

Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: Entwurf Oktober 2017
Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

BEGRÜNDUNG TEIL III – UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	2
2	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	2
2.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	2
2.2	Verfahren	3
2.3	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	5
2.4	Flächenbilanz	7
3	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	7
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
4.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Beschreibung der Auswirkungen	19
4.1.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
4.1.2	Naturhaushalt und die Landschaft	20
4.1.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	30
4.1.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	32
4.1.5	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	32
4.2	Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“	33
4.2.1	Ausgleichserfordernis	33
4.2.2	Versiegelungsbilanz	34
4.2.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	35
4.2.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	39
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	42
4.4	Zusätzliche Angaben	42
5	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	43

1 VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808) durchgeführt. Die Gemeinde hat in einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 S.1 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB) zu ermitteln, in einem Umweltbericht (§2a BauGB und Anlage 1) zu beschreiben und in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Planungsanlass

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan, in der Pestalozzistraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) angrenzend an den zentralen Ortskern auszuweisen, um die Errichtung einer zentrumsnahen, seniorengerechten Wohnanlage durch den DRK Kreisverband Zwickauer Land e.V., als Vorhabenträger und Eigentümer, zu unterstützen. Die gegenwärtig als Garten-, Weide- und Grünland genutzte Fläche soll dazu entsprechend den Zielen der Innenentwicklung mit drei Wohngebäuden, innerhalb einer gestalteten Parkanlage, bebaut werden. Mit der barrierefreien Gestaltung der Gebäude soll hier die erste Wohnanlage in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße entstehen, in der ein individuelles, selbstbestimmtes und bedarfsgerechtes Wohnen bis in das hohe Alter möglich ist. Die Nachfrage und der Bedarf an Pflegeplätzen nehmen auch in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße zu. Aufgrund der Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung und an die pflegegerechte Ausstattung lässt sich dieser Bedarf nicht oder nur unzureichend im baulichen Bestand decken. Mit der geplanten bedarfsgerechten Wohnanlage wird das Angebot im Bereich des betreuten Wohnens und der Pflegeeinrichtungen ausgebaut, um dem im Zuge des demografischen Wandels steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen und individuellem barrierefreien Wohnraum gerecht zu werden. Das Vorhaben stellt für die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße eine strukturelle Ergänzung zur Daseinsvorsorge dar und entspricht durch die gute fußläufige Erreichbarkeit zu öffentlichen Einrichtungen, z.B. zum Rathaus (300m) sowie zu Einzelhandelsstandorten (850m), den Zielen der städtebaulichen Ordnung. Das 1,08 ha große Plangebiet wird über die

Pestalozzistraße erschlossen. Die Erschließung, die Trinkwasserversorgung, die Löschwasserbereitstellung und die Abwasserentsorgung liegen am Plangebiet in der Pestalozzistraße an. Das Plangebiet ist stadttechnisch und verkehrstechnisch über die Pestalozzistraße vollständig erschlossen bzw. erschließbar. Westlich des Plangebietes verläuft die Werdauer Straße (vormals S 289), die seit der Fertigstellung der Ortsumfahrung Neukirchen vom Durchgangsverkehr deutlich entlastet wird.

Der Bebauungsplan stellt die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes (Bedarfsgerechtes Wohnen) in der Pestalozzistraße in Neukirchen/Pleiße her. Maßgeblich sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und eine private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage zeichnerisch festgesetzt.

Die Planungsgrundsätze des Bebauungsplanes sind:

- Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet.
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodenordnung.
- Sicherung, Schutz und Entwicklung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Schaffung von Lebensbedingungen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen.
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption.
- Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.
- Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in die Landschaft. Nicht vermeidbare Eingriffe und Beeinträchtigungen sind zu mindern, auszugleichen und zu ersetzen.
- Sicherung der Lebensverhältnisse und Verbesserung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.

2.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 14.12.2016 (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.01.2017, Beschluss Nr. 069/2016) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Pestalozzistraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt, was die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB beinhaltet. Im Rahmen des Vorentwurfs wurde zur Gewährleistung des Arten-

schutzes planbegleitend eine Artenschutz-Risikoabschätzung durch igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erstellt. Die darin genannten Bewertungen wurden der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu Grunde gelegt.

Charakteristik des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße liegt zwischen den Städten Werdau im Süden und der großen Kreisstadt Crimmitschau im Norden, am nördlichen Rand des Landkreises Zwickau. Die Umgebung ist durch Straßen, Neubauernhöfe, Miets- und Wohnhäuser, Villen, Fabriken, Bauerngüter, Häuslerhäuser und die Kirche geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Pestalozzistraße“ umfasst ein 1,08 ha großes Plangebiet in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße auf den Flurstücken Nr. 114/1, 115/1, 115 a und 116 der Gemarkung Neukirchen. Das Plangebiet wird nördlich, westlich und südlich durch die Straßenräume der „Pestalozzistraße“ und der Werdauer Straße (vormals S 289) und westlich von Wohnbauflächen begrenzt. Das Plangebiet liegt nördlich der Kleingartenanlage „Pleißengrund e.V.“ und östlich des zentralen Ortsbereichs der Gemeinde Neukirchen/Pleiße mit Rathaus, Kirche, Kindergarten und Schule. Die geplante Wohnanlage fügt sich in die überwiegend wohnbaulich geprägte, westlich angrenzende Umgebung bzw. Nachbarschaft ein.

