden Nutzungen [Verkehrsflächen mit Stollberger Straße und Saulheimer Straße sowie neue Bushaltestelle (ÖPNV-Netz); neue Grundschule mit Hort und Turnhalle sowie Wohn- und Gewerbeflächen] vorgeprägt ist und es sich um keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft handelt.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- u. Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

- Fledermäuse:
  - angrenzendes Umland / Waldflächen steht weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung
  - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
  - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell mögl. Reproduktionsstätten)
  - baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. –beseitigungen
  - bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten
- Vögel:
  - Habitat- und Lebensraumansprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung der streng geschützten Arten zu
  - Die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Schafstelze, Wiesenpieper und Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden

- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen / Vorhaben außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein v. Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreises festzulegen.

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

Das Vorhaben selbst inklusive der externen Kompensationsmaßnahme befinden sich Karte 1 „Raumnutzung“, Karte 12 „Gebiete mit besond. avifaunistischer Bedeutung“ u. Karte 13 „Gebiete mit besond. Bedeutung für Fledermäuse“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im:

- Regionalen Grünzug (externe Kompensation)
- Vorranggebiet Landwirtschaft (links und rechts externer Kompensation)
- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (teilweise externe Kompensation)
- Offenlandlebensräume / Brut und Rast (externe Kompensation)
- relevante u. teilweise sehr relevante Räume (Vorhaben und externe Kompensation)

Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist vor allem aufgrund der Lage der Flächen in der Örtlichkeit (Geltungsbereich umschlossen von Straßen u. unmittelbar anschließend an vorhandene Straße – Meinersdorfer Straße) nicht auszugehen. In Bezug auf die externe Kompensation ist festzustellen, dass die Ausweisungen der reellen aktuellen und zukünftigen Nutzung der Flächen entsprechen.

7.2.3 Schutzgut Mensch

Die Fläche ist damit grundsätzlich bereits stark anthropogen, in Form von umliegenden Nutzungen [Verkehrsflächen mit Stollberger Straße und Saulheimer Straße sowie neue Bushaltestelle (ÖPNV-Netz); neue Grundschule mit Hort und Turnhalle sowie Wohn- und Gewerbeflächen] vorgeprägt. Die Nutzungen im und um den Geltungsbereich ergeben sich auch aus den aktuell bzw. zukünftig Ausweisungen im FNP. Es ist somit festzustellen, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen sowie deren Nutzungszweck dem grundlegenden Gebietstyp mit einer entsprechenden Frequentierung von Menschen u. Fahrzeugen entsprechen.

Der Gutachter der Schallimmissionsprognose geht davon aus, dass vom Planvorhaben keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen o. erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der genannten Bedingungen (siehe Festsetzungen) sichergestellt wird. Weiterführende Angaben hierzu siehe Punkt 5.7 –

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. Anlage 2 zur Begründung.

Im Bereich der externen Kompensationsflächen ist grundsätzlich von keinen Änderungen zum Bestand (Meinersdorfer Straße - Erweiterung der Bepflanzung in Form einer Lückenbepflanzung) auszugehen.

7.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet zählt zum Klimatyp [dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe v. 1961 bis 1990] „mäßig feuchtes Hügel-/ Bergland“. Die externe Kompensationsmaßnahme zählt zum Klimatyp „feuchten Unteren Bergland“
Die Jahrestemperatur liegt in beiden Bereichen bei 7,5 bis < 8 °C und die Niederschlagsmenge liegt bei 800 - < 850 mm/a (Geltungsbereich) und bei 850 - < 900 mm/a (Kompensation). [24]

Wie in der Karte 14 „Siedlungsklima“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 ersichtlich, handelt es sich im Bereich des Vorhabens um einen Randbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes (= zusammenhängenden Acker- und Wiesenflächen der Gemeinde Neukirchen mit Umland), die externe Kompensationsmaßnahme liegt vollständig darin.
Eine Beeinträchtigung auf das ausgewiesene sowie weiterführend ausgewiesene Gebiet und der damit verbundenen Funktion im Naturhaushalt durch die Umsetzung des Vorhabens mit externer Kompensation, wird als unwahrscheinlich angesehen, vor allem aufgrund der Lage der Flächen in der Örtlichkeit (Geltungsbereich umschlossen von Straßen u. unmittelbar anschließend an vorhandene Straße – Meinersdorfer Straße).

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Klimaschutzgesetz (KSG) erfordert, dass Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz bezogen auf die in §§ 1 u. 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Es ist demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Durch die Umsetzung des Vorhabens inklusive der externen Kompensationsmaßnahme erfolgen keine Beeinflussungen / Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen. Es befinden sich keine Stand- und / oder Fließgewässer im Gebiet.

