

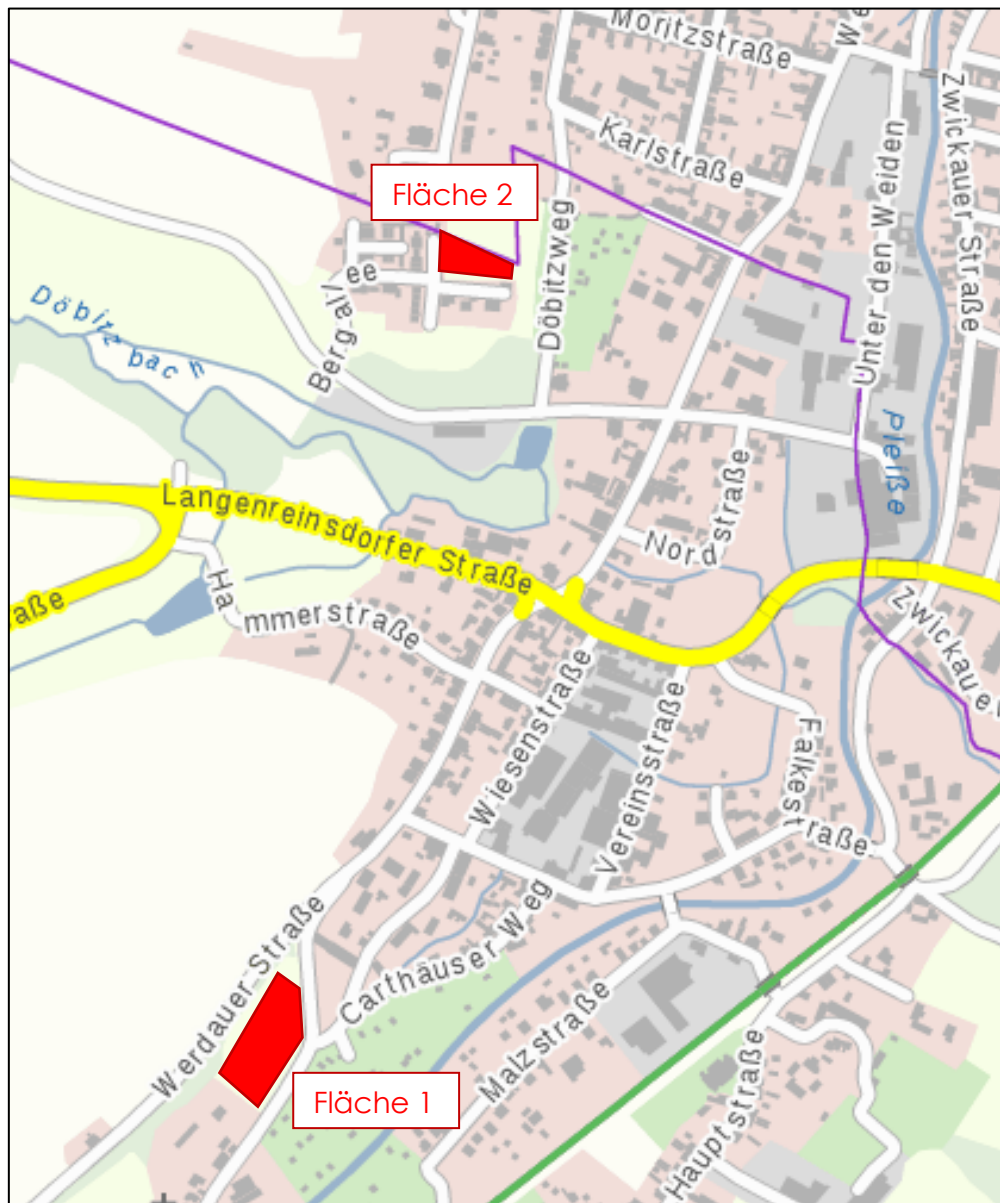
GEMEINDE NEUKIRCHEN/ PLEIßE

LANDKREIS ZWICKAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 11. ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FLÄCHE 1: UMWANDLUNG VON GRÜNFLÄCHE IN
WOHNBAUFLÄCHE PESTALOZZISTRASSE

FLÄCHE 2: UMWANDLUNG VON GRÜNFLÄCHE IN
WOHNBAUFLÄCHE BERGALLEE



Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

11. Änderung

Fläche 1: Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche Pestalozzistraße

Fläche 2: Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche Bergallee

Stand: August 2017 mit redaktionellen Ergänzungen 02/2018

Gemeinde:	Neukirchen/ Pleiße
Landkreis:	Zwickau
Landesdirektion:	Sachsen
Land:	Freistaat Sachsen

Inhalt der 11. Änderung Flächennutzungsplan:

- Planzeichnung zur 11. Änderung des FNP 08/2017, M 1 : 5.000
- Text
- Begründung Umweltbericht

Planverfasser:	Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
E-Mail:	info@staedtebau-chemnitz.de
Internet:	www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:	Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung:	Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich
Verantwortl. Bearbeiter:	Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Geschäftsleitung

Chemnitz, Februar 2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß §2 Abs.2 sowie §31 Abs.2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans

TEIL I	BEGRÜNDUNG DER STÄDTEAULICHEN PLANUNG	5
1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Grundlage und Ableitung	7
3	Notwendigkeit der Planänderung	7
4	Erläuterung zur Planänderung	8
5	Landesplanerische Zielvorgaben	11
6	Erschließung	16
7	Denkmalschutz	18
8	Immissionsschutz	18
9	Naturschutz	19
10	Hinweise	20
11	Flächenbilanz	21
TEIL II	UMWELTBERICHT	22
1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	22
1.A	Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	23
1.B	Ziele des Umweltschutzes	25
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
2.A/B	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	26
2.C	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen	37
2.D	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	37
3	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	39
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	39
3.3	Denkmalschutz	39
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
5	Erklärung	42
	Abbildungsverzeichnis	42

Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung wurden kursiv geschrieben.

TEIL I BEGRÜNDUNG DER STÄDTEAULICHEN PLANUNG

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplan (FNP) Änderung umfasst zwei Teilgebiete:

Fläche 1: Wohnbaufläche Pestalozzistraße

Fläche 2: Wohnbaufläche Bergallee

Fläche 1:

Die FNP-Änderung soll den bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes** nach § 4 BauNVO "Wohnanlage Pestalozzistraße" in der Pestalozzistraße planungsrechtlich absichern, weil der rechts-wirksame FNP auf einer rd. 0,75 ha großen Fläche zwischen der Werdauer Straße und der Pestalozzistraße dort noch eine **Grünfläche** darstellt. Die Änderung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erfolgt in einem gesonderten Verfahren.