Das Geländeprofil des Plangebietes fällt in südöstlicher Ausrichtung leicht ab. Im nordwestlichen Randbereich befinden sich umfangreiche Baum- und Strauchbestände entlang der Werdauer Straße, die entsprechend der grünordnerischen Planung vollständig erhalten werden und durch weitere Gehölzpflanzungen im Plangebiet gestalterisch ergänzt werden sollen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befanden sich bis Ende der 1980er Jahre zwei Hofanlagen, die in der Folge abgebrochen wurden. In diesen Bereichen sind entsprechend des Geotechnischen Berichts zur Baugrunduntersuchung (s. Anlage 6) Ziegel und Baureste im Boden vorhanden und die Bodenfunktionen eingeschränkt. Im nordwestlichen Bereich liegt eine Gartennutzung vor. Die Wiese wird gegenwärtig regelmäßig durch Schafe beweidet und die verbleibenden Flächen werden als Grünland zur Futtergewinnung verwendet. Teilweise liegt eine erkennbar geringere Artenvielfalt auf den vormals bebauten Böden und den beweideten Flächen vor. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und es wird nicht in welche eingegriffen.

2.3 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden Regelungen zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit der Nutzungen im Allgemeinen Baugebiet (WA) getroffen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden Höhenfestsetzungen mit Bezug auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der Pestalozzistraße festgesetzt. Grundfläche und Geschossflächenzahl sowie Anzahl der Geschosse sind ebenfalls festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden Regelungen zur offenen Bauweise sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung im Sinne des § 14 BauNVO und ihrer Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen getroffen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als: Parkanlage, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Innerhalb der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage sind die Anlage von extensiv genutzten Rasenflächen, wasserdurchlässig errichtete Fußwege sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten A, B und C zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans als Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB) enthalten:

Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück-Nr. 228 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, Gemarkung Kleinhessen Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB zugeordnet. Als Maßnahmen sind festgesetzt: **A1 – Anpflanzung einer Hecke und Einrichtung eines artenreichen Grünlandes**

Anlage einer gestuften Mittelhecke aus mind. 5 standortheimischen Baum- und Straucharten zur Abgrenzung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie das Ausbringen einer artenreichen, mehrjährigen Kräutermischung und Zulassen eines entwicklungsoffenen Habitats auf einem 7.500,00 m² großen Teil des Flurstücks Nr. 228 der Gemarkung Kleinhessen. Zudem werden Festsetzungen zum Pflanzgut, zum Pflanzschema, zur Pflanzdichte und zu Pflegemaßnahmen getroffen. Es wurde festgesetzt, dass die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwischen der Gemeinde Neukirchen/Pleiße und dem Verursacher vertraglich zu binden sind. Sie sind durch den Verursacher spätestens ein Jahr nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern. Zur Überwachung gemäß § 4c BauGB wurde festgesetzt, dass die Fertigstellung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde Neukirchen/Pleiße durch den Verursacher anzuzeigen und durch die Gemeinde in den ersten 4 Jahren jährlich und anschließend alle 4 Jahre zu kontrollieren ist. Bei erkennbarem Ausfall der anvisierten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind gleichwertige Nachpflanzungen mit Saatgut oder Gehölzen gemäß der Artenliste A und B zur nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen und die Kontrollfunktion der Gemeinde beginnt wieder bei der jährlichen Kontrolle für 4 Jahre und anschließend alle 4 Jahre.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es werden Festsetzungen zur Entwicklung folgender Bepflanzungen aus dem Bestand heraus getroffen:

- 1 Anpflanzung einer Hecke zur Randeingrünung**
- 2 Dauerhafte Erhaltung der Bäume und Sträucher, Pflege durch regelmäßiges Zurückschneiden in unterschiedlichen Höhen**

Zudem werden Festsetzungen zum Pflanzgut, zum Pflanzschema, zur Pflanzdichte und zum Monitoring sowie zum Einsatz von Baumscheiben oder Baumstreifen bei Baumpflanzungen sowie zur Frist der Ausführung und Gewährleistung der festgesetzten Anpflanzungen getroffen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Gestaltung der unbebauten Flächen und äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke durch wasserdurchlässige Gestaltung der Feuerwehrrstellplätze und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch die Zulässigkeit von Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie zur Gestaltung der Anlagen zur Energiegewinnung getroffen.

