

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUKIRCHEN/PLEIßE „WOHNGEBIET BERGALLEE“

Stand: Dezember 2017, ergänzt Juni 2018
Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

BEGRÜNDUNG TEIL III – UMWELTBERICHT

Inhalt

1	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	49
2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	50
2.1	Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	50
2.2	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	52
3	Ziele des Umweltschutzes	58
4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	65
4.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	65
4.2	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmassnahmen	77
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	82
4.4	Zusätzliche Angaben	82
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	83
5.1	Planungserfordernis	83
5.2	Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	84
6	Erklärung	87

1 VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Neukirchen/Pleiße wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) durchgeführt.

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. Übergeordnete Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist anschließend in der Abwägung zu berücksichtigen.

Untersuchungsinhalte und -umfang

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

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

2 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 ANLASS, INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

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. Das ca. 3,3 ha große Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet dienen. Das Plangebiet ist über die Rudelswalder Straße und die Bergallee erschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt werden, was die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB beinhaltet. Bereits zum Vorentwurf wurde zur Gewährleistung des Artenschutzes planbegleitend eine Artenschutz-Risikoabschätzung erstellt. Der Gemeinderat hat am 28.10.2015 (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.11.2015, Beschluss Nr. 060/2015) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ beschlossen.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet „Wohngebiet Bergallee“ mit einer Größe von ca. 3,3 ha, befindet sich in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, Gemarkung Neukirchen, am nördlichen Rand zu Crimmitschau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke:

714/1, 712/8, 727, 728, 729, 730, 726, 714/2, 722, 723, 724, 725, 633, 634, 635/1, 636/1, 637, 715/3, 691/1, 692, 690, 687, 686, 685, 643, 716, 641/1, 641/2, 642, 647/2, 639, 638, 640, 721, 688, 684, 718, 689, 693, 694, 720, 719, 683/1, 708/6, 695, 712/9, 696, 697, 698, 699, 731, 700, 708/5, 708/3, 708/4, 709, 710, 665, 666, 667, 670, 668, 717, 679, 712/7, 680, 664, 663, 669, 671, 672, 673, 674, 661, 662, 660, 659, 658, 657, 713/8, 676/1, 677/1, 681/4, 681/3, 713/11, 713/7, 713/6, 649/1, 649/2, 650, 648, 713/9, 713/10, 713/4, 646, 645, 713/3, 644/2, 644/1, 150/9, tlw. 149, tlw. 150/7, tlw. 150/8, und tlw. 148/1.

Aktuelle Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde seit Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans keine abschließende Erschließung und Bebauung im südlichen Bauabschnitt des Plangebietes vorgenommen. Diese sogenannten unbebauten Flächen werden derzeit als Grünfläche (zum Teil mit bewachsenen Baumbestand) genutzt.

Im östlichen Plangebiet wurden drei Wohngebäude, ein Mehrfamilienhaus und zwei Einfamilienhäuser errichtet.

Der Bestandsplan zeigt die Erfassung des Bestandes vom Mai 2016 ergänz. Januar 2017.

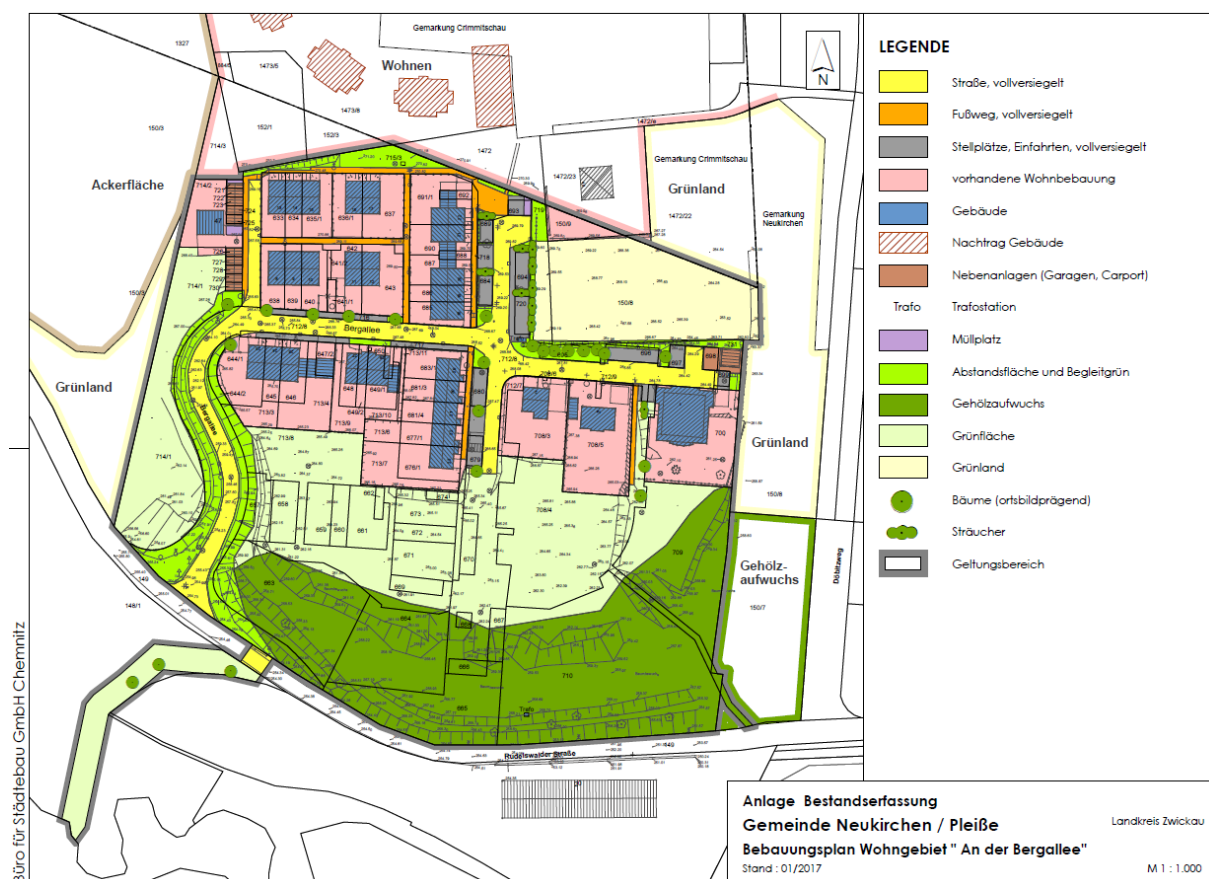


Abbildung 1 Bestandsplan (vergrößerter Plan in Anlage 1 der Begründung)

Aus dem Bestand ergeben sich folgende Flächen:

Tabelle 1 Flächenbilanz Bestand

Pos.	Flächenart Bestand	Fläche in m ²	Anteil von Gesamt [%]
1	Gebäudebestand	2.323,31	7,0
2	Wohnbaufläche	6.426,76	19,4
3	Nebenanlagen	248,71	0,8
4	Versorgungsflächen	38,69	0,1
5	Straßenverkehrsflächen	2.432,13	7,3
6	Stellplätze und Einfahrten	848,75	2,6
7	Fußweg	687,64	2,1
8	Intensiv Grünlandfläche (derzeit Pferdekoppel)	2.124,84	6,4
9	Grünfläche (artenarme Wiese)	8.427,46	25,4
10	Gehölzfläche	7.209,53	21,8
11	Abstandsfläche und Begleitgrün	2.346,59	7,1
	Gesamt	33.114,4	100,00

2.2 WESENTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Geplante Nutzungen sind maßgeblich wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA 2 bis WA 7)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Versorgungsanlage: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen

Das Plangebiet ist stadttechnisch und verkehrstechnisch erschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dem allgemeinen Wohnen gem. § 4 BauNVO dienen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1 – WA6**) nach § 4 BauNVO, sind daher folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1 – WA7**) nach § 4 BauNVO, sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Sie werden daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung dafür gegeben werden kann. Durch Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sollen sämtliche Nutzungen, die die Gefahr einer Überlastung der vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen insbesondere durch fließenden oder ruhenden Verkehr in sich bergen, zumindest beschränkt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das am Rand des östlichen Baugebietes **WA3** und **WA4** festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger (Wasserwerke Zwickau), hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten. Das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) südlich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird fortgesetzt. Es umfasst die Befugnis der Anlieger und deren Besucher diesen beschränkt öffentlichen Weg zu begehen und zu befahren. Weiterhin wird durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger (Wasserwerke Zwickau) zum verlegen, zu betreiben, zu befahren und zu warten der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (G/L) auf dem Flurstück 150/7 ist die Verlängerung des öffentlichen Weges zwischen dem **WA3** und dem **WA4**. Das Geh- und Leitungsrecht (G/L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger (Wasserwerke Zwickau), hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten sowie die Begehung der Öffentlichkeit. Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene, öffentliche Verkehrsfläche die Straße „Bergallee“. Alle Straßenverkehrsflächen, ausgenommen ausgewiesene private Garagen und Parkplätze, sind öffentliche Verkehrsflächen.