Abbildung 1 Planumgriff der 11. FNP- Änderung – Fläche 1 im Luftbild

Die 11. Änderung der Fläche 1 Pestalozzistraße wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden allgemeines Wohngebiet

- im Osten Kleingartenanlage- Kleingartenverein „Pleißengrund e.V.
- im Süden allgemeines Wohngebiet
- im Westen Werdauer Straße (S289)

Fläche 2:

Die FNP-Änderung soll den bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes** nach § 4 BauNVO "Wohngebiet Bergallee" in der Bergallee planungsrechtlich absichern, weil der rechtswirksame FNP auf einer kleinen Arrondierungsfläche (Flurstück Nr. 150/8 u.tlw.150/9) im nördlichen Bereich des Plangebiets eine rd. 0,23 ha großen Fläche als **Grünfläche** darstellt. Die Änderung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erfolgt in einem gesonderten Verfahren.



Abbildung 2 Planumgriff der 11. FNP- Änderung – Fläche 2 im Luftbild

Die 11. Änderung der Fläche 2 Bergallee wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden allgemeines Wohngebiet der Stadt Crimmitschau
- im Osten Grünfläche
- im Süden Rudelswalder Straße
- im Westen Landwirtschaftliche Fläche

2 GRUNDLAGE UND ABLEITUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße wurde am 25.10.1999 genehmigt und trat am 22.12.1999 in Kraft. Im Jahr 2007 erfolgte die letzte Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße mit der 10. Änderung (rechtswirksam seit 04.12.2007). Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans einschließlich der 1. bis 10. Änderung entwickelt.

Die Darstellung zur 11. Änderung erfolgt auf einem Planausschnitt im Maßstab M 1: 5000 mit einem Nebeneinander der rechtswirksamen Fassung und der geänderten Planung. Der Ausschnitt stellt nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar. Nur die umgrenzten Flächen sind Gegenstand der Änderung, alle weiteren Darstellungen sind zur besseren Lesbarkeit nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. In der Zeichenerklärung wurde nur die Legende zu den Änderungsgegenständen aufgeführt. Die komplette Legende befindet sich auf dem Gesamtplan.

3 NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG

Zum Sachverhalt der Fläche 1:

Der Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableitbar, weil darin das gesamte Plangebiet als Grünfläche dargestellt ist. Deshalb ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 14.12.2016 einen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohnanlage Pestalozzistraße“ gefasst.

Zum Sachverhalt der Fläche 2:

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableitbar, weil darin die Arrondierungsfläche (Flurstück Nr. 150/8 u. tlw.150/9) des Plangebiets als Grünfläche dargestellt ist. Deshalb ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 28.10.2015 einen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“ gefasst.

4 ERLÄUTERUNG ZUR PLANÄNDERUNG

Zum Sachverhalt der Fläche 1:

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße plant in dem erweiterten Ortsmittebereich ein allgemeines Wohngebiet zu zulassen. Die unbebaute Fläche bietet enormes Potenzial einer qualitätsvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung des Bestandes. Der DRK Kreisverband Zwickauer Land e.V. ist der Vorhabenträger und Eigentümer der Fläche. Die seniorengerechte Wohnanlage in der Pestalozzistraße ist die erste Wohnanlage in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, in der individuelles Wohnen möglich ist. Die Etablierung der seniorengerechten Wohnanlage deckt den Bedarf an Pflegeplätzen und erzielt ein bedarfsgerechtes Angebot an individuellem Wohnraum.

Der Standort im ländlichen Raum trägt dazu bei, dass ältere Menschen und Pflegebedürftige in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können und ermöglicht Familienangehörigen und Bekannten räumliche Nähe. Das Vorhaben stellt dadurch für die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße eine wichtige strukturelle Ergänzung der Daseinsvorsorge dar.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (seit 22.12.1999 rechtswirksam) und im Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ ermittelt.

Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann eingeschätzt werden, dass eine verträgliche wohnbauliche Nutzung der Fläche 1 in dem FNP nachfolgenden Verfahren städtebaulich geordnet werden kann. Ebenfalls im Bebauungsplanverfahren sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG auf Basis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung festzusetzen.

Da diese Flächenausweisung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist parallel eine FNP-Änderung erforderlich, wofür am gleichen Sitzungstag ein am 14.12.2016 bekannt gemachter Aufstellungsbeschluss zur 11. FNP-Änderung gefasst wurde.

Standort Fläche 1:

Abbildung 3 Bestand Fläche 1, Stand Mai 2016, eigene Fotografien

Zum Sachverhalt der Fläche 2:

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße beabsichtigt den vormaligen zum Erliegen gekommene Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ als kommunalen Bebauungsplan wiederaufzugreifen und den Standort abschließend zu beplanen. Die Gemeinde beabsichtigt die Nachfrage an Wohnraumentwicklung für Einfamilienhäusern an diesem Standort zu befriedigen. Damit unterstützt die Gemeinde die Revitalisierung des Plangebietes durch Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in einem attraktiv gelegen Gebietszuschnitt. Der Änderungsbedarf des Flächennutzungsplans erwächst daraus, dass bereits baulich genutzte Bereiche in der Bergallee als Wohngebiet entwickelt werden sollen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (seit 22.12.1999 rechtswirksam) erstellt.

Da diese Flächenausweisung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist parallel eine FNP-Änderung erforderlich, wofür am

Sitzungstag ein am 14.12.2016 bekannt gemachter Aufstellungsbeschluss zur 11. FNP-Änderung gefasst wurde.

Die vorgenommenen Korrekturen verhelfen zu größerer Klarheit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Standort Fläche 2:



Abbildung 4 Bestand Fläche 2, Stand Mai 2016, eigene Fotografien

sich die Gemeinde in der Pflicht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1,2 und 3 BauGB, gerecht zu werden.