2.4 Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan sind die folgenden Änderungen der Flächennutzung vom Bestand bis zur Planung zu erwarten:

Pos.	Flächenart	Fläche in m²	davon anteilig	Anteil von Ge- samt[%]
	Bestand			
B1	Grünland	5.147,22		46,04%
B2	Gartenland	1.314,42		11,76%
B3	Baumbestand	1.892,99		16,93%
B4	Grünland, baulich vorgeprägt, Brache	2.825,57		25,27%
	Planung			
1	allg. Wohngebiet	5.745,21		51,39%
1.1.	darunter Baugrenze		2.094,63	18,74%
1.2.	darunter Stellplätze		691,34	6,18%
1.3.	darunter Zufahrt		1.825,02	16,32%
1.4.	darunter Feuerwehruzufahrt		139,39	1,25%
1.5.	darunter Abstandsfläche und Begleitgrün		1.134,22	10,14%
2	Grünfläche Parkanlage	5.434,99		48,61%
2.1.	darunter Erhaltungsbindung		1.676,88	15,00%
2.2.	darunter Anpflanzung		616,71	5,52%
2.3.	darunter gestaltete Grünflächen		3.141,40	28,10%
	Gesamt	11.180,20		100,00%

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand – Planung

3 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Umweltzielen der übergeordneten Raumordnung anzupassen. Die für den Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ geltenden Umweltziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Umweltziele des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung sind die Regionalen Planungsverbände in Trägerschaft der Landkreise und

kreisfreien Städte. Für den Standort Neukirchen/Pleiße gilt der Regionalplan Südwestsachsen der Planungsregion Chemnitz (in Kraft getreten am 31.07.2008).

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Ziel / Grundsatz	Hinweis	Berücksichtigung/ Beachtung
Z 2.2.1.3	„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“	Das Plangebiet liegt im erweiterten Ortsmittebereich. Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich ca. 850 m (10 min) zu Fuß entfernt. Das Rathaus liegt nur wenige Gehminuten (300m, 4 Min) entfernt. Weitere Dienstleistungseinrichtungen und Versorger liegen in zumutbarer Entfernung. Dem Ziel wird entsprochen.
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. 245m 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. Dem Ziel wird entsprochen.
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 - 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. Mit der Planung eines Wohngebietes als seniorengerechte Wohnanlage, wird der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Rechnung getragen. 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. Dem Grundsatz wird gefolgt und entsprochen.
G 2.2.2.4	„Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebens-	Der Bestand an natürlicher biologischer Vielfalt im Plangebiet (Gehölzstreifen zur Werdauer Straße) wird beibehalten und festgesetzt. Zudem soll im künftigen Plangebiet eine parkähnliche Anlage (private Grünfläche) mit kurzen Wegen, begrünten Inseln etc. für die Bewohner entstehen. Diese

Ziel / Grundsatz	Hinweis	Berücksichtigung/ Beachtung
	räumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.“	private Grünfläche dient der Erholung und der Lebensqualität sowie der biologischen Vielfalt. Die entstehende behindertengerechte Wohnanlage erhält dadurch eine hohe Attraktivität. Dem Grundsatz wird entsprochen.
Z 2.2.2.6	„In Dörfern, die auf Grund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen sehr hohen Gebäudeleerstand sowie Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur aufweisen, ist darauf hinzuwirken, dass: – 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,	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. 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. In der Gemeinde Neukirchen ist eine derartige Wohnform noch nicht vorhanden. Es besteht ein wesentlicher Bedarf für die Errichtung und das Betreiben einer behindertengerechten Wohnanlage mit den erforderlichen Nebenfunktionen.
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 Ortsumgehungen im Jahr 2015 ist die Lärmbetroffenheit an der Werdauer Straße sehr gering.

Regionalplan Südwestsachsen (RPSW) 2008

Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 31.07.2008 in Kraft getreten. Sie gilt solange, bis eine Gesamtfortschreibung für die gesamte Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist.