Die Wohngebiete **WA4** (vier kleineren Bauflächen) im südwestlichen Plangebiet werden über eine Stichstraße erschlossen. Diese Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **V** – Verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325 StVO festgesetzt. Verkehrsberuhigte Bereiche gestatten außer Schrittgeschwindigkeit fahrenden Kfz immer auch Kinderspiel und, theoretisch, an gesondert kenntlich zu machenden Standorten das Parken. Querschnittsgestaltung, Materialwahl und Begrünung müssen dem Anliegen der Verkehrsberuhigung Rechnung tragen. Anerkannt ist dabei, dass alle 50 – 70 m Straßenlänge eine die Geschwindigkeit bremsende Maßnahme zweckmäßig ist. Dies ist bei der Stichstraße nicht notwendig, da sie eine Länge von ca. 52 m erreicht. Die Straße ist mit einem Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge und für 3-achsige Müllfahrzeuge¹ ausgelegt.

Die Wohngebiete **WA4 und WA3** im südöstlichen Plangebiet werden mit einer öffentlichen Stichstraße erschlossen. Diese Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **V** – Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Stichstraße endet mit einem Wendehammer, welcher für 3-achsige Müllfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge ausgelegt ist. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohngebiete (entsprechend der VwV der SächsBO) sind innerhalb von privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zwischen der verkehrsberuhigten Straße und der Bestandswohnbaufäche WA4 sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Grundstückszufahrten sind von 3,80 m bis 4,00 m Zufahrtsbreite über öffentliche Verkehrsflächen angeordnet. Verkehrsflächeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten.

Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserschutzgebiet. Daher ist es im Plangebiet zulässig, dass Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Für den Fall, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das überschüssige

¹ RAST 06 Kap.6.1.2 Bauliche Elemente zur Verkehrsführung, Bild 59, S.73.

Oberflächenwasser über die südlich im Plangebiet befindliche Regenrückhalteanlage einzuleiten. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in das Netz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten. Bei der Einleitung des Drosselabflusses, der nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das A TV – DVWK Merkblatt 153 heranzuziehen. Die Wasserwerke Zwickau GmbH ist Planträger bzw. Bauherr des Regenrückhaltebeckens.

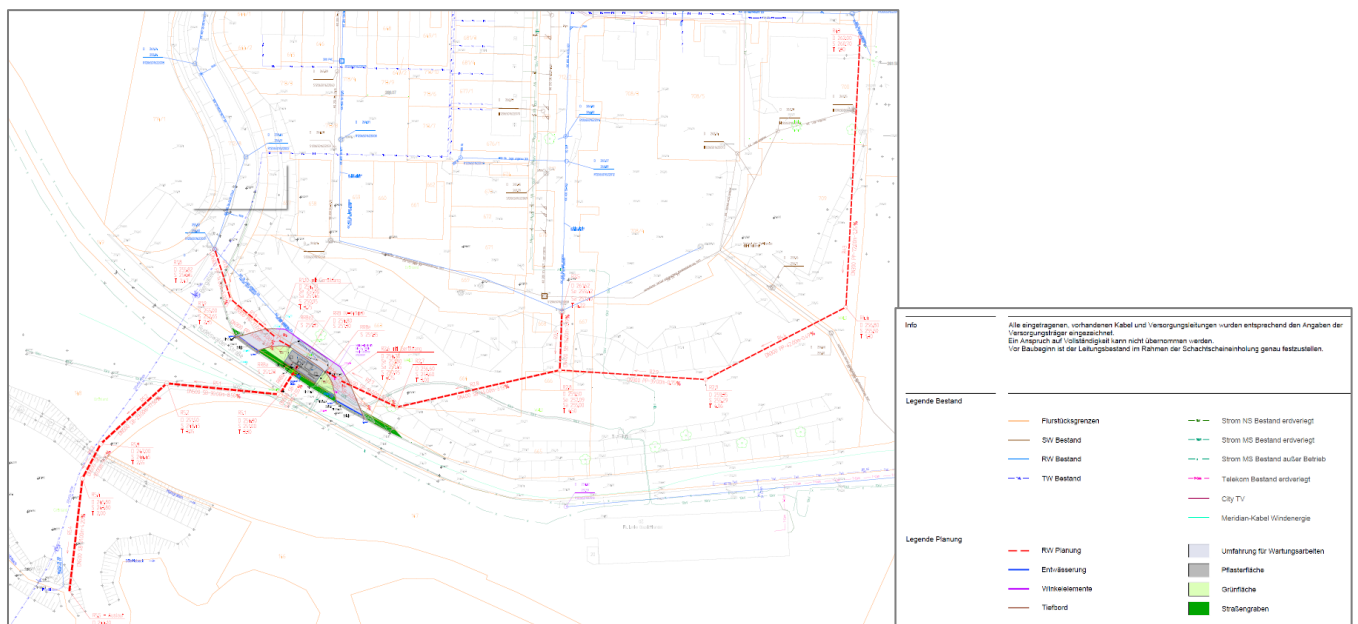


Abbildung 2 Lageplan- Regenrückhalteanlage, Stand 11/2017, Verfasser: HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER, Bauherr: Wasserwerke Zwickau GmbH.

GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die Öffentliche Grünfläche (Sukzessionsgehölz) im südlichen Plangebiet umfasst eine Fläche von 8.427,46 m², das entspricht 25,4% der Gesamtfläche. Diese Fläche wurde auf Grund ihres Sukzessions-Wachstums als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen:

- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und

- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Grünanlage.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Über die allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll eine effektive Randeingrünung zur nachhaltigen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ① ist eine Randbegrünung, durch eine gärtnerisch gestaltete Bepflanzung vorzusehen. Es soll eine funktionale und optische Einbindung der Baugrundstücke in das unmittelbar anschließende Sukzessionsgehölz geben, um das Orts- und Landschaftsbild auf der bestehenden Hanglage zu sichern.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ② ist eine Randbegrünung in einer 300 m² großer Pflanzfläche mit mindestens 3 Bäumen und 15 Sträuchern einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufter Hecke vorzunehmen. Die Begrünung soll sich funktional und optisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Je nach Neigung der Hanglage können Anpflanzungen abschnittsweise und unterschiedlich gehandhabt werden. Eine empfohlene Pflanzqualität ist aus der Artenliste zu entnehmen. Im Vollzug des Bebauungsplanes kann im Detail entschieden werden, wie die Bestände und Anpflanzungen kostengünstig entwickelt werden können.

Bei Durchführung von erforderlichen Fällarbeiten, im Zuge der Baufreimachung im Plangebiet, sind die Zeiträume von 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu beschränken. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist ordnungsgemäß und fachgerecht auszuführen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde zur Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung basierend auf der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat

Sachsen" vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009² durchgeführt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen in der Planzeichnung und wird im Umweltbericht dargelegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Flächen (A1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB soll als zusätzliche Randeingrünung zur Fläche 2 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und als Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen entwickelt und gesichert werden.

Die A1 Fläche liegt auf der Flurstück-Nr. 714/1 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße. Das Flurstück ist 1.724,8 m² groß und liegt westlich der Auffahrt zur Bergallee, angrenzend an die Hangbegrünung. Die zusätzliche Randeingrünung sowie die Schaffung einer natürlichen Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen wird ca. 1.600 m² Fläche dieses Flurstückes in Anspruch nehmen. Aufgrund bestehender Gehölzstrukturen sollen Anpflanzungen mit je 3 unterschiedlichen Arten einheimischer Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste A und B entsprechend integriert, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession, mit Anpflanzung von Feldgehölzen, überlassen. Die Pflege der Fläche soll kostengünstig und im Rahmen einer einschürigen Mahd abschnittsweise aller 4 Jahre, unter kommunaler Kontrolle erfolgen.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit Flächeninanspruchnahme fällig. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern.

Die Durchführungen im Zuge der Baufreimachung erforderlicher Fällarbeiten sind auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu beschränken. Die Durchführung erforderlicher Ersatzpflanzungen ist fachgerecht auszuführen.

Die in der Anlage 2 beigelegten empfohlenen Arten für Anpflanzungen entsprechen den natürlichen Standortbedingungen (potenzielle natürliche Vegetation) sowie bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit am ehesten. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen ansonsten nur empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar.

² Quelle: www.landwirtschaft.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße liegt an den Verbindungs- und Entwicklungsachsen zwischen den Verdichtungsräumen des Mittelzentrums Crimmitschau und dem Mittelzentrum Werdau. Die raumordnerischen Ziele (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Grundsätze (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“ berücksichtigt und beachtet. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine Anpassungspflicht.