Z 2.2.1.10 „Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“

→ Das Plangebiet ist durch verkehrliche Infrastruktur gut erschlossen. Zum einen durch verschiedene Bushaltestellen, wie der Bushaltestelle „Schule“ in der Pestalozzistraße welche vom Plangebiet ca. 245 m entfernt und gut erreichbar ist. Die nächsten Bushaltestellen sind an der „Turnhalle“, am „Gasthof“ und am „Keglerheim“ in Neukirchen Pleiße. Zum anderen sind die öffentlichen Straßen, wie die Pestalozzistraße, die Werdauer Straße, welche zur Ortsmitte führt, direkt zugänglich. Somit ist eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert.

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass: die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden und die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung Berücksichtigt werden“

→ Das Plangebiet liegt im erweiterten Ortsmittebereich. Das Plangebiet mit der geplanten Wohnanlage fügt sich in die wohnbaulich geprägte Umgebung und Nachbarschaft ein. Die Daseinsvorsorge beinhaltet eine Bereitstellung von angepassten Wohnraum für verschiedene Altersgruppen in verträglicher Entfernung zu Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen des öffentlichen Personenverkehrs. Die Etablierung der seniorengerechten Wohnanlage deckt den Bedarf an Pflegeplätzen und erzielt ein bedarfsgerechtes Angebot an individuellem Wohnraum.

G 2.2.2.4 „Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.“

→ Der Bestand an natürlicher biologischer Vielfalt im Plangebiet wird durch den Gehölzstreifen zur Werdauer Straße gesichert und festgesetzt. Im Plangebiet entsteht zusätzlich eine parkähnliche Anlage mit kurzen Wegen, begrünten Inseln etc. für die Bewohner. Diese private Grünfläche dient der Erholung und der Lebensqualität sowie der biologischen Vielfalt.

Z 2.2.2.6 „...die Ortskerne für Wohnen und Gewerbe attraktiv bleiben, – innovative Lösungen für die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge einschließlich der techn. Infrastruktur umgesetzt und Standardabweichungen ermöglicht werden...“

→ Mit der geplanten seniorengerechten Wohnanlage kann die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort gestärkt werden. Darüber hinaus wird das Angebot im Bereich des betreuten Wohnens und der Pflegeeinrichtungen ausgebaut, um dem im Zuge des demografischen Wandels in Zukunft steigenden Bedarfs an altersgerechten Wohnformen gerecht werden zu können.

G 3.2.6 „Die als Korridore festgelegten Neubaustrecken von Bundes- und Staatsstraßen und symbolhaft festgelegten Straßenverlegungen, Bahnübergangsbeseitigungen und Ortsumgehungen sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

→ Westlich des Plangebietes verläuft die einst stark befahrene Werdauer Straße (vormals S 289), welche nach der Fertigstellung der Ortsumfahrung Neukirchen, nun eine Entlastung des Durchgangsverkehrs erfährt. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung im Jahr 2015 ist die Lärmbetroffenheit an der Werdauer Straße sehr gering.

Zum Sachverhalt der Fläche 2:

G 1.2.2 „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.“

→ Auf Grund der schon vorhandenen Gebäude im nördlichen Plangebiet, der bestehenden Grünverbindungen in und von dem Plangebiet aus, die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten zum Ortskern Neukirchen über die Rudelswalder Straße und Werdauer Straße sind die siedlungsstrukturellen Bedingungen gelegt. Die strukturelle Vielfalt wird durch das Plangebiet im südlichen Bereich gestärkt.

Z 2.2.1.3 „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“

→ Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße. Das Plangebiet liegt in einer räumlichen Konzentration zu Nahversorgern. Innerhalb von 1km sind Supermärkte und weitere Dienstleister erreichbar.

Z 2.2.1.10 „Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“

→ Zugang Plangebiet erfolgt über die Rudelswalder Straße. Weitere Verknüpfungspunkte sind die Werdauer Straße, über diese die Stadt Crimmitschau und der Ortskern von Neukirchen/ Pleiße erreicht werden.

Zugangsstellen zum ÖPNV vom Plangebiet sind Bushaltestellen ca. 250 m - 830 m entfernt. Somit ist eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert.

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass ...bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“

→ Auf Grund des langjährigen Baustillstandes des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ soll das Plangebiet im südlichen Bereich, durch die Gemeinde, eine optimale Verknüpfung von flächensparenden und energieoptimierten Gebäuden, einem ökonomischen erschlossenem Straßennetz mit kurzen Wegen sowie eine hohe Lebensqualität durch die Umgebung für die Gemeindebewohner geben.

G 2.2.2.4 „Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.“

→ Im Plangebiet befinden sich vorhandene Grünstrukturen die ein Grünordnungssystem ergeben. Alle öffentlichen Grünflächen dienen der Erholung und der Lebensqualität sowie der biologischen Vielfalt und verleihen dem Plangebiet eine hohe Attraktivität.

Regionalplan Region Südwestsachsen (2008) und RP Region Chemnitz (in Aufstellung)

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“ als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Die bisherigen Regionalpläne von 2008 gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die erste Gesamtfortschreibung des wirksamen Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 31.07.2008 in Kraft getreten.