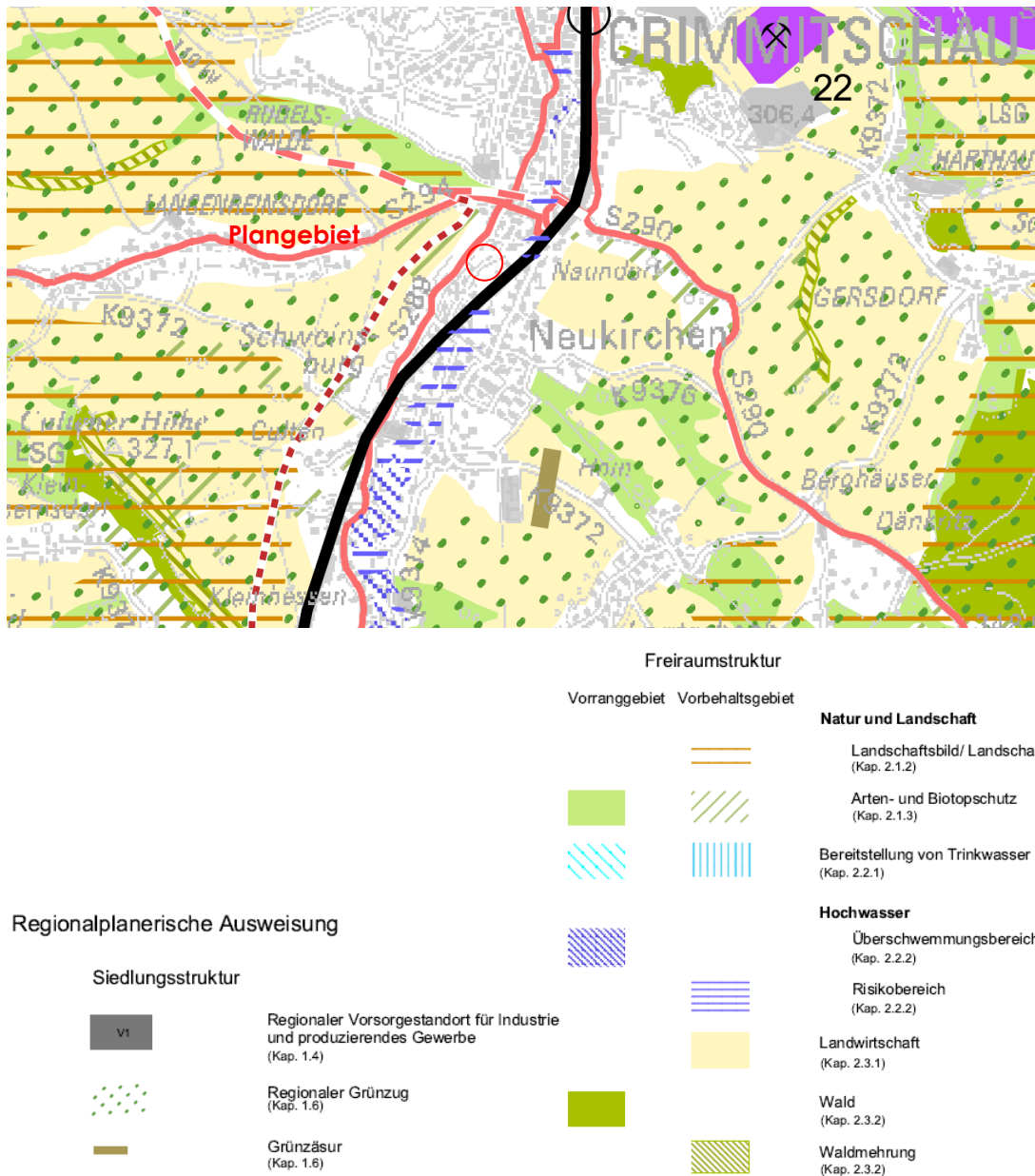


Abbildung 1: Regionalplan Südwestsachsen 2008 - Auszug aus Karte 1 – Raumnutzung

Entsprechend der Darstellung in der Karte 5 – Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen liegt das Plangebiet, wie auch der verbleibende Umgebungsbereich in einem Gebiet für:

- Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1)

Weiterhin grenzen Flächen mit von folgenden Ausweisungen an das Plangebiet an:

- Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (Kap. 2.1.5) und
- Kaltluftentstehungsgebiet (Kap. 2.1.6)

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner deutlich höher exponierten Lage vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