Die Planung entspricht insbesondere den Zielen und Grundsätzen der Themen: Raumkategorie, Siedlungsentwicklung, Stadt- und Dorfentwicklung sowie Siedlungsklima des LEP 2003. In Teil I der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ziele und Grundsätze (G 1.2.2, G 2.1.5.3, Z 2.1.5.4, Z 2.2.1.3, Z 2.2.1.10, G 2.2.2.2, G 2.2.2.4, Z 4.1.4.1) in Kap. 3.1 beschrieben.

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 des Wohngebietes keine Ausweisungen vorgenommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist seit dem 22.12.1999 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück 150/8 und 150/9, Gemarkung Neukirchen/ Pleiße) ist als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der parallel laufenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, gem. § 8 Abs.3 BauGB und der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ gem. § 12 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist vorgesehen, die bisherige Grünflächendarstellung, im nordöstlichen Bereich, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1

BauNVO i.S.v. § 4 BauNVO zu berichtigen. Es handelt sich hierbei um eine Flächen-
größe von 0,23 ha.

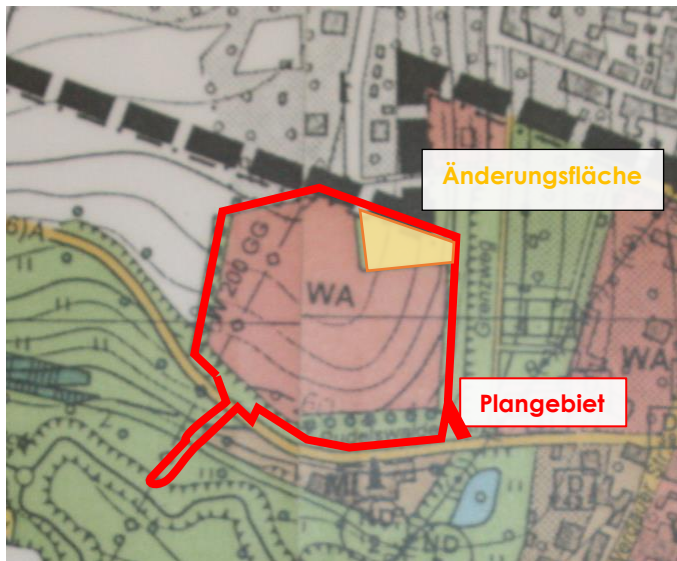


Abbildung 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999) und Änderungsfläche (2016)

Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008

Der LRP 2008 weist einzelne Darstellungen zum Plangebiet aus. Diese sind bei den jeweiligen Inhalten in die standortökologische Zustandserfassung Teil I, Kap. 2.4 integriert.

Berücksichtigung sonstiger Ziele und Programme des Umweltschutzes

▪ Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt → **Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet (siehe Kap.4)**
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG → **Umweltauswirkungen sind nicht betroffen**
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt → **Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet (siehe Kap.4)**

- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
→ **Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet (siehe Kap.4)**
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern → **Der sachgerechte, den Vorschriften entsprechende Umgang mit Abfällen und Abwässern wird vorausgesetzt. Auf Grund der vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen basiert die Bauleitplanung. Das Regenrückhaltebecken ist durch die Wasserwerke Zwickau in Planung und soll 2018 fertig gestellt sein.**
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie → **Bei Neubau werden vorausgesetzt sich an die derzeitigen Bestimmungen, wie der EnEV 2016, Energieausweis etc., zu halten.**
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechts → **Die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften wird vorausgesetzt.**
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden → **Die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften wird vorausgesetzt. Festsetzung der südlichen Sukzessionsgehölz als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die der Luftreinhaltung und sorgen für Frischluftaustausch.**
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d → **Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet (siehe Kap.4)**

§ 1a Abs. 2 BauGB – Ergänzende Vorschriften

Mit Grund und Boden sowie Fläche soll sparsam und schonend umgegangen werden; (...) die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (sind) zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. → **Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. 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 begrenzte Nachverdichtung des Plangebietes dient daher den Zielen der Innenentwicklung.**

§ 1a Abs. 5 BauGB – Ergänzende Vorschriften

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden → **In den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ wird darauf eingegangen. Auf Dächern des Plangebietes ist es zum Beispiel zulässig, dass Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, welche als eine nachhaltigen Energiequelle, genutzt werden. Weiterhin werden baurechtliche Festsetzungen bezgl. der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen. Auf den PKW-Stellplätzen und Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Diese mindern den Versiegelungsgrad für Stellplätze und für Fußwege, es verbleibt möglichst viel Regenwasser im natürlichen Kreislauf.**

Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Abs. 1, 2, 3 und Abs. 4 Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage (...)nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:

Abs. 1 Nr. 1 biologische Vielfalt,

Nr. 2 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter

Nr. 3 Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft

→ **Aussagen werden auf Grundlage der Artenschutz-Risikoabschätzung bzgl. der in Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 getroffen. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG liegt nicht vor.**

Abs. 2 Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere:

Nr. 1 lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen (...) Wiederbesiedlung zu ermöglichen,

Nr. 2 Gefährdungen von natürlichen vorkommenden Ökosystemen, Biotopen, und Arten entgegenzuwirken,

Nr. 3 Lebensgemeinschaften und Biotope (...) sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden. → **Aussagen werden auf Grundlage der Artenschutz-Risikoabschätzung bzgl. der in Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 getroffen. Vorkommen von wild lebenden Tieren und**

Pflanzen ist in dem Plangebiet nicht nachgewiesen. Erhebliche Gefährdungen des natürlichen Ökosystems und Biotope sind nicht nachgewiesen. Während der Bauphase soll den Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz Folge geleistet werden.

Abs. 3 Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere:

Nr. 1 die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges (...) dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

Nr. 2 Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, (...) der natürlichen Entwicklung zu überlassen,

Nr. 3 Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigung zu bewahren (...) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Nr. 4 Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes (...) durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,

Nr. 5 wild lebende Tiere und Pflanzen, (...) Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

Nr. 6 der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben. → **Aussagen werden auf Grundlage der Artenschutz-**

Risikoabschätzung bzgl. der in Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 6 getroffen. Ausführungen in der Planung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ werden i.V.m. BauGB § 1(6) Nr. 7. e, f, h sowie §1a(2)BauGB getroffen Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserschutzgebiet. Daher ist es im Plangebiet zulässig, dass Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Für den Fall, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das überschüssige Oberflächenwasser in das südlich im Plangebiet befindliche Regenrückhaltebecken einzuleiten. Bei der Einleitung des Drosselabflusses, der nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das A TV – DVWK Merkblatt 153 heranzuziehen. Die Wasserwerke Zwickau GmbH ist Planträger bzw. Bauherrn des Regenrückhaltebeckens. Mit Festsetzung der Sukzessionsgehölzfläche im südlichen Bereich des Plangebiets als Fläche mit Bindung für Bepflanzung, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB werden die Maßgaben berücksichtigt. Weitere Anpflanzungen auf privaten Grünflächen sind vorgesehen. Das zulassen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet zulässig und berücksichtigen die Anforderungen an den Klimaschutz und Klimaanpassung.

Abs. 4 Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere:

Nr. 1 Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften (...) zu bewahren,

Nr. 2 zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft (...) zu schützen und zugänglich zu machen. → **Es grenzen wesentlich schutzbedürftige Bereiche westlich an das Plangebiet an: Vorranggebiet des Arten- und Biotopschutzes, Vorbehaltsgebiet des Landschaftsbildes und ein regionaler Grünzug und östlich an das Plangebiet grenzen an: Vorbehaltsgebiet des Bodenschutzes und ein Risikobereich für Überschwemmungsgebiet sowie ein regionaler Grünzug. Zum Zwecke der Erholung, sind in dem schon bebauten Plangebiet, kurze begrünte Wege, Freiflächen zur Erholung und der öffentliche Zugang zu der Grünfläche mit Sukzessionsgehölz vorhanden.**

Abs. 5 Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. → **Aussagen und Ausführungen werden auf Grundlage der § 1a Abs. 2 BauGB getroffen.**

Abs. 6 Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. → **Mit Festsetzung der Sukzessionsgehölzfläche im südlichen Bereich des Plangebiets als Fläche mit Bindung für Bepflanzung, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB werden die Maßgaben berücksichtigt. Weitere Anpflanzungen auf privaten Grünflächen sind vorgesehen.**

▪ Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 55 Abs. 2 Grundsätze der Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, (...). → **Das anfallende Oberflächenwasser aus den Wohngebieten kann auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Für den Fall, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das überschüssige Oberflächenwasser über eine Regenrückhalteanlage auf dem Grundstück (Flurstück 148/1) einzuleiten. Seitens der Wasserwerke Zwickau bestehen Planungen das Regenrückhaltebecken im Jahr 2018 fertigzustellen.**

- Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes, Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. → **Durch das Baugebiet kommt es zu Eingriffen in die Bodenfunktionen. Diese werden durch Maßnahmen wie Heckenanpflanzungen, Feldgehölzen soweit möglich minimiert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.**

- Sächsische Bauordnung (SächsBO)

§ 8 Abs. 1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze, Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, (...). → **PKW-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dadurch wird einer möglichen Versiegelung vorgebeugt. Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Begrünung der Grundstücke sorgt für ein natürliches Orts- und Landschaftsbild.**

§ 9 Abs. 1 Gestaltung, Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. → **siehe Teil I Kap.2 Inhalte des Bebauungsplanes.**

4 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Ohne Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ und Neuauftellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“ würden die unbebaute Fläche im südlichen Bereich und die nördliche Fläche des Plangebietes brachliegen. Auf Grund der langjährigen nicht bebauten Fläche und der gegenüberliegender Nachfrage an Wohnraum sieht sich die Gemeinde Neukirche/Pleiße in der Pflicht, diesen Standort nachhaltig und abschließend zu bebauen.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bestandanalyse sind keine Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Rudelswalder Straße und der Bergallee festgestellt worden. Da das Plangebiet sich auf einer Hanglage befindet und durch schon vorhandene Gebäude im nördlichen Bereich und durch das bestehende Sukzessionsgehölz im südlichen Bereich, wird die Lärmeinwirkung abgeschirmt. Das Plangebiet ist weitestgehend unbelastet von Emissionen. Es befinden sich lediglich westlich außerhalb des Plangebiets Freiflächen, welche als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Nach Aussagen des Regionalen Bauernverband Westsachsen e.V. ist bei Feldarbeiten und bei Ernte, je nach Witterung und Jahreszeit, mit Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen zu rechnen. Dafür können die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen nicht haftbar gemacht werden. Die derzeit bestehende Pferdekoppel (gem. FNP als Grünfläche ausgewiesen) ist kein Immission- oder Emission Störfaktor. Die Fläche wird als temporäre Pferdekoppel zur Abgrasung der Wiese geführt.

➔ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebäude.

Jedoch ist keine erhebliche Lärmbelastung durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Lediglich Nutzungen, wie Anlagen zu gesundheitlichen Zwecken ist in allen WA-Gebieten zulässig. Bei der Durchführung der Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Für dieses Planverfahren sind

deshalb die innerhalb von allgemeinen Wohngebieten (WA) max. zulässigen Lärmpegel von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), gem. Grenz- und Richtwerte für den Lärmschutz³ zu beachten.

→ **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Mensch**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet WA 2 weiterhin als Pferdekoppel, das WA 3 und WA 4 als ruderale Wiese genutzt werden.

→ **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Während der Bauphase ist auf die Umsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden, zügigen und koordinierten Bauablaufs zu achten. Belastungen (Verkehrslärm, Baulärm, Stäube) für die Bewohner angrenzender Bereiche sollen minimiert werden. Es sind kontinuierliche Straßen- und Flächenreinigungen zur Staub- und Schmutzbindung sowie Baustellenbefeuchtungen während der Bauphase erforderlich.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bestandanalyse ist festzustellen, dass die landwirtschaftliche Fläche derzeitige als temporäre Pferdekoppel genutzt wird. Die Fläche wird im Rahmen der Bauleitplanung als WA Fläche festgesetzt. Die temporäre Nutzung der Pferdekoppel wird vom Besitzer in Abstimmung mit der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße verlegt. Kulturdenkmale im Sinne des SächsDSchG sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Im Plangebiet selbst befinden sich nach heutigem Stand keine Bau- und Kulturdenkmale.

→ **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Es kommt zum Entzug von unwesentlicher landwirtschaftlicher Fläche. Die Verlagerung der temporären Pferdekoppel erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße.

³ Grenz- und Richtwerte für den Lärmschutz, Immissionsrichtwerte für die Lärmvorsorge bei Neubau, Lärmkarten Sachsen, Stand 30. Juni 2012, <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt>.

→ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin landwirtschaftlich, bzw. als Pferdekoppel genutzt werden.

→ Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Eine Existenzbedrohung der landwirtschaftlichen Fläche, welche derzeit als Pferdekoppel dient, ist in Folge der geplanten Ausweisungen von Wohnbaufläche nicht erkennbar.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bestandanalyse sowie der Artenschutz-Risikoabschätzung ist festzustellen, dass sich im südlichen Bereich des Plangebiets eine ruderal beeinflusste Wiese (Kanadische Goldrute, Landreitgras) vorkommt. Daran anschließend befindet sich eine Fläche mit Sukzessionsgehölz (Eichen, Eschen, Bergahorn) mit einer dichten Krautschicht aus dominierenden Giersch, Brennnessel, Nelkenwurz und Knoblauchrauke. Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen die derzeitige Pferdekoppel und die angrenzende Wiese (Glatthafer und Löwenzahn). Die Artenausstattung ist im überwiegenden Teil des Änderungsgebietes entsprechend geringwertig.

Tabelle 2 Flächenbilanz Bestand

Pos.	Flächenart Bestand Südlicher Planbereich	Fläche in m ²	in %
1	Bestand Grünflächen	8.427,46	79,90%
2	Artenarmes Intensivgrünland (derzeit Pferdekoppel)	2.124,84	20,10%
	Bestand Plangebiet (südlicher Bereich o. Gehölzfläche)	10.552,30	100%
3	Gehölzfläche	7.209,53	40,60%
	Bestand Plangebiet (südlicher Bereich)	17.761,83	100,00%

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Der ökologische Wert als Lebensraum und Reproduktionsgebiet für Pflanzen und Tiere ist entsprechend gering einzuschätzen. Die vorhandene Randeingrünung und der Einzelbaumbestand im gesamten Plangebiet sollen erhalten und integriert werden. Die

landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) hat eine geringe Schutzwürdigkeit. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten/ -objekten ist somit nicht gegeben. Bei einem allgemeinen Wohngebiet von einer zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 59% der Flächen unversiegelt, sodass sich nach Durchführung der Planung wieder neue Pflanzengesellschaften ansiedeln können.

Tabelle 3 Versiegelungsbilanz

	Bestand [m²]	Bestand [%]	Planung [m²]	Planung [%]	Veränderung [m²]
Vollversiegelung	0,00	0%	2.877	27%	-2.877
Teilversiegelung	0,00	0%	1.288	12%	-1.288
unversiegelte Flächen	10552,30	100%	6.387	61%	4.165
Summe	10.552	100%	10.552	100%	0

Durch die vorgesehene Randeingrünung, Anpflanzung von Feldgehölzen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölzstrukturen geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden zu einer Aufwertung der floristischen Bestände im Plangebiet führen sowie für viele Tierarten neue Lebensräume schaffen. Durch eine entsprechende, grünordnerische und sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebietes kann es durch Anpflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt kommen, die z.B. für Kulturfollower verbesserte Lebensraumfunktionen (Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate) nach sich ziehen.

➔ **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Pflanzen**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel), die ruderale Wiese und das Sukzessionsgehölz bestehen bleiben. Die gegenwärtige Artenausstattung würde sich nutzungsbedingt nicht wesentlich verändern.

➔ **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Durch die vorgesehene Randeingrünung, Anpflanzung von Feldgehölzen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölzstrukturen geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden zu einer Aufwertung der floristischen Bestände im Plangebiet führen sowie für viele Tierarten neue Lebensräume schaffen. Weiterhin erhöht sich durch Baum oder Strauchpflanzungen in den festgesetzten Flächen für Anpflanzung die Pflanzenvielfalt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine private landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche als Ausgleichfläche dient. Auf diesem artenarmen Intensivgrün-

land wird eine Grünfläche mit Feldgehölzen entstehen. Auch die gärtnerische Ausgestaltung der privaten Grünfläche dient als Anpflanzungsfläche, welche zu einer artenreicheren Ausstattung der Pflanzbestände führt. Der Ausgleich kann vollständig im Geltungsbereich des Plangebietes ausgeglichen werden.

Im geringfügigen Maß ist ein Monitoring in gemeindlichen Händen notwendig. Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird durch die Gemeinde geprüft, ob die festgesetzten Maßnahmen im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt. Auf Grund von Neuanpflanzungen wird das Schutzgut Pflanzen gesichert.