[24] https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/

Das Vorhaben selbst inklusive der externen Kompensationsmaßnahmen sowie anteilig die gesamte Ortslage Neukirchen befinden sich gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ und Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im:

- Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Vorhaben und externe Kompensation)
- Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (teilweise externe Kompensation)
- Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Vorhaben u. externe Kompensation)

Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist vor allem aufgrund der Lage der Flächen in der Örtlichkeit (Geltungsbereich umschlossen von Straßen u. unmittelbar anschließend an vorhandene Straße – Meinersdorfer Straße) nicht auszugehen.

7.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als Grünfläche / Ackerfläche dar. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 391,00 und 386,00 m ü. DHHN2016, demnach steigt die Fläche von Nordosten nach Südwesten leicht an.

Der Geltungsbereich wird umrahmt von Verkehrsflächen (Stollberger Straße und Saulheimer Straße). Weiterhin befindet sich unmittelbar im Osten die neue Bushaltestelle (ÖPNV-Netz) mit Anbindung an die bestehenden Fußwege inklusive Straßenquerung S 258. Daran anschließend befinden sich von Südwesten bis Norden Grün- / Ackerflächen, im Osten die neue Grundschule mit Hort und Turnhalle und im Südosten Wohn- und Gewerbeflächen. Es handelt sich um keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft.
Die geplanten baulichen Anlagen fügen sich in seinem äußeren Erscheinungsbild in die bestehende Gebietstypik ein / an.

Gemäß Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 befindet sich die externe Kompensationsmaßnahme in der „regional bedeutsamen landschaftsbildprägenden Erhebung – Stufe / Hanggebiet Nr. 25: Jahnsdorfer Erzgebirgsrandstufe. Durch die externe Kompensationsmaßnahme entlang der Meinersdorfer Straße als Gehölzpflanzung aus Obstbäumen in Form einer Lückenbepflanzung wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.

7.2.7 Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung würde der jetzige Zustand weiterhin Bestand haben und die Fläche als Grünfläche / Ackerfläche weiter genutzt werden. Eine reine Nutzung der Fläche als Ackerfläche wird aufgrund der Lage jedoch für schwierig bewertet.

Der nachfrageorientierten Entwicklung einer Fläche in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage mit einem direkten Anschluss an den bestehenden bzw. geplanten Siedlungsbereich sowie unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur mit Ver- und Entsorgungsanlagen würde nicht entsprochen werden können.

7.2.8 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 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung v. 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 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf mögl.-weise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz o. auf die Nutzung v. natürl. Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel 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 Umweltschutzzielen Rechnung tragen.[25]

Tabelle 3: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB									
BauGB Anlage 1 Nr.2b Buchstabe aa bis hh		a	b	c	d	e	f	g	h	i
	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

Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen entlang Meinersdorfer Straße) wird aufgrund der durchführten Auswertungen zu den einzelnen Schutzgütern von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Von einer weiterführend vertiefenden Betrachtung der Flächen im Weiteren wird damit abgesehen.

[25] 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: bau-, anlagen- und 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 Maßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme und 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, des neu herzustellenden Gebäudes, der Nebenanlagen sowie die Straßenverkehrsflächen mit Parkfläche und Fußweg.

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

Oberflächenwasser / Grundwasser:
Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise 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.

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeid. von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Fledermausarten nicht zu erwarten.
Die geplanten Baumaßnahmen sind außerhalb der genannten Brutzeit der Vogelarten (Bodenbrüter) (Hauptbrutzeitraum zw. April – August) zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

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

Landschaftsbild / Erholung:
Während der Bauphase ist 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.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz:
Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen sowie zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen 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 u. unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:
Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben 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 des neu herzustellenden Gebäudes, der Nebenanlagen u. Straßenverkehrsflächen wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen. Die Parkfläche und der Fußweg sind in teilweise durchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.
Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise sind zu den genannten Verlusten keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächenwasser / Grundwasser:
Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft: Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:
Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind in Summe 33 Bäume (Solitärbäume / Gehölzgruppen) zu pflanzen. Eine weitere Kompensation erfolgt entlang der Meinersdorfer Straße auf dem Flurstück 594 der Gemarkung Adorf durch eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung in Form von in Summe 38 Obstbäumen.
Die Umsetzung der Pflanzungen hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode auf die Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer u. quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Bei der Verwendung der Baumarten sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes (VKG) 3 zu wählen.