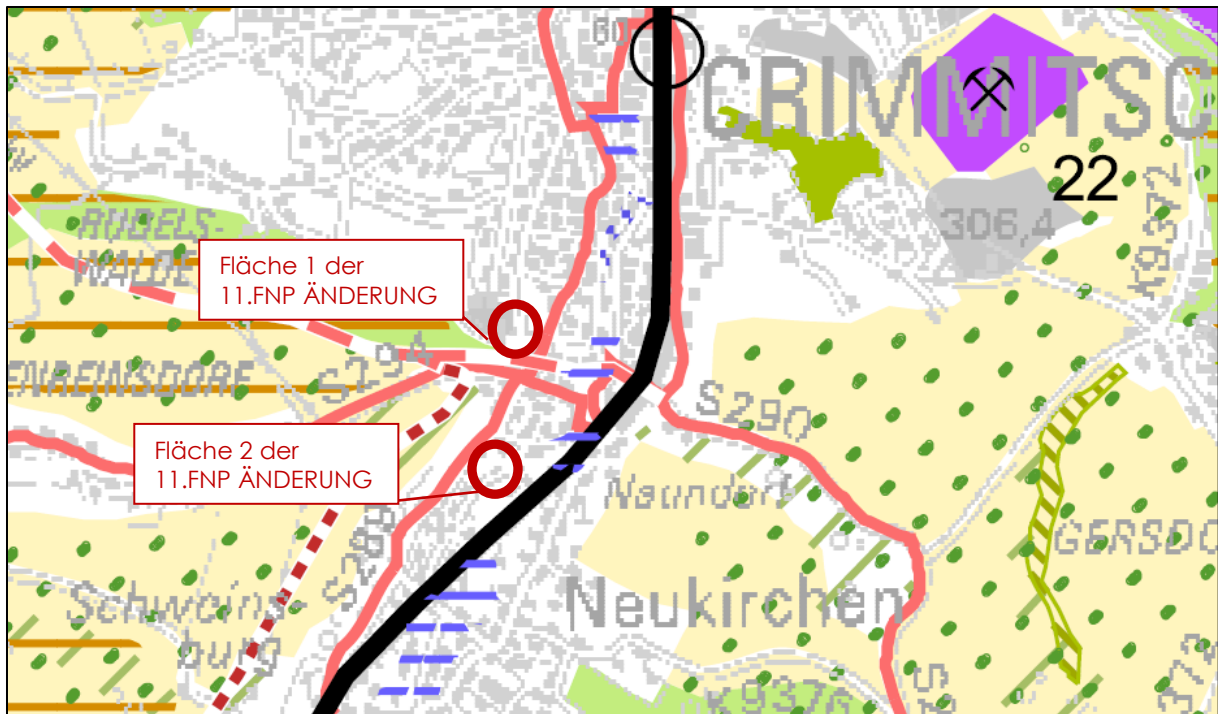


Abbildung 6 Ausschnitt Regionalplan Südwestsachsen Karte 1 Raumnutzung

Die **Flächen 1 und 2** sind nicht direkt von regionalplanerischen Ausweisungen im Regionalplan Südwestsachsen (2008) betroffen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen infolge der Durchführung der Bebauungspläne BP „Wohnanlage Pestalozzistraße“ und BP „Wohngebiet Bergallee“ zu erwarten.

6 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung sind in **Fläche 1 und 2** sowohl verkehrlich als auch stadttechnisch gesichert bzw. im Vollzug der Planung sicherbar.

Zum Sachverhalt der Fläche 1:

Die Erschließung des Plangebiets „Wohnanlage Pestalozzistraße“ erfolgt ausgehend von der Pestalozzistraße. Die Wohngebäude im Plangebiet werden über eine Zufahrt erschlossen.

Die stadttechnische Erschließung in Fläche 1 ist grundsätzlich gesichert. Die Medienererschließung ist in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzunehmen. In der weiterführenden Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ werden Hinweise der Versorgungsträger aufgenommen.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann den vorhandenen Kanälen zugeführt werden. Auch die abwasserseitige Erschließung kann über den Mischwasserkanal DN 500 Sb in der Pestalozzistraße erfolgen. Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer können abgeleitet werden. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers nicht zum Nachteil auf ein tiefer oder höher liegendes Grundstück abfließen.

Die trinkwasserseitige Erschließung kann über die Versorgungsleitung DN 150 GGG in der Pestalozzistraße erfolgen.

Auf der Fläche 1 sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt. Die Landesdirektion, Zentrale Dienste Sachsen gibt den Hinweis, dass zwei sichere Bombentrichter sich in süd-südwestlicher Richtung in jeweils 770 m und 810 m Entfernung befinden. Sollten bei Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es der sächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienst und der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen.

Zum Sachverhalt der Fläche 2:

Die Erschließung des Plangebiets „Wohngebiet Bergallee“ erfolgt ausgehend von der Bergallee. Die Arrondierungsfläche (Flurstück Nr. 150/8 u. tlw.150/9) ist über die bestehende Bergallee im Plangebiet erschlossen.

Die stadttechnische Erschließung in Fläche 2 ist grundsätzlich gesichert. Die Medienerschließung ist in Abstimmung mit den Ver- und Versorgungsunternehmen vorzunehmen.

In der weiterführenden Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ werden Hinweise der Versorgungsträger aufgenommen.

Die Versickerung von in der Fläche 2 anfallendem Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zulässig. Die anfallenden Schmutzwässer können über den Schmutzwasserkanal im Wohngebiet Bergallee abgeleitet werden. Für das Niederschlagswasser besteht die Möglichkeit über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken zu entwässern.

Die trinkwasserseitige Erschließung kann über die Versorgungsleitung 125 x 11, 4 PE in der Bergallee erfolgen. Abwasserseitig ist das Gebiet im Trennsystem erschlossen.

Auf der Fläche 2 sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt. Sollten bei Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es der sächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienst und der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen.

Zum Sachverhalt der Fläche 1 und 2:

Bedingt durch die topographische Lage der Flächen wird auf die eventuelle Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser hingewiesen. Gemäß §37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Bei weiteren Planungen und der Umsetzung von Fläche 1 und 2 sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß WHG und SächsWG zu beachten. Werden bei Arbeiten, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. § 41 SächsG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Gemäß § 70 SächsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören die Vermeidung u.a. der Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasser-haushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Die Flächen 1 und 2 liegen in der Erdbebenzone 1 DIN 4149:2005-4 sowie der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels).

7 DENKMALSCHUTZ

Im westlichen Abschnitt des Plangebiets der Fläche befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [85280-0-01]).

Im Vorfeld von Baumaßnahmen, für die eine denkmalrechtliche Genehmigung oder ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist, ist es deshalb in jedem Fall notwendig, archäologische Voruntersuchungen zur Erkundung archäologischer Denkmale durchzuführen. Weitere Ausführungen sind im Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ festgehalten.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

In die Betrachtung sind die Auswirkungen einzubeziehen, die auf das Plangebiet von außen einwirken. Darüber hinaus sind auch Auswirkungen durch das Plangebiet selbst auf umgebende Nutzungen zu betrachten.

Die **Fläche 1 und Fläche 2** werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

- WA** 55 dB (A) tags,
40 dB (A)¹ bzw. 45 dB (A)² nachts
¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
² Verkehrslärm.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung in den jeweiligen Plangebieten der **Fläche 1 und 2** sind mit keinen erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Lediglich durch den Fahrverkehr (Anlieferung, Besucherverkehr) sowie durch technische Anlagen (z.B. Lüftung, Heizung) bzw. durch den Bau der Wohngebäude können temporär geringfügig Geräuschauswirkungen ausgehen.

9 NATURSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereichs der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders geschützte Biotop nach SächsNatSchG vorhanden.