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bestandanalyse sowie der Artenschutz-Risikoabschätzung konnten 10 Vogelarten, darunter ein Turmfalke festgestellt werden. Bei den 10 Vogelarten handelt es sich um häufige und weitverbreitete Vogelarten. Der Turmfalke, wie gemäß dem Artenschutz-Risikobericht als Nahrungsgast beschrieben. Höhlenbäume als Nistplätze konnten nicht festgestellt werden. Die Bebauung im südlichen Bereich findet in einem ausreichenden Abstand von 10-15 m zum Sukzessionsgehölz statt. Einem möglichen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) kann wirksam z.B. durch eine entsprechende Bauzeitenregelung begegnet werden. Da in dieser Fläche keine Bebauung, sondern die Fläche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) vorsieht, ist kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben. Es kommt zu keiner Gefährdung oder Verletzung von Verbotstatbeständen durch die Bebauung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

➔ Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Die gesichteten Vogelarten werden uneingeschränkt in dem Gehölzwuchs im südlichen Bereich Nahrungsmittel und Rastplätze finden.

Auf der ruderalisierten Wiese zwischen Gehölz und bestehender Bebauung kommen keine Vögel, keine Lurche oder Kriechtiere vor. Auf Grund der derzeitigen Nutzung und

Ausbildung der ruderalen Wiese (Pferdekoppel) sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bekannt bzw. zu erwarten.

→ **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Tiere**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bereiche als ruderale Weise und landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) genutzt werden.

→ **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Durch die vorgesehene Randeingrünung, Anpflanzung von Feldgehölzen und Sträuchern sowie dem Gehölzbestand erhalten die vorkommenden und auch zukünftigen Tierarten einen Futter- und Rastplatz. Auf Grund von Neuanpflanzungen wird das Schutzgut Tier gesichert.

Diese Maßnahmen werden zu einer Aufwertung der floristischen Bestände im Plangebiet führen sowie für viele Tierarten neue Lebensräume schaffen. Weiterhin erhöht sich durch Baum oder Strauchpflanzungen in den festgesetzten Flächen für Anpflanzung die Pflanzenvielfalt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine private landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche als Ausgleichfläche dient. Auf diesem artenarmen Intensivgrünland wird eine Grünfläche mit Feldgehölzen entstehen. Auch die gärtnerische Ausgestaltung der privaten Grünfläche dient als Anpflanzungsfläche, welche zu einer artenreicheren Ausstattung der Pflanzbestände führt. Da die Sukzessionsgehölzfläche im Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird, können Fledermäuse ohne Beeinträchtigung darin auf Futtersuche gehen. Insekten und Kriechtiere finden auf allen öffentlichen und privaten Grünflächen, im Sukzessionsgehölz und in den Randhanglagen Rast und Futter.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße und gemäß dem Landschaftsrahmenplan erfährt das Plangebiet im Raum eine geringe Erlebniswirksamkeit. Das Landschaftsbild des Wohngebietes ist durch das bestehende Gehölz südlich des Plangebietes geprägt. Es ist in den letzten 20 Jahren als Sukzessionsgewächs herangewachsen, enthält aber keine qualitativen hochwertige Gewächse. Westlich des Plangebietes/ Wohngebietes schließen sich landwirtschaftliche

Flächen an. Aufgrund der niedrigen Vegetationsstruktur im räumlichen Geltungsbereich fällt die Wertigkeit gering aus und auch das Erholungspotenzial spielt eine untergeordnete Rolle.

→ **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die geplante offene Bauweise passt sich an die vorhandene Bebauung des Wohngebietes Bergallee an. Mit der geplanten Randeingrünung zum südlichen Gehölz und der Straßenbegleitenden Begrünung wird das Plangebiet in den Orts- und Landschaftsraum eingebunden.

Durch die Prägung des Gebietes durch Wohnbebauung, die Höheneinordnung der Bebauung und die geplanten Begrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise passt sich der vorhandenen Siedlungsbebauung an und schafft einen Übergang zum freien Landschaftsraum westlich des Wohngebietes.

→ **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Landschaft**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bereiche als ruderale Weide und landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) genutzt werden.

→ **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nimmt die Bauformen der umgebenden Bebauung auf. Durch die Festsetzung einer Randbegrünung des Baugebietes werden typische Landschaftselemente der Region bei der Neuplanung aufgenommen.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt direkt in dem Bodenvorkommen der Pseudogley- Braunerde. Nördlich angrenzend befindet sich das Vorkommen Normhortisol, östlich angrenzend das Vorkommen von Normregosol bzw. Lockersyrosem-Regosol und südlich des Plangebiets ist der Boden durch Humusgley geprägt.

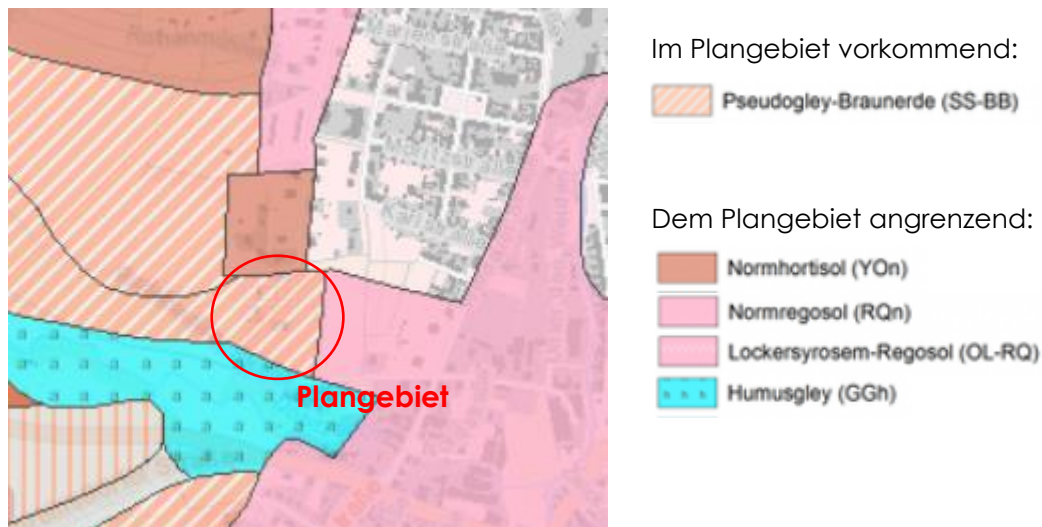


Abbildung 4 Bodenkarte, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016.

In der Stellungnahme des LfULG Geologie vom 21.09.2016 wird ergänzt, dass der Festgesteinsuntergrund von Gesteinen des Zechsteins aufgebaut ist, welches aus mehreren Meter mit mächtigen Sandsteinen sowie Konglomerate/ Fanglomerate von Ton- und Schluffsteinen eingeschaltet ist. Unterlagernd folgen klastische Sedimentgesteine des Rotliegenden (Mülsen-Formation) und im oberflächennahen Bereich sind die Festgesteine zu rolligen und bindenden Lockergesteinen zersetzt. Über den Festgesteinen (2 m bis 4 m) befinden sich möglicherweise mächtige weichselkaltzeitliche Decken aus Solifluktionsschutt (Hanglehm/ Hangschutt). Anthropogene Auffüllungen bei bebauten Geländeabschnitte sind zu erwarten. In rolligen Decken aus Solifluktionsschutt und den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine kann temporär Grundwasser vorkommen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist während der Tauperiode im Frühjahr bzw. während niederschlagsreicher Zeiten zu erwarten. In den unverwitterten und frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen unter der Geländeoberfläche (15 m bis 20 m Tiefe).

Westlich des Plangebietes/ Wohngebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an sowie die landwirtschaftliche Fläche, welche derzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Eine Erhebung von Drainanlagen ist nicht erforderlich, da die im Plangebiet befindliche ehemals genutzte landwirtschaftliche Fläche, ausschließlich von Pferden als Abgrasfläche genutzt wird. Falls im Rahmen der Baumaßnahmen Drainanlagen aufgezeigt werden, werden diese ggf. funktionstüchtig erhalten oder in den funktionstüchtigen Zustand zurückversetzt.

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer geringen Vollversiegelung von 27%. Auf bestehende Bodengefüge, die Bodenverhältnisse und die Bodenfunktion werden gering eingegriffen. Auf der vorgesehenen Wohnbaufläche werden die Gehölzbestände entfernt. Baubedingte Bodenverdichtung wird auf unmittelbare Baustreifen begrenzt. Bei der Planung und Ausführung sind nach Stand der Technik erzeugte Abfälle zu verwerten und zu beseitigen. Es besteht keine Kumulierungsvermutung, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind.

Tabelle 4 Versiegelungsbilanz

	Bestand [m²]	Bestand [%]	Planung [m²]	Planung [%]	Veränderung [m²]
Vollversiegelung	0,00	0%	2.877	27%	-2.877
Teilversiegelung	0,00	0%	1.288	12%	-1.288
unversiegelte Flächen	10552,30	100%	6.387	61%	4.165
Summe	10.552	100%	10.552	100%	0

→ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bereiche als ruderaler Weise und landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) genutzt werden.

→ Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Vorhabenbedingt steigt die Bodenversiegelung an. Zudem wird in das bestehende Bodengefüge, die Bodenwasserverhältnisse und die Bodenfunktionen eingegriffen.

Durch die entsprechend BauNVO festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bleiben bei einer GRZ von 0,4 minimal 61% der Flächen unversiegelt. Damit ist der Eingriff in das Schutzgut bei Wohngebieten wesentlich geringer als bei anderen Baugebieten.

Die Versiegelung wird durch geeignete Festsetzungen – v.a. max. Grundflächenzahl von 0,4; die Wahl von versickerungsfreundlichen Belägen auf Stellflächen und Wegen sowie die Begrüpfungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile – minimiert. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist abgeschobenes Bodenmaterial möglichst wieder im Plangebiet zu verwenden. Zur Minimierung des Schutzguts Boden und Fläche, sind die Gebäude in das natürliche Geländeverlauf integriert.

Bei der Durchführung der Planung sind im Bereich der noch intakten durchwurzelbaren Bodenschichten die gesetzlichen Vorgaben des Mutterbodenschutzes zu berücksichtigen. Das „Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen“ fordert, dass anfallender Mutterboden in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden separat zu gewinnen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Wenn Zwischenlagerungen notwendig werden, dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe den negativen Veränderungen vorzubeugen.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Klärung des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und zur Tragfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sollten geologische Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) vorgenommen werden, sind die Ergebnisse gemäß § 11 Sächs-ABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben (Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht). Laut LfULG liegen aus dem Plangebiet Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter <http://www.umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden.

Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen mit geringen Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Das Vorhaben wird infolge der ansteigenden Bodenversiegelung in das Bodenwasserregime eingreifen. Insbesondere die Oberflächenwasserversickerung bzw. der Sickerwasserabfluss werden herabgesetzt. Der Anteil des abzuleitenden Oberflächenwassers wird baubedingt steigen. Die Auswirkungen werden bei einer GRZ von 0,4 jedoch nicht erheblich sein, weil mindestens 61% unversiegelt bleiben.

Die Versiegelung ist auf das festgesetzte Maß zu beschränken. Es sind versickerungsfähige Beläge für Stellflächen und Nebenanlagen zu wählen.

Die Schmutzwasserableitung kann über vorhandene Leitungen der Wasserwerke Zwickau erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Wohngebieten kann auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Für den Fall, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das überschüssige Oberflächenwasser über

eine Regenrückhalteanlage in das südlich im Plangebiet befindliche Regenrückhaltebecken einzuleiten. Bei der Einleitung des Drosselabflusses, der nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das A TV – DVWK Merkblatt 153 heranzuziehen. Die Wasserwerke Zwickau GmbH ist Planträger bzw. Bauherr des Regenrückhaltebeckens.

➔ **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Das Vorhaben wird infolge der geringen Bodenversiegelung minimal in das Bodenwasserregime eingreifen. Insbesondere die Oberflächenwasser-versickerung kann auf privaten Grünflächen bzw. in das Regenrückhaltebecken eingespeist werden. Weiterhin trägt die Randeingrünung im südlichen Plangebiet zur besseren Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bei.

➔ **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Wasser**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bereiche als ruderaler Weise und landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) weiterhin genutzt und es würden keine Leitungen mit Oberflächenwasser und Schmutzwasser zugeleitet werden.

➔ **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Im Plangebiet liegen Ver- und Entsorgungsleitungen, sodass Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Trinkwasser zu- und abgeleitet werden können (siehe Beiplan Leitungsplan, Bestandteil als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“)

Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Zudem ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen von Grund- und Bodenwasserverhältnissen.

Schutzgut Klima

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße liegt in einem mäßig trockenem mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima im Thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorland. Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1999 liegt eine Temperatur von 7,6 °C im Durchschnitt vor. Wie in der unteren Tabelle abzulesen, summieren sich die Niederschläge im Jahr verteilt auf durchschnittlich 744 mm. In den Umliegenden Städten Werdau und Crimmitschau der Gemeinde Neukirchen / Pleiße wehen die Winde aus

südwestlicher Richtung. Das Plangebiet liegt nordwestlich und ist mit Winden von 10% bis 20% tangiert. Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße zählt zu einem stadtnahen Kaltluftteinzugsgebiet im Großraum der Städte Werdau, Crimmitschau und Zwickau. Mit Windgeschwindigkeiten von 2,4 bis 2,7 m/s in 10 m Höhe über Grund ist zu rechnen. Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nördlich des Plangebietes und dem Nord-Süd Gefälle, werden für die weiteren Planungen keine negativen, starken Windinflüsse erwartet.

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Infolge der Planungsabsicht ist nicht von Auswirkungen auf das Regionalklima auszugehen. Das Regionalklima wird hingegen durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude und der Aufrechterhaltung des Gehölzes im südlichen Bereich aufgewertet. Dadurch, dass das Plangebiet bereits ein Nord-Süd Gefälle und von einem umfangreichen Gebäudebestand geprägt ist und nur eine geringe bauliche Nachverdichtung vorgesehen ist, sind mikroklimatisch keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten. Durch das Sukzessionsgehölz im Südteil des Plangebietes wird für eine Frisch und teilweise Kaltluftproduktion gesorgt, welche sich der Geländeneigung folgend Richtung Südwesten bewegt. Das Sukzessionsgehölz wirkt kleinklimatisch ausgleichend, es führt zu einer Reduktion von Staubfrachten und sorgt zur Abkühlung innerhalb des Gehölzwuchses.

→ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung auf das Schutzgut Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine klimatischen Veränderungen ergeben.

→ Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Dadurch, dass das Plangebiet bereits von einem umfangreichen Gebäudebestand geprägt und nur eine geringe bauliche Nachverdichtung vorgesehen ist, sind mikroklimatisch keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten. Durch das Sukzessionsgehölz im Südteil des Plangebietes wird für eine Frisch und teilweise Kaltluftproduktion gesorgt, welche sich der Geländeneigung folgend Richtung Südwesten bewegt. Das Sukzessionsgehölz wirkt kleinklimatisch ausgleichend. Weiterhin wird durch das Festsetzen der Maßnahmenfläche, der Fläche zum Anpflanzen und der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen das Meso- und Mikroklima positiv beeinflusst.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.2 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Da das Vorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt.

Prinzipiell ist zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden.

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden und Fläche sind zunächst Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen gemäß "Entsiegelungserlass" vom 11.12.2000 des SMUL als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

Der Bereich im Plangebiet (WA 2) stellt ein Wirtschaftsgrünland mit typischen Dauergrün durchsetzt mit vegetationsarmen und vegetationsfreien Flächen dar.

Für die Bewertung wurde deshalb unter Berücksichtigung der Biotoptypenliste 2004 Wirtschaftsgrünland, Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte [06.03.200] mit einem Biotopwert von 10 zugrunde gelegt. Der Bereich im Plangebiet (WA 3 und WA 4) stellen eine Grün- und Freifläche mit typischen ruderalen Wiesenarten durchsetzt. Für die Bewertung wurde deshalb unter Berücksichtigung der Biotoptypenliste 2004, Grünfläche [11.03.000] mit einem Biotopwert von 6 zugrunde gelegt.

In die Berechnung fließen die Flächen des Plangebietes (rot markiert) ein.