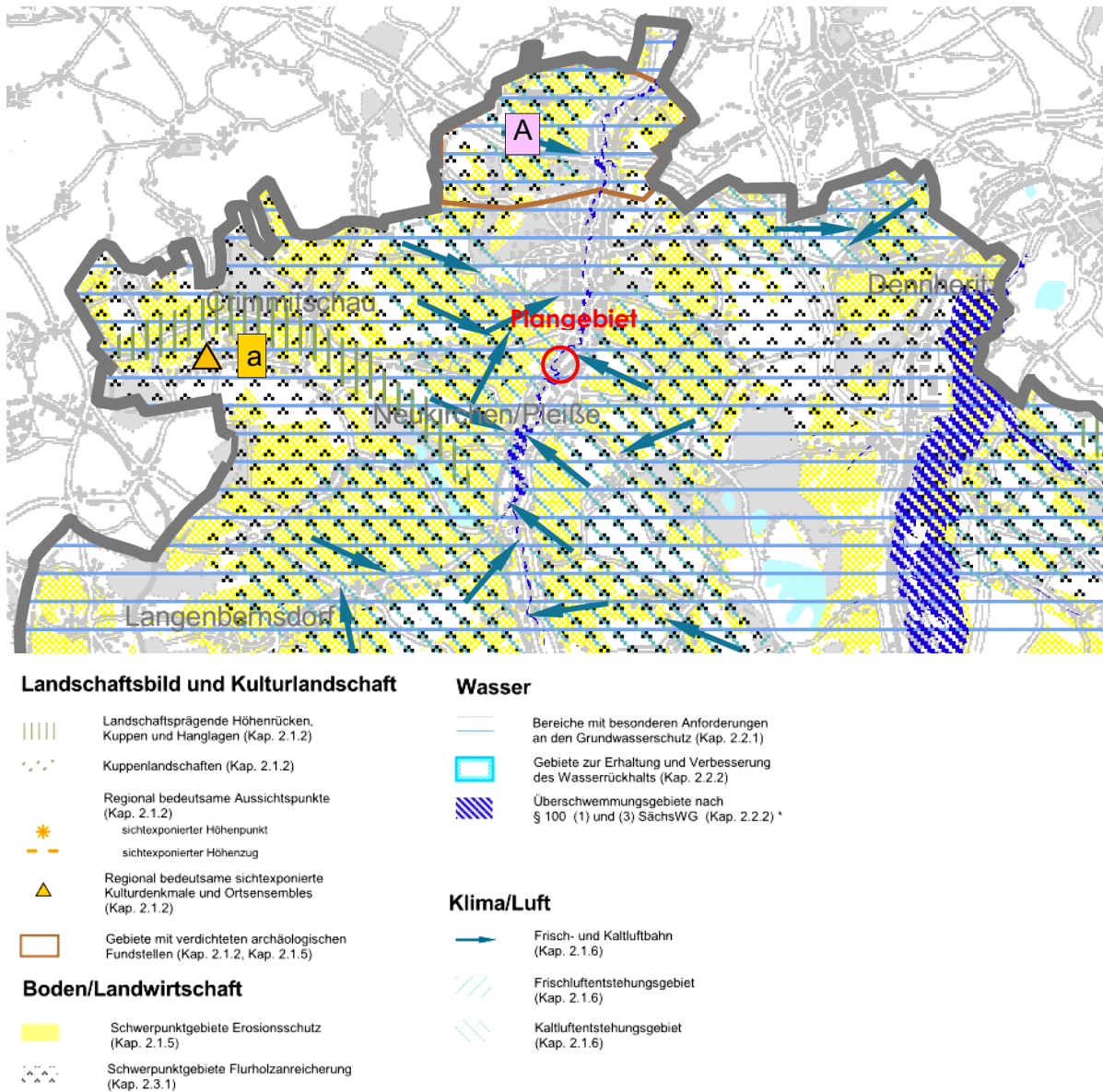


Abbildung 2 : Regionalplan Südwestsachsen 2008 - Auszug aus Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen

Regionalplan Südwestsachsen 2008

G 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen-Arbeiten-Versorgen-Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Z 1.1.3 Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt.

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“).

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren,
- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne (s. Karte 2 „Siedlungswesen“) zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen (...)

G 1.1.8 In den Siedlungsräumen soll zur Gewährleistung ökologischer Ausgleichsfunktionen aufbauend auf vorhandenen Strukturen ein möglichst zusammenhängendes Netz innerörtlicher Freiflächen entwickelt werden, das gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten zur Erholung im direkten Wohnumfeld bietet.

G 1.1.9 Naturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei neu zu schaffenden Siedlungsrändern ist durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft herzustellen.

Berücksichtigung in der Planung

Das Plangebiet liegt nahe am Siedlungsbereich des Ortszentrums Neukirchen/Pleiße. Eine Nachverdichtung des Standorts entspricht diesem Ziel.

Das Plangebiet befindet sich voll erschlossen am Ortszentrum der Gemeinde Neukirchen/Pleiße. Die zentrale Anbindung an den ÖPNV ist damit gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die siedlungsnah Lage vorgeprägt. Die Einbeziehung des Geländes entspricht einer kompakten nutzungsgemischten Siedlungsform.

Dem Ziel wird durch die Inanspruchnahme der siedlungsnahen Freifläche für eine behindertengerechte Bebauung entsprochen.

Die Randbereiche bleiben vollständig und umfangreich durchgrünt und bieten so Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner und ihr Besucher.

Die Randbereiche bleiben vollständig und umfangreich durchgrünt und schaffen so einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft (hier Pestalozzistraße und S 289).

Z 1.1.10 Auf die Renaturierung bzw. Entsiegelung brachfallender Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile insbesondere in den in der Karte 1 „Raumnutzung“ ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft, den Vorranggebieten Wald sowie den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasser ist hinzuwirken.

G 1.1.11 Siedlungsnaher Freiräume sollen als Erholungsräume und als ökologische Regenerationsräume erhalten und entwickelt werden. Die siedlungsnahen Freiräume sollen mit den innerörtlichen Grünbereichen vernetzt werden.

G 2.1.2.4 Die regionstypischen Elemente der historisch gewachsenen Kulturlandschaft wie markante Gehölzbestände, Parks, Streuobstwiesen, Reste historischer Flurstrukturen, Steinrücken, Hohlwege, Teiche, Floßgräben sowie bergbauliche und siedlungsgeschichtliche Sachzeugen sollen in größtmöglichem Maße erhalten und so in künftige Nutzungen einbezogen werden, dass die Landschaften der Region entsprechend ihrer Charakteristik gesichert und weiterentwickelt werden.

Ein Ausgleich der Versiegelung ist in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße vorzusehen.

Die Randbereiche bleiben vollständig und umfangreich durchgrünt und schaffen so einen harmonischen Übergang zu den weiteren innerörtlichen Freiflächen (Gärten)

Die markanten Gehölzbestände im Plangebiet bleiben umfangreich erhalten.

Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung)

Neben den Zielen und Grundsätzen des **Regionalplanes Region Südwestsachsen (2008)**, finden auch die Ziele des **Regionalplanes Region Chemnitz (in Aufstellung)** Eingang in die vorliegende Planung, um nach § 4 Abs. 1 ROG in den Abwägungsentscheidungen zum Bauleitplan Berücksichtigung zu finden. Die umweltrelevanten Ziele **Z 1.2.2**, **Z 1.2.3** und **Z 1.2.7** Ziele des Regionalplan Region Chemnitz wurden in der Planung berücksichtigt.

Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008

Die für das Plangebiet relevanten Inhalte des Landschaftsrahmenplans (2008) wurden in der standortökologischen Beschreibung des Plangebietes in Teil I der Begründung umfangreich dargelegt und bei der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan (FNP) 1999

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.10.1999 genehmigt und trat am 22.12.1999 in Kraft. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungs-

plan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist vorgesehen, die bisherige Grünflächendarstellung, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.S.v. § 4 BauNVO zu ändern.

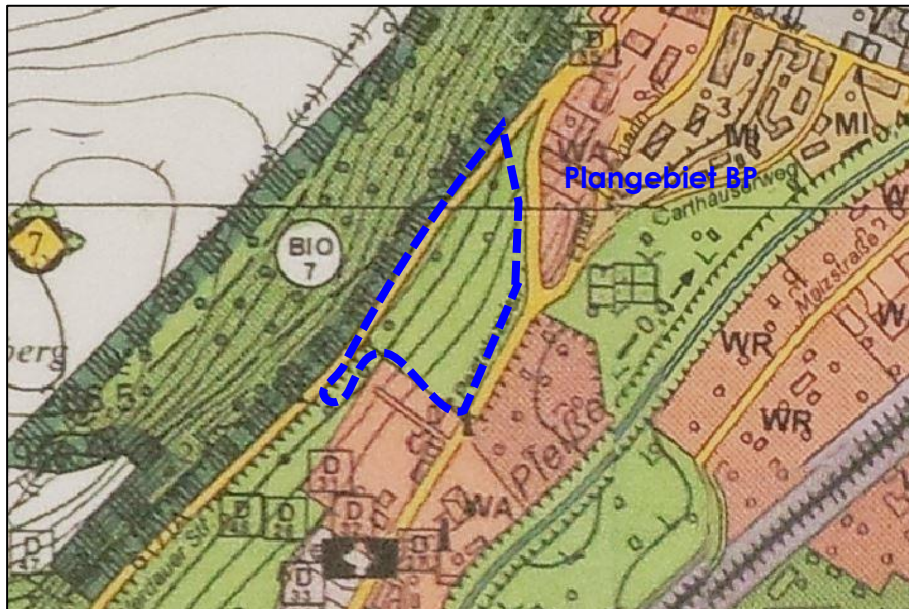


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999) mit Plangebiet BP (2017)

Folgende umweltrelevante Ziele werden im FNP benannt:

Wasserschutz: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz

Um zu verhindern, dass es nach der Schneeschmelze und nach starken und langanhaltenden Regenfällen zu einem gefährlichen Anschwellen der Flüsse und Bäche in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße kommt, sind Maßnahmen und Möglichkeiten der Drosselung des Regenabflusses anzuwenden. Dabei geht es sowohl um die Verringerung des allgemeinen Versiegelungsanteils bei Neubauten, um die Entsiegelung vorhandener Befestigungsflächen z.B. durch Einsatz ökologischer Beläge und um die zielgerichtete Schaffung von Versickerungsflächen durch Mulden-, Rigolen- und Schachtversickerung oder durch Kombinationen dieser.

→ **Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet entsteht eine Änderung des Versickerungsverhaltens zum Bestand hin.

Dazu ist im Plangebiet eine Zisterne zur Aufnahme des Niederschlagswassers der Dachflächen vorgesehen. Die Einrichtung der Zisterne ist genehmigungsfrei. Ergänzend dazu ist die Erschließung des Plangebietes zur Schmutz- und Niederschlagswasserleitung über die Leitungen des RZV gewährleistet. Grundsätzlich ist der Drosselabfluss des

Niederschläges im Rahmen der Erschließungsplanung in den Anträgen nach SächsWG durch den Bauherrn nachzuweisen.

Satzungsrecht und Fachplanungen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße vom 21.09.2011 zu beachten, soweit keine abweichenden Regelungen getroffen werden. Zudem sind die Abfallsatzung des Landkreises und die Satzung zur Ver- und Entsorgung der zuständigen Zweckverbände zu beachten.

Sonstige Ziele und Programme des Umweltschutzes

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Zwickau keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- (2) „Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Zwickau umgehend anzuzeigen.“
- (3) „Nach Auswertung der von der Landespolizeidirektion, Zentrale Dienste Sachsen erstellten Kampfmittelbelastungskarte für den Landkreis Zwickau vom 11. Mai 2011 sind für o.g. Gebiet im Umkreis von 750 und 760 m zwei sichere Bombenrichter in süd- südwestlicher Richtung des Plangebietes bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren (Tel. 0351-8501-6702) und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.“

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Die Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates der EU vom 05.12.2013 nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen:

- bei geplanten Neubauten ist generell Radonschutz vorzusehen,
- bei geplanten Sanierungsarbeiten sind ggf. Radonschutzmaßnahmen durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen.

Berücksichtigung der umweltrelevanten Fachgesetze

Zielvorgaben der Fachgesetze	Berücksichtigung bei der Planung
Baugesetzbuch	
§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung:	
Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:	
Nr. 1 – 5: wurden in der Aufstellung des Bebauungsplans und im Umweltbericht berücksichtigt.	
Nr. 7 a – j: 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, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Vgl. Umweltbericht, Kap. 4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, 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 j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.	- nicht betroffen
§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:	
(2) Mit Grund und Boden 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.	In der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße findet sich alternativ keine Fläche, deren Voraussetzungen für ein zentrumsnahes, seniorengerechtes Wohnen besser geeignet sind. Die Nachverdichtung des Plangebietes dient aufgrund seiner Lage, Anbindung und Erschließung insbesondere den Zielen der Innenentwicklung.

Zielvorgaben der Fachgesetze	Berücksichtigung bei der Planung
Bundesnaturschutzgesetz § 1 BNatSchG Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 bis 4	
Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zu schützen:	
Schutz und dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt	
1. Erhalt von Populationen, Lebensstätten und Wanderbeziehungen von wild lebenden Tieren und Pflanzen.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutz-Risikoabschätzung (vgl. Anlage 4) Eine Betroffenheit von Habitatstrukturen ist im Vorfeld von konkreten Gehölzentnahmen zu prüfen.
2. Gefahrenabwehr für Ökosysteme, Biotope und Arten.	Einhaltung der Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz während der Bauphase- und Betriebsphase.
3. Erhalt einer repräsentativen Verteilung von Lebensgemeinschaften und Biotopen.	Minimierung des Eingriffs durch Einrichtung einer Grünanlage auf 48 % des Plangebietes. Der Verlust von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung kompensiert.
Schutz der Leistungs- / Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	
1. Sparsamer Umgang mit nicht erneuerbaren Naturgütern, Erhalt der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit erneuerbarer Naturgüter.	s.o. Ausführungen zu BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7. e, f, h sowie § 1a Abs. 2 BauGB
2. Erhalt von Böden und ihrer Bodenfunktionen, Renaturierung/ Entsiegelung versiegelter Flächen.	s.o. Ausführungen zu BauGB § 1a Abs. 2
3. Schutz von Oberflächengewässern inkl. ihrer Ufer, Auen und sonstiger Rückhalteflächen; Maßnahmen zum Hochwasserschutz; Grundwasserschutz durch ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt.	Es sind keine Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben betroffen. Der Niederschlags-Abfluss wird u.a. durch eine Zisterne gedrosselt und vor Ort zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über die anliegende Leitung des RZV vollständig aufgenommen werden.
4. Schutz von Luft und Klima, insbesondere von Frisch-, Kaltluftgebiete und Luftaustauschbahnen. Nutzung erneuerbarer Energien.	Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen auf privaten Grünflächen. Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im Plangebiet.
5. Erhalt wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften, Biotope und Lebensstätten sowie ihrer Funktion im Naturhaushalt.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutz-Risikoabschätzung (s. Anlage 4)
6. Förderung sich selbst regulierender Ökosysteme.	Im Zuge dieses Bauvorhabens durch die Ausgleichsmaßnahme A1 beabsichtigt.
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft	
1. Bewahrung von Natur- und historisch gewachsener Kulturlandschaften.	Randeingrünung durch standortheimische Gehölze.
2. Schutz von geeigneten Flächen für die Erholungsnutzung und Schaffung von Zugängen zu diesen Flächen.	Die geplante private Parkanlage ist für die Anwohner und Besucher zur Erholung zugänglich.

Zielvorgaben der Fachgesetze	Berücksichtigung bei der Planung
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.	Die Fläche liegt als siedlungsnah innerörtliche Grünfläche direkt am Ortszentrum und ermöglicht eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereiches. Die Darstellung der Fläche wird im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans angepasst.
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.	Die innerörtliche Grünfläche bleibt umfangreich erhalten und wird nachträglich durch Gehölze und eine durchmischte Grüngestaltung im Randbereich ergänzt, so dass die Grünprägung erhalten bleibt.
Wasserhaushaltsgesetz – WHG	
§ 55 WHG Grundsätze der Abwasserbeseitigung	
(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, (...).	Der Niederschlags-Abfluss wird durch geeignete Maßnahmen vor Ort gedrosselt und zur Bewässerung genutzt. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser kann an den Leitungsbestand des RZV abgegeben werden.
Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG	
§ 1 BBodSchG Zweck und Grundsätze des Gesetzes	
Schädliche Bodenveränderungen sind 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 die Versiegelung im Plangebiet kommt es zu erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktionen. Diese werden durch Maßnahmen wie Entsiegelung und Gehölzanpflanzungen soweit möglich minimiert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Sächsische Bauordnung – SächsBO	
§ 8 SächsBO - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	
(1) 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, ...	Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und Stellflächen sowie Wege in der Parkanlage wasserdurchlässig zu gestalten.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Beschreibung der Auswirkungen

Nach §2 Abs.4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a [BauGB] (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“.

Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten.

„Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (...) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§2 Abs.4 BauGB). Innerhalb des Umweltberichtes werden die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter und Umweltmedien betrachtet:

1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft,
3. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und
4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

4.1.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung durch die vorliegende Planung berührt.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Auswirkungen

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Keine Auswirkungen

Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Keine Maßnahmen geplant.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

4.1.2 Naturhaushalt und die Landschaft

4.1.2.1 Schutzgut Boden

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Vega aus fluvilimnogenem Schluff (Auen-schluff) über fluvilimnogenem Kies führendem Sand (Auensand).

Nördlich angrenzend befindet sich ein Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff (Lösslehm) und westlich ein Braunerde-Regosol aus periglaziärem Lehmgrus über verwittertem Grus (Konglomerat). Der Boden ist durch Grünland- und Weidenutzung geprägt. Der Bodenertragswert ist mittel. Laut Stellungnahme der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Zwickau vom 11.05.2017 ist aus historischen Karten ersichtlich, dass Teilbereiche, resultierend aus früheren Nutzungen, bereits anthropogen überprägt sind. Aus abfall-, altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände. Bezüglich der Altlasten heißt es: „Die Flurstücke 114/1, 115/1, 115/a und 116 der Gemarkung Neukirschen sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 26.04.2017 nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert.“ Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Das Plangebiet liegt zudem in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens:

Im Zuge der geplanten Überbauung wird bisher überwiegend unversiegelter Boden durch Gebäudeflächen, Zufahrt und Stellplätze versiegelt. Die versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sind bis zur Entsiegelung verloren und stehen währenddessen nicht für andere Nutzungsformen zur Verfügung. Bei den Gebäudeflächen sowie der Erschließungsstraße wird von einer 100-prozentigen Versiegelung (Vollversiegelung) ausgegangen. Die Feuerwehrstellplatz und 20 % der Abstandsflächen im Baugebiet sowie innerhalb der Parkanlage werden als teilversiegelt angenommen. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Grünflächenplanung wird eine Teilversiegelung von 20 % für die Wege der Parkanlage angenommen. Die Flächen in deren Bestand durch die Planung nicht eingegriffen oder deren Erhaltung festgesetzt wird, wurden in die Bewertung mit einbezogen, um eine Aussage zum gesamten Plangebiet zu treffen. Es werden eine Vollversiegelung von 41,2 %, eine Teilversiegelung von 8,2 % und ein Anteil von 50,1 % unversiegelte Flächen im Plangebiet angenommen. Der Bebauungsplan erhöht die Vollversiegelung um 4.610,99 m² und die Teilversiegelung um 966,64 m² gegenüber dem bisher unbebauten Bestand (vgl. Tabelle 2: Versiegelungsbilanz).

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung wird dauerhaft in das bestehende Bodengefüge, die Bodenwasserverhältnisse und Bodenfunktionen eingegriffen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorprägung kommt es mit Durchführung der Planung insgesamt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens: Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Grünfläche auf unbestimmte Zeit extensiv genutzt bleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Versiegelung wird durch Festsetzungen – z.B. der Begrüpfungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile minimiert. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist zudem darauf zu achten, abgeschobenes Bodenmaterial möglichst standortnah wieder im Plangebiet zu verwenden. Bei der Durchführung der Planung sind im Bereich der noch intakten durchwurzelbaren Bodenschichten die gesetzlichen Vorgaben des Mutterbodenschutzes zu berücksichtigen. Anfallender Mutterboden ist in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht wieder zu verwerten. Dazu ist der Mutterboden vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzuschieben und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Wenn Zwischenlagerungen notwendig werden, ist etwaigen negativen Veränderungen vorzubeugen. Folgende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- (4) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- (5) Aufgrund der Geländevornutzung