Die **Fläche 1 und Fläche 2** tangieren keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ (Meldenr. DE5140301) und die LSG „Koberbachgrund“ im Westen, das LSG „Sahnggebiet“ im Norden und das zweiteilige LSG „Paradiesgrund“ im Osten.

Die Planung der **Fläche 1 und 2** stellt infolge der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Durch die Planänderung wird in keine höherwertigen Lebensräume bedrohter bzw. geschützter Arten eingegriffen, somit kann nicht von einer erheblichen planbedingten Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt am Standort oder der unmittelbaren Umgebung ausgegangen werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu bilanzieren sowie durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob die erforderlichen Maßnahmen am Eingriffsort ausgeglichen werden können. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in den jeweiligen Planungsgebieten minimiert. Flächen für den erforderlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft können durch Zuordnungsfestsetzungen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Detaillierte Aussagen dazu erfolgen in den jeweiligen Umweltberichten der Bebauungspläne.

Vorschläge hierzu werden im Umweltbericht zu dieser FNP-Änderung dargestellt.

10 HINWEISE

Fläche 1 und Fläche 2 liegen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Aufgrund der bevorstehenden Änderung der Gesetzeslage und des erfolgten Umzuges der Radonberatungsstelle ergeben sich die nachfolgenden Aktualisierungen gegenüber der LfULG Stellungnahme vom 23.03.2017. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle unter E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de oder Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de gern zur Verfügung.

11 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße umfasst insgesamt ca. 0,98 ha.

	Bestand	Planung
Flächenart	Fläche in m²	Fläche m²
Grünfläche (Fläche 1)	7.500	0
Wohnfläche WA (Fläche 1)	0	7.500
Grünfläche (Fläche 2)	2.300	0
Wohnfläche WA (Fläche 2)	0	2.300
Gesamtfläche	9.800	9.800

Die bisherigen Grünflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Damit werden Grünflächen im Gemeindegebiet reduziert.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 VORBEMERKUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) erstellt.

Die erforderliche Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Der Umweltbericht wird fortgeschrieben und weiter qualifiziert.

Untersuchungsinhalte und –umfang

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

- 1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

1.A INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsabsicht

Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung der **Fläche 1 und 2** von derzeit als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesenen Flächen als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. FNP- Änderung umfasst zwei Teilflächen:

Fläche 1. Wohnbaufläche „Pestalozzistraße“ (0,75ha),

Fläche 2. Wohnbaufläche „Bergallee“ (0,23 ha).

Für die **Fläche 1** der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße besteht ein konkretes Vorhaben. Der DRK Kreisverband Zwickauer Land e.V. plant die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage bestehend aus 3 Wohngebäuden. Der notwendige Ausgleich ist dem Gemeindegebiet zuzuordnen.

Die 11. Änderung der Fläche 1 Pestalozzistraße wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden allgemeines Wohngebiet
- im Osten Kleingartenanlage- Kleingartenverein „Pleißengrund e.V.
- im Süden allgemeines Wohngebiet
- im Westen Werdauer Straße (S289)

Die **Fläche 2** der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist eine Arrondierungsfläche (Flurstück Nr. 150/8 u. tlw. 150/9) des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“. Die Gemeinde beabsichtigt die Nachfrage an Wohnraumentwicklung für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu befriedigen.

Der notwendige Ausgleich ist im Plangebiet bzw. auf dem Gebiet der zuzuordnenden Flächen zu erbringen.

Die 11. Änderung der Fläche 2 Bergallee wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden allgemeines Wohngebiet der Stadt Crimmitschau
- im Osten Grünfläche
- im Süden Rudelswalder Straße
- im Westen Landwirtschaftliche Fläche

Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung umfasst ca. 0,98 ha.



Abbildung 7 Lage Fläche 1 und Fläche 2 in Neukirchen/ Pleiße

1.B ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Regionalplan Südwestsachsen (RPSW) 2008

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist. Die bisherigen Regionalpläne von 2008 gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 31.07.2008 in Kraft getreten. In der Karte 1 Raumnutzung wurden im Bereich der Wohn-gebiete keine Ausweisungen vorgenommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist seit dem 22.12.1999 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan wird die **Fläche 1** als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Wohnanlage Pestalozzistraße“ ist diese Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Flächengröße von 0,75 ha.

Im Flächennutzungsplan wird die **Fläche 2** als Grünfläche ausgewiesen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ (Flurstück 150/8 u. tlw.150/9) ist als Wohnbaufläche vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Flächengröße von 0,23 ha.

Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008

Die für das Plangebiet relevanten Inhalte des Landschaftsrahmenplans (2008) wurden in der standortökologischen Beschreibung der Plangebiete in der Begründung der Bebauungspläne dargelegt und bei der Planung berücksichtigt. Die 11. FNP-Änderung des FNP steht den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

Die **Flächen 1 und 2** tangieren keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ (Meldenr. DE5140301) und die LSG „Koberbachgrund“ im Westen, das LSG „Sahnggebiet“ im Norden und das zweiteilige LSG „Paradiesgrund“ im Osten.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.A/B UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit befördern helfen. Die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt.

Durch Fotos, Luftbilder und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen zu den Einzelstandorten ergänzt.

Die Umweltauswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter werden im Folgenden beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der geplanten Siedlungserweiterungen betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

- Umweltverträglicher Standort (geringe Konfliktintensität)
- Bedingt umweltverträglicher Standort (mittlere Konfliktintensität)
- Umweltunverträglicher Standort (hohe Konfliktintensität)

Tab. 1: Umweltverträglichkeitsprüfung (Seiten 28 –36)

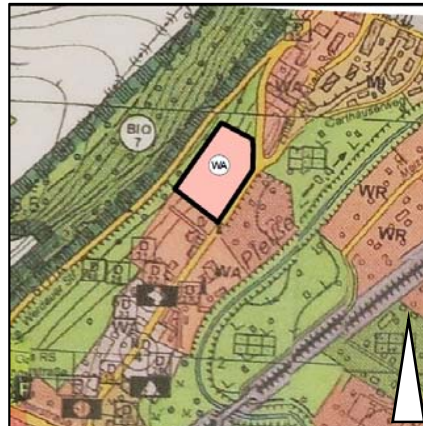
Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Standortbedingungen und Planungsziele - Wohnbaufläche Pestalozzistraße, Neukirchen/ Pleiße

Blatt 1



Auszug aus dem wirksamen FNP



Ausweisung im Zuge der 11. Änderung



Luftbild



Planbereich und Lagebeziehungen

Ortslage Lage

Neukirchen/ Pleiße
Ortsmittig/ westlich in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße
östlich der Werdauer Straße S 289

Größe

7.500 m²

Nutzart Ist Nutzart Plan

Grünfläche
Wohnbaufläche

Errichtung einer seniorengerechten Wohnbebauung

Ergänzungs-/Prüfbereich

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Blatt 2

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes - Wohnbaufläche Pestalozzistraße, Neukirchen/ Pleiße**Nutzung**

Grünfläche (gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB des rechtswirksamen FNP)

Schutzgut	Zustand	
Mensch	I	Standort liegt im Ortsmittebereich und ist von Wohnbauflächen und einer Kleingartenanlage umgeben
Boden und Fläche	I-II	Vega aus fluvilimnogenem Schluff (Auenschluff) über fluvilimnogenem Kies führendem Sand (Auensand). Der Boden ist durch Grünland- und Weidenutzung und bisher geringer Beeinträchtigung durch Versiegelung geprägt.
Wasser	I	Plangebiet liegt in keinem Grundwasserabhängigen Biotop- und Ökosystem. 100 m östlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Pleiße. Eine Beeinträchtigung der Fließgewässer durch das Plangebiet ist nicht zu erwarten. es bestehen keine Restriktionen durch festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete
Luft/Klima	I	mäßig trockenem mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima im Thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorland. Temperatur von 7,6 °C im Durchschnitt
Pflanzen	II	Fläche aus einem mesophilen Grünland, das sich infolge der Beweidung aus einem Wirtschaftsgrünland entwickelt hat
Tiere	II-III	Standortüblichen Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate von Kleinsäugetern und Vögeln, ferner auch Nahrungshabitate von Säugetiere, kein Vorkommen schützenswerter Arten
Arten/Bio	II	überwiegend Grünland- und Weidenutzung, Standortüblichen Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate, keine Habitate geschützter Arten erfasst
Landschaft Kultur/SG	I	Lage im Ortsmittebereich, von Wohnbauflächen und einer Kleingartenanlage umgeben, Nutzung als Grün- und Weideland
	I	keine Kulturdenkmale im Plangebiet, archäologische Denkmalzone wird vom Plangebiet nicht tangiert
Gesamt	II	Beeinträchtigung/Belastung I - gering II - mittel III - hoch

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Blatt 3

Prognose bei Durchführung der Planung - Wohnbaufläche Pestalozzistraße, Neukirchen/ Pleiße

Schutzgut	Prognose
Mensch	I-II zeitweise in baubedingter Phase Immissionsbelastung (Lärm, Staub), Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch LKW-Anlieferungen und Kundenverkehr
Boden und Fläche	II Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch ansteigenden Versiegelungsgrad, versickerungsfreundliche Beläge auf Stellflächen und Wegen sowie eine Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile
Wasser	II Regen- und Oberflächenwasser sind durch geeignete Maßnahmen (hier eine Zisterne) im Plangebiet zu versickern und gedrosselt der Vorflut zuzuführen.
Luft/Klima	I geringfügig negative Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung, ohne erhebliche Auswirkungen auf das Regionalklima
Pflanzen	I-II Erhalt der Randeingrünung im östlichen Bereich des Plangebietes Begrünungsmaßnahmen sowie erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden zur Verbesserung der floristischen Ausstattung des Plangebietes führen
Tiere	I-II Durch Begrünungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird Artenausstattung steigen, Schaffung von neuen Lebensräumen, Bei Fällungen der alten u. höhlenreichen Laub- und Obstbäume sollten Höhlen u. Spalten abgesucht
Arten/Bio	I-II Erhöhung der Lebensraum- und Artenvielfalt / Parkähnliche Anlage
Landschaft	I Veränderung des Landschaftsbildes durch angepasste Wohnbebauung, Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzung/ Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
Kultur/SG	I keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Gesamt	I-II Auswirkungen I - nachrangig II - mittel III - hoch

**Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/
Auswertung und Eingriffsbewältigung - Wohnbaufläche Pestalozzistraße, Neukirchen/ Pleiße**

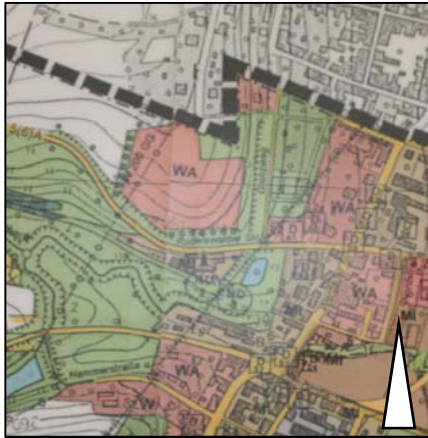
Blatt 4

beachtl. Umweltschutzziele	gesetzliche Vorgaben
Prognose bei Nullvariante	infolge Grün- und Weideland Nutzung keine Veränderung zu erwarten
Standortalternativen	im Innenbereich vom OT Neukirchen/Pleiße stehen für Wohnbauvorhaben für seniorengerechtes Wohnen keine verwertbaren Baulücken, Brachflächen, geeignete Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung
erhebliche Auswirkungen	geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf Grund der Bodenversiegelung zu erwarten
Eingriff	Vorhaben stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff gemäß SächsNatSchG, BNatSchG und BauGB dar
Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis
Verringerungsmaßnahmen	Minimierung des Versiegelungsanteils, wasserdurchlässige Befestigungen von Stellflächen und Wegen angemessene grünordnerische Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum
Kompensation	Bilanzierung in nachfolgenden Verfahren vornehmen
Bedarf	Ermittlung auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen im B-Plan
Bewertung	umweltverträglicher Standort mit vorwiegend geringer Konfliktintensität
Empfehlung	Standort ist für Wohnbaufläche geeignet

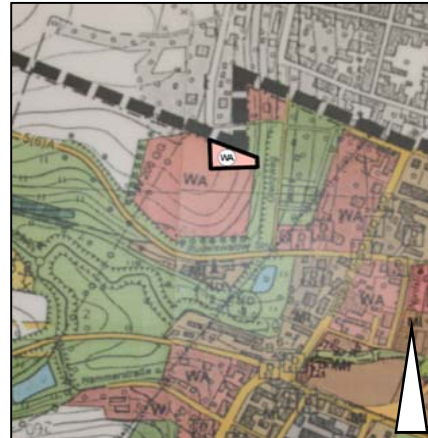
Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11. Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Standortbedingungen und Planungsziele - Wohnbaufläche Bergallee, Neukirchen/ Pleiße

Blatt 5



Auszug aus dem wirksamen FNP



Ausweisung im Zuge der 11. Änderung



Luftbild



Planbereich und Lagebeziehungen

Ortslage Lage

Neukirchen/ Pleiße
nördlich in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße
Grenze zu Crimmitschau

Größe

2.300 m²

Nutzart Ist Nutzart Plan

Grünfläche
Wohnbaufläche

Planziel

abschließende städtebauliche Entwicklung des
erschlossenen Ortsbereiches
Errichtung einer Ein- und Mehrfamilien-Wohnbebauung



Ergänzungs-/Prüfbereich

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Blatt 6

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes - Wohnbaufläche Bergallee, Neukirchen/ Pleiße**Nutzung**

Grünfläche (gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB des rechtswirksamen FNP)

Schutzgut	Zustand	
Mensch	I	Standort liegt im nördlich in der Gemeinde und ist von Wohnbauflächen umgeben
Boden und Fläche	I-II	Pseudogley- Braunerde. Der Boden ist durch Grünland- und Weidenutzung geprägt.
Wasser	I	Plangebiet liegt in keinem Grundwasserabhängigen Biotop- und Ökosystem. Südlich, unterhalb der Rudelswalder Straße verläuft das Fließgewässer Döbitzbach. Ca. 800 m östlich des Plangebietes verläuft die Pleiße Es bestehen keine Restriktionen durch festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete
Luft/Klima	I	mäßig trockenem mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima im Thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorland. Temperatur von 7,6 °C im Durchschnitt
Pflanzen	I	Fläche ist eine artenarme Weide, infolge von Beweidung
Tiere	II	Standort mit untergeordneter faunistischer Bedeutung, unerhebliche Betroffenheiten von Kleinsäugetieren (Mäuse etc.), kein Vorkommen schützenswerter Arten
Arten/Bio	I	Weidenutzung, untergeordnete Biotop- und Artenausstattung, keine Habitate geschützter Arten erfasst
Landschaft	I	in Ortsrandlage durch bestehende Wohnbauflächen geprägt, dörflich geprägtes Stadtbild
Kultur/SG	I	keine Kulturdenkmale im Plangebiet, archäologische Denkmalzone wird vom Plangebiet nicht tangiert
Gesamt	I-II	Beeinträchtigung/Belastung I - gering II - mittel III - hoch

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Blatt 7

Prognose bei Durchführung der Planung - Wohnbaufläche Bergallee, Neukirchen/ Pleiße

Schutzgut	Prognose			
Mensch	I-II	zeitweise in baubedingter Phase Immissionsbelastung (Lärm, Staub), Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch LKW-Anlieferungen		
Boden und Fläche	II	Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch ansteigenden Versiegelungsgrad, versickerungsfreundliche Beläge auf Stellflächen und Wegen sowie eine Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile		
Wasser	II	Regen- und Oberflächenwasser sind im Plangebiet zu versickern. Nicht zu versickerned Regen- und Oberflächenwasser in Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen. Fertigstellung RRB im Jahr 2018		
Luft/Klima	I	Vorhaben- und lagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		
Pflanzen	I-II	entsprechende, grünordnerische und sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebies kann es durch Anpflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt kommen.		
Tiere	I-II	Durch Begrünungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird Artenausstattung steigen, Schaffung von neuen Lebensräumen		
Arten/Bio	I-II	Erhöhung der Lebensraum- und Artenvielfalt / Förderung für neuen Biotopverbund		
Landschaft	I	Veränderung des Landschaftsbildes durch angepasste Wohnbebauung, Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzung/ Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen		
Kultur/SG	I	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		
Gesamt	I-II	Auswirkungen	I - nachrangig	II - mittel III - hoch

**Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/
Auswertung und Eingriffsbewältigung - Wohnbaufläche Pestalozzistraße, Neukirchen/ Pleiße**

Blatt 8

beachtl. Umweltschutzziele	gesetzliche Vorgaben
Prognose bei Nullvariante	infolge der Weideland Nutzung keine Veränderung zu erwarten
Standortalternativen	Auf Grund des nicht fertiggestellten südlichen Bauabschnittes, sieht sich die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, nach nun mehr als 20 Jahren, in der Pflicht das Wohnbaugebiet in Bezug auf die immer größere Nachfrage nach Einfamilienhäusern neu zu konzipieren und zu planen.
erhebliche Auswirkungen	geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf Grund der Bodenversiegelung zu erwarten
Eingriff	Vorhaben stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff gemäß SächsNatSchG, BNatSchG und BauGB dar
Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis
Verringerungsmaßnahmen	Minimierung des Versiegelungsanteils, wasserdurchlässige Befestigungen von Stellflächen und Wegen angemessene grünordnerische Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum
Kompensation	Bilanzierung in nachfolgenden Verfahren vornehmen
Bedarf	Ermittlung auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen im B-Plan
Bewertung	umweltverträglicher Standort mit vorwiegend geringer Konfliktintensität
Empfehlung	Standort ist für Wohnbaufläche geeignet

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 11.Änderung FNP der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße
Standortbedingungen und Planungsziele - Wohnbaufläche Bergallee, Neukirchen/ Pleiße

Blatt 9

Nutzart Ist	Nutzungsart im Bestand	Wertstufen	
Nutzart Plan	Nutzungsart geplant	I	sehr gering
		II	gering
GE	Gewerbegebiet	III	mittel
MI	Mischgebiet	IV	hoch
SO Handel	Sondergebiet Handel	V	sehr hoch
EFH	Einfamilienhaus		
DH	Doppelhaus		
MFH	Mehrfamilienhaus		
OU	Ortsumfahrung		
GRZ	Grundflächenzahl		
GW	Grundwasser		
Arten/Bio	Arten- und Biotopschutz		
SG	Sachgüter		

2.C BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Fläche 1 und Fläche 2

Die Planänderungen stellen einen Ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche, exakte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

2.D ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN

An beiden derzeit als Grünfläche dargestellten Standorten hat sich ergeben, dass aufgrund der Flächenzuschnitte die Nachfrage von Wohnbaufläche besteht.

Fläche 1

In der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße stehen derzeit keine nutzbaren alternativen Flächen für den Standort einer behindertengerechten Wohnanlage zur Verfügung.

Das Plangebiet in der Pestalozzistraße eignet sich auf Grund seiner vorteilhaften Verkehrsanbindung sowie ein Eigenpotenzial zur Ansiedelung einer behindertengerechten Wohnanlage. Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ wird die Standortalternativprüfung durchgeführt.

Diese Entwicklung ist aus gemeindlicher Sicht wirtschaftlich sinnvoll und entspricht den Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die bisherigen neu ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde, Abrundung „Bahnhofstraße (0,52 ha), Baugebiet „Oststraße“ (0,40 ha), Standort „Werdauer Straße – Kleinhessen“ (0,28 ha), Wohngebiet „Am Dorfanger“ (0,72 ha), Wohngebiet „Südliche Schäfereiweg“ (0,85 ha) und das Wohngebiet „Talstraße“ (0,92 ha) im Ortsteil Dänkriz, Ergänzungssatzung an der „Lauterbacher Straße“ und am „Schäfereiweg“ (1,74 ha) im Ortsteil Schweinsburg sind vollständig ausgelastet und bebaut. Von diesen 5,43 ha bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Wohnbauflächen in Neukirchen gibt es keine Reserven mehr.

Mit der geplanten seniorengerechten Wohnanlage, welche straßenorientiert, eine zusammenhängende Bebauungsstruktur darstellt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Fläche zwischen bebauten Strukturen/ Bebauungen geschlossen werden.

Fläche 2

Auf Grund des nicht fertiggestellten südlichen Bauabschnittes, sieht sich die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, nach nun mehr als 20 Jahren, in der Pflicht das Wohnbaugebiet in Bezug auf die immer größere Nachfrage nach Einfamilienhäusern neu zu konzipieren und zu planen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll die Darstellung Wohnbaufläche erhalten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN UND FEHLENDE KENNTNISSE

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Aufstellung des FNP, den Zuarbeiten der Gemeindeverwaltung bzw. der Planer des Bebauungsplans, der durchgeführten Vorortbefassung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten getroffen.

Ergeben sich im weiteren (zweistufigen) Verfahren zur FNP- Änderung bzw. auch im Bebauungsplanverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren und zu überarbeiten.

3.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bezüglich von Überwachungsmaßnahmen sind die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen durch die Gemeinde wahrzunehmen. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sowie die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

3.3 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet der Fläche 1 befinden sich teilweise im westlichen Bereich archäologische Kulturdenkmale. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [85280-0-01]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungserfordernis und Standorteinordnung

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen die Darstellungen von derzeit im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellter Flächen als Wohnbaufläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. FNP- Änderung umfasst zwei Teilflächen:

Fläche 1: Wohnbaufläche Pestalozzistraße (0,75 ha),

Fläche 2: Wohnbaufläche Bergallee (0,23 ha).

Die **Fläche 1** Pestalozzistraße soll auf Grund des bestimmten Vorhabens, einer seniorengerechten Wohnanlage, der Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entwickelt werden.

Die Arrondierungsfläche Bergallee (**Fläche 2**) soll aus den bereits umgebenden baulich geprägten Flächen entsprechend der Nutzung in der Umgebung entwickelt werden. Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Gesetzliche Grundlagen

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

- gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden
- im **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB erfolgte hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung

Ziele des Umweltschutzes

- Gesetzliche Vorgaben und Restriktionen insbesondere des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes sind bei der Planaufstellung zu beachten und anzuwenden.

Landesentwicklungsplan LEP 2013 / Regionalplan Westsachsen 2008

- Das Änderungsverfahren wird unter Berücksichtigung der Belange der übergeordneten Landes- und Regionalplanung durchgeführt.
- Die Planung dient dazu, in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße die Innenentwicklung zu befördern.

Flächennutzungsplan

- keine umweltrelevanten Schutzziele für die Änderungsbereiche benannt

Landschaftsrahmenplan (2008)

- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße und gemäß dem Landschaftsrahmenplan erfährt das Plangebiet im Raum eine geringe Erlebniswirksamkeit.
- Die für das Plangebiet relevanten Inhalte des Landschaftsrahmenplans (2008) wurden in der standortökologischen Beschreibung der Plangebiete in der Begründung zur Bauleitplanung dargelegt und bei der Planung berücksichtigt.

Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- es sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten

Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

- Die Fläche 1 und Fläche 2 tangieren keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.
- Die Planänderungen stellen einen Ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen.
- Die erforderliche, exakte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**Fläche 1**

In der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße stehen derzeit keine nutzbaren alternativen Flächen für den Standort einer behindertengerechten Wohnanlage zur Verfügung. Das Plangebiet in der Pestalozzistraße eignet sich auf Grund seiner vorteilhaften Verkehrsanbindung sowie ein Eigenpotenzial zur Ansiedelung einer behindertengerechten Wohnanlage.

Fläche 2

Auf Grund des nicht fertiggestellten südlichen Bauabschnittes, sieht sich die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, nach nun mehr als 20 Jahren, in der Pflicht das Wohnbaugebiet in Bezug auf die immer größere Nachfrage nach Einfamilienhäusern neu zu konzipieren und zu planen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll die Darstellung Wohnbaufläche erhalten.

5 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von Art. 9 SUP- Richtlinie sowie von § 6 Abs. 5 ist dem Bauleitplan **nach Beschlussfassung** eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Planumgriff der 11. FNP- Änderung – Fläche 1 im Luftbild	5
Abbildung 2 Planumgriff der 11. FNP- Änderung – Fläche 2 im Luftbild	6
Abbildung 3 Bestand Fläche 1, Stand Mai 2016, eigene Fotografien	9
Abbildung 4 Bestand Fläche 2, Stand Mai 2016, eigene Fotografien	10
Abbildung 5 Festlegungskarte 1 Raumstruktur Quelle: LEP 2013	11
Abbildung 6 Ausschnitt Regionalplan Südwestsachsen Karte 1 Raumnutzung	15
Abbildung 7 Lage Fläche 1 und Fläche 2 in Neukirchen/ Pleiße	24