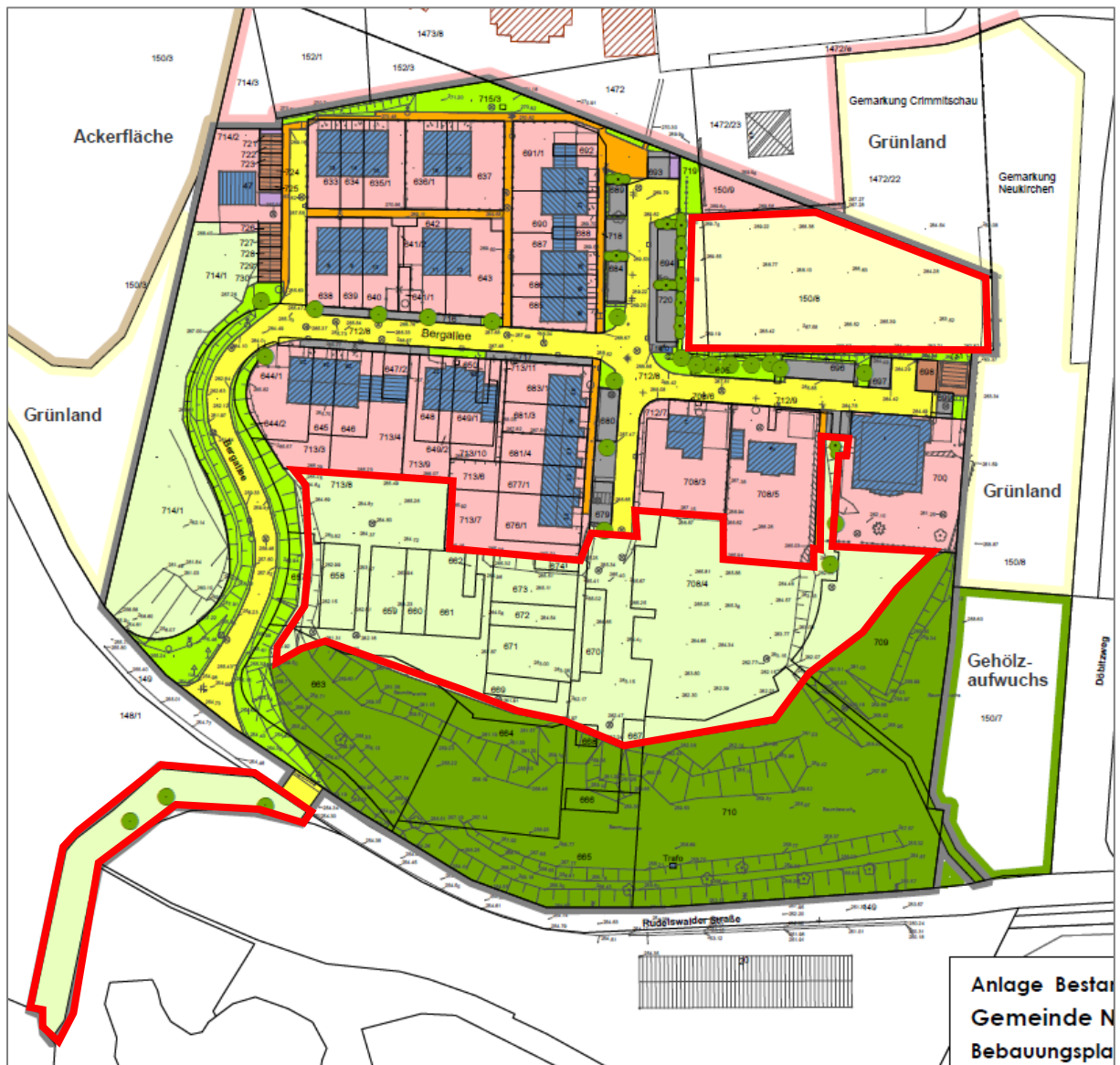


Abbildung 5 Plangebiet rot markierte Flächen

Tabelle 5 Planung Flächenbilanz Istzustand

Pos.	Flächenart	Fläche in m²	in %	BW	Werteinheiten (WE)
1	Bestand Grün (Versorgungsanlage RRB) [11.03.000]	227,74	2,16%	6	1.366,44
2	Bestand Grün (Straßenverkehrsfläche Planung)	129,28	1,23%	6	775,68
3	Bestand Grün Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Planung	932,41	8,84%	6	5.594,45
5	Bestand Grün (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Planung Fußweg)	151,27	1,43%	6	907,62
6	artenarmes Intensivgrünland (WA2) [06.03.200]	2124,84	20,14%	10	21.248,40
7	Bestand Grünfläche (Grün Privat Rand, WA3, WA4) [11.03.000]	6986,76	66,21%	6	41.920,56
	Bestand gesamt	10.552,30	100,00%		71.813

Tabelle 6 Funktionsbezogener Wertverlust

Pos.	Funktion	Fläche in m²	Verlust/ Minderung	Werteinheiten (WE)
3	Biotische Ertragsfunktion (bzgl. Ackerfläche)	2.124,84	0,5	1.062,42
4	Biotopentwft. (bzgl. Grünfläche)	8.427,46	0,5	4.213,73
6	Retentionsfunktion (bzgl. Ackerfläche)	2.124,84	0,5	1.062,42
6	Retentionsfunktion (bzgl. Grünfläche)	8.427,46	1,0	8.427,46

gesamt	14.766,03
---------------	------------------

Der Wertverlust beträgt insgesamt	86.579,18
--	------------------

Tabelle 7 Biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Plangebiets

PLANUNG / Biotopbezogener Ausgleich innerhalb Plangebiet

Stand: 12/2017

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m²	Planwert	Wert
1	vollversiegelte Flächen	2.876,82	0	0
2	teilversiegelte Flächen [11.04.100]	1.288,46	2	2.577
3	unversiegelte Flächen, darunter [11.04.100]	6.387,03		
4	Gebäudenähe Flächen (nicht überbaubare) [11.03.900]	5.434,96	8	43.479,65
5	Ausgleich- und Ersatz (Privat Grünland, extensiv) [11.03.700]	952,07	9	8.568,63
	gesamt	10.552,30		54.625,20

	biotopbezogener	Wertgewinn:	54.625
--	------------------------	--------------------	---------------

PLANUNG / Funktionsbezogener Ausgleich innerhalb Plangebiet

Stand: 12/2017

Pos.	Funktionen	Fläche in m²	Faktor	Wert
1	Lebensraumfunktion	952,07	0,5	476,04
2	Biotopentwicklungsfunkt.	952,07	0,5	476,04
3	Verbundfunktion	952,07	0,5	476,04
4	Ästhetische Funktion	952,07	0,5	476,04
5	Lebensraumfunktion	0,00	0,0	0,00
6	Biotopentwicklungsfunkt.	0,00	0,0	0,00
7	Retentionsfunktion	0,00	0,0	0,00
8	Bioklimatische Ausgleichsfkt.	0,00	0,0	0,00
9	Verbundfunktion	0,00	0,0	0,00
10	Ästhetische Funktion	0,00	0,0	0,00
	gesamt			1.904,14

Funktionsbezogener Wertgewinn	1.904
Gesamter Wertgewinn	56.529
Wertbilanz gesamt:	-30.050
Ökopunktedefizit	3,00

Nach der Gegenüberstellung des funktionsbezogenen Wertverlustes von **86.579,18 WE** mit dem zu erwartenden Funktionsausgleich durch die Planung von **54.625 WE**, verbleiben insgesamt **30.050 WE**. Bei einer Bezugsgröße in ha ergeben sich dadurch gerundet **3,00 Ökopunkte**, die nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Diese können aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“ kompensiert werden. Zur Kompensation der **30.050 WE/ 3,00 Ökopunkte** wurde daher eine Flächenzuordnungsfestsetzung für das Flurstück Nr. 714/1 getroffen (im Bebauungsplan als A1 markiert). Weiterhin werden Anpflanzungsflächen zur Kompensierung festgesetzt (im Bebauungsplan mit Fläche 1 und Fläche 2 markiert).

Tabelle 8 Biotop- und funktionsbezogener Ausgleich durch Anpflanzung auf der **Ausgleichsfläche 1**

Fläche 1 Randbegrünung mit einer gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m²	AW / PW	Wert
AZ	Intensiv genutztes Dauergrünland [06.03.200]	952,07	9	8.569
EZ	Extensivgrünland mit Feldhecke [02.02.100]	952,07	22	20.946
	gesamt			12.377

biotopbezogener	Wertgewinn:	12.377
------------------------	--------------------	---------------

Pos.	Funktionen	Fläche in m²	Planwert	Wert
1	Lebensraumfunktion	952,07	1,0	952
2	Biotopentwicklungsfunkt.	952,07	0,5	476
3	Bioklimatische Ausgleichsfkt.	952,07	0,5	476
4	Verbundfunktion	952,07	0,5	476
5	Ästhetische Funktion	952,07	0,5	476
	gesamt			2.856

funktionsbezogener	Wertgewinn:	2.856
---------------------------	--------------------	--------------

gesamter	Wertgewinn:	15.233
-----------------	--------------------	---------------

AZ: Anpflanzung; EZ: Ersatzpflanzung

Tabelle 9 Biotop- und funktionsbezogener Ausgleich durch Anpflanzung auf der **Ausgleichsfläche 2**

Fläche 2 Randeingrünung in einer 300 m² große Pflanzfläche mindestens 3 Bäume und 15 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m²	AW / PW	Wert
AZ	Intensivgrünland mit randl. Gehölzpflanzg. [06.03.100]	300,00	10	3.000
EZ	Extensivgrünland mit Feldhecke [02.02.100]	300,00	22	6.600
	gesamt			3.600
biotopbezogener		Wertgewinn:		3.600

Pos.	Funktionen	Fläche in m²	Planwert	Wert
1	Lebensraumfunktion	300,00	1,0	300
2	Biotopentwicklungsfunkt.	300,00	0,5	150
3	Bioklimatische Ausgleichsfkt.	300,00	0,5	150
4	Verbundfunktion	300,00	0,5	150
	Ästhetische Funktion	300,00	0,5	150
	gesamt			900
funktionsbezogener		Wertgewinn:		900
gesamt		Wertgewinn:		4.500
AZ: Anpflanzung; EZ: Ersatzpflanzung				