Bei Einhaltung / Umsetzung der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise sowie der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Die Flächen um den Geltungsbereich sind grundsätzlich bereits stark anthropogen, in Form von umliegenden Nutzungen [Verkehrsflächen mit Stollberger Straße und Saulheimer Straße sowie neue Bushaltestelle (ÖPNV-Netz); neue Grundschule mit Hort und Turnhalle sowie Wohn- und Gewerbeflächen] vorgeprägt. Die geplanten baulichen Anlagen fügen sich in seinem äußeren Erscheinungsbild in die bestehende Gebietstypik ein / an.
Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz:

Die Nutzungen im und um den Geltungsbereich ergeben sich auch aus den aktuell bzw. zukünftig Ausweisungen im FNP. Es ist somit festzustellen, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen sowie deren Nutzungszweck dem grundlegenden Gebietstyp mit einer entsprechenden Frequentierung von Menschen u. Fahrzeugen entsprechen.
Der Gutachter der Schallimmissionsprognose geht davon aus, dass vom Planvorhaben keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen o. erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der genannten Bedingungen (siehe Festsetzungen Punkt 5.7 i. V. m. Anlage 2 zur Begründung).

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise / Festsetzungen sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Betriebsbedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden.
Bei Einhaltung der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz, der Vorgaben aus dem Arten-schutzrechtlichen Fazit und der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise ist mit keiner negativen Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Geologie / Boden (und Fläche), Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

7.2.9 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. [26]

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Schutz

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 u. DIN 18920) sowie RAS-LP 4 Abschnitt 4
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTV E 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 notw. Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notw. Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus der Schallimmissionsprognose (Anlage 2)

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.

[26] 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.

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Die Fläche stellt sich gemäß der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) gegenwärtig als Ackerfläche dar. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahmen durch spezifische Flächennutzungen im Bestand- und Planzustand, woraus sich der ggf. erforderliche Kompensationsbedarf ableiten lässt.

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergibt sich ein zu kompensierender Wert von **12.793 WE**.

Die Kompensation erfolgt extern in Form von Gehölzpflanzungen (Obstbäume). Die Anpflanzung erfolgt in Form von 38 Obstgehölzen entlang der Meinersdorfer Straße (Flurstück 594 der Gemarkung Adorf). Die Bäume werden in einem Abstand von 10 -15 m zu einander gepflanzt in Form einer Lückenbepflanzung.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

- Einhaltung der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus der Schallimmissionsprognose (Anlage 2)
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

7.2.10 Alternativenprüfung

Es wurde v. Seiten des Vorhabensträgers ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens – hier: Nahversorgungstandort – inklusive einer Standortalternativenprüfung beauftragt. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

7.2.11 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) [27]*; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen 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.* [28] Sachverhalt trifft nicht zu.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 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, Minimierung, Schutz und Kompensation von Eingriffs- bzw. Umweltauswirkungen, Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Die zur Beurteilung erforderliche umweltrelevante Datengrundlage (verfügbare Umweltinformationen im Internet) wird als ausreichend angesehen, um mit zumutbarem Aufwand eine Abschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes vornehmen zu können.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

- Einhaltung der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus der Schallimmissionsprognose (Anlage 2)
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

[27] BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j
[28] BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

7.3.3 Zusammenfassung

Der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkes mit Nebenanlagen führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Geologie / Boden (und Fläche), Hydrologie (Grund-, Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, den Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie bei Einhaltung / Beachtung der weiteren aufgeführten Hinweise.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

- WMS-Dienste:
  - topographischen Karten (DTK25 / 50)
  - digitale Orthophotos
  - Höhenlinien
  - Flurstücke / Gemarkungen
  - Verwaltungseinheiten
  - Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
  - Wald nach SächsWaldG
  - digitale Bodenkarte
  - Hohlraumkarte
  - Zentrale Aufschlussdatenbank
  - geochemische Karten
  - geologische Übersichtskarte
  - Sachsen BPLAN
- https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/
- https://geoportal.sachsen.de/
- LFZ Naturraumpotenziale Sachsen (Naturraum-Viewer) online abrufbar unter: https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/
- https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html
- https://www.artensteckbrief.de
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_2024.php
- Geodaten Regionalplan Region Chemnitz 2024
- https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Übergabe Vorhabensträger)
- Anlage 1 - Verträglichkeitsgutachten mit Standortalternativenprüfung (Stand 13.07.2026) (Übergabe Vorhabensträger)
- Anlage 2 - Schallimmissionsprognose (Stand 22.12.2022) (Übergabe Vorhabensträger)
- Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen geplanter Entwurf (Bauer Tiefbauplanung GmbH)

- Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden; 07/2003
- https://www.dvl.org/uploads/tx_ttproducts/datasheet/DVL-Publikation-Fachpublikation_Gebietseigenes_Saatgut_und_gebietseigene_Gehoelze_in_Sachsen_01.pdf