Tabelle 10 Biotop- und funktionsbezogener Ausgleich durch Anpflanzung auf der **Ausgleichsfläche A1**

Fläche A1 Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen, Anpflanzungen mit je 3 unterschiedlichen Arten einheimischer Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste A und B

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m²	AW / PW	Wert
AZ	artenarmes Intensivgrünland [06.03.200]	1.600,00	9	14.400
EZ	Grünfläche mit Feldgehölzen [02.02.200]	1.600,00	21	33.600
	gesamt			19.200
biotopbezogener		Wertgewinn:		19.200
AZ: Anpflanzung; EZ: Ersatzpflanzung				

Pos.	Funktionen	Fläche in m²	Planwert	Wert
1	Lebensraumfunktion	1.600,00	0,5	800
2	Biotopentwicklungsfunkt.	1.600,00	0,5	800
3	Bioklimatische Ausgleichsfkt.	1.600,00	0,5	800
4	Verbundfunktion	1.600,00	0,5	800
5	Ästhetische Funktion	1.600,00	0,5	800
	gesamt			4.000
funktionsbezogener		Wertgewinn:		4.000

Gesamter Wertgewinn:	24.100
Wertbilanz gesamt:	9.283
Ökopunkte	0,93

Mit den Anpflanzungsflächen 1 und 2 sowie der Maßnahmenfläche A1 wird der Biotopwert der Fläche um **19.200 WE** erhöht. Zusätzlich steigt der Funktionswert um **4.000 WE**, so dass insgesamt ein Wertgewinn von **9.283 WE/ 0,93 Ökopunkten** erreicht wird. Der planbedingte Eingriff kann vollständig kompensiert werden.

4.3 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Weitere Standortalternativen kommen nicht in Betracht, da die Nachnutzung des vollerschlossenen Wohngebietes das zentrale Ziel hat, die unbebauten Flächen im südlichen Bereich zu bebauen. In der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße kann von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in den Fällen avisierter Wohneigentumsbildung immer noch stark ausgeprägt.

4.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten, der durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen im Mai 2016 und Januar 2017 aufgestellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse bestehen nicht.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

5.1 PLANUNGSERFORDERNIS

- Bedarf an Wohnbaufläche
- Anschluss der Bauflächen an vorhandenes Wohngebiet
- Plangebietsflächen dienen überwiegend derzeit als Grünfläche oder Pferdekoppel
- Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße beabsichtigt den vormaligen zum Erliegen gekommenen 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 gelegenen Gebietszuschnitt. Das ca. 3,3 ha große Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet dienen. Das Plangebiet ist über die Rudelswalder Straße und die Bergallee erschlossen.
- Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens: Artenschutz-Risikoabschätzung, ist eine erneute Bebauung der Erweiterungsfläche als verträglich anzusehen.
- Die wesentlichen Planungsgrundsätze des Bebauungsplans sind, dass die bevorzugte Nutzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen kann. Es soll eine ergänzende Bebauung in mehreren Etappen auf bereits zuvor beeinträchtigten Flächen ermöglicht werden.
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich minimiert und unvermeidliche Eingriffe entsprechend kompensiert werden. Die Grünordnerischen Festsetzungen sollen zur Gestaltung des gesamten Konzeptes des Plangebietes und zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft integriert werden.

- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt werden, was die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB beinhaltet.
- Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist seit dem 22.12.1999 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück 150/8 und 150/9, Gemarkung Neukirchen/ Pleiße) ist als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der parallel laufenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, gem. § 8 Abs. 3 BauGB und der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ gem. § 12 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist vorgesehen, die bisherige Grünflächendarstellung, im nordöstlichen Bereich, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.S.v. § 4 BauNVO zu berichtigen.
- Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die verträgliche Nachnutzung des vollerschlossenen Wohngebietes das zentrale Ziel dieses Bebauungsplans darstellt.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (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.

5.2 Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

- Im Plangebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen,
- Umweltauswirkungen betreffen überwiegend die Schutzgüter Boden und Wasser,
- Mit der vorgesehenen Ausweisung von **Wohnbaufläche** ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Versiegelung gering zu erwarten,
- weiterhin werden der landwirtschaftlich geprägten Grünfläche (Pferdekoppel) Flächen entzogen.

Das Vorhaben stellt einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

- der Eingriff wurde durch Maßnahmen im Plangebiet minimiert (Randeingrünung, Erhalt von Einzelbäumen am südlichen und westlichen Plangebietsrand und Grundstücksbegrünung)
- biotop- und funktionsbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs

Tabelle 11 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung
<u>Schutzgut Mensch</u>	▪ Da das Plangebiet sich auf einer Hanglage befindet und durch schon vorhandene Gebäude im nördlichen Bereich und durch das bestehende Sukzessionsgehölz im südlichen Bereich, wird die Lärmeinwirkung abgeschirmt. ▪ Das Plangebiet ist weitestgehend unbelastet von Emissionen. ▪ Es befinden sich lediglich westlich außerhalb des Plangebiets Freiflächen, welche als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	▪ Im Plangebiet selbst befinden sich nach heutigem Stand keine Bau- und Kulturdenkmale.	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
<u>Schutzgut Pflanzen</u>	▪ Die landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) hat eine geringe Schutzwürdigkeit. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden. ▪ Durch eine entsprechende, grünordnerische und sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebietes kann es durch Anpflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt kommen.	Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten

<u>Schutzgut Tiere</u>	▪ Auf der ruderalisierten Wiese zwischen Gehölz und bestehender Bebauung kommen keine Vögel, keine Lurche oder Kriechtiere vor. ▪ Auf Grund der derzeitigen Nutzung und Ausbildung der ruderalen Wiese (Pferdekoppel) sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bekannt bzw. zu erwarten.	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.
<u>Schutzgut Landschaft</u>	▪ Aufgrund der niedrigen Vegetationsstruktur im räumlichen Geltungsbereich fällt die Wertigkeit gering aus und auch das Erholungspotenzial spielt eine untergeordnete Rolle. ▪ Die geplante offene Bauweise passt sich an die vorhandene Bebauung des Wohngebietes Bergallee an. ▪ Mit der geplanten Randeingrünung zum südlichen Gehölz und der Straßen-begleitenden Begrünung wird das Plangebiet in den Orts- und Landschaftsraum eingebunden.	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
<u>Schutzgut Boden und Fläche</u>	▪ Die Versiegelung wird durch geeignete Festsetzungen – v.a. max. Grundflächenzahl von 0,4; die Wahl von versickerungsfreundlichen Belägen auf Stellflächen und Wegen sowie die Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile – minimiert.	Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen mit geringer Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche zu rechnen.
<u>Schutzgut Wasser</u>	▪ Geringe Bodenversiegelung greift minimal in das Bodenwasserregime ein. ▪ die Oberflächenwasserversickerung kann auf privaten Grünflächen bzw. in das Regenrückhaltebecken eingespeist werden.	Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Zudem ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen von Grund- und Bodenwasserverhältnissen.

<u>Schutzgut Klima</u>	▪ mikroklimatisch sind keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten. ▪ durch Anpflanzen und der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen wird das Klima positiv beeinflusst.	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
------------------------	---	---

6 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 10 Abs. 4 BauGB 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 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

ABBILDUNGSVERZEICHNIS TEIL III – UMWELTBERICHT

Abbildung 1 Bestandsplan (vergrößerter Plan in Anlage 1 der Begründung)	51
Abbildung 2 Lageplan- Regenrückhalteanlage, Stand 11/2017, Verfasser: HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER, Bauherr: Stadtwerke Zwickau GmbH.	55
Abbildung 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999) und Änderungsfläche (2016)	59
Abbildung 4 Bodenkarte, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016.....	72
Abbildung 5 Plangebiet rot markierte Flächen	78

TABELLENVERZEICHNIS TEIL III – UMWELTBERICHT

Tabelle 1 Flächenbilanz Bestand	52
Tabelle 2 Flächenbilanz Bestand	67
Tabelle 3 Versiegelungsbilanz	68
Tabelle 4 Versiegelungsbilanz	73
Tabelle 5 Planung Flächenbilanz Istzustand.....	78
Tabelle 6 Funktionsbezogener Wertverlust	79
Tabelle 7 Biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Plangebiets	79
Tabelle 8 Biotop- und funktionsbezogener Ausgleich durch Anpflanzung auf der Ausgleichsfläche 1	80
Tabelle 9 Biotop- und funktionsbezogener Ausgleich durch Anpflanzung auf der Ausgleichsfläche 2	81
Tabelle 10 Biotop- und funktionsbezogener Ausgleich durch Anpflanzung auf der Ausgleichsfläche A1	81
Tabelle 11 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.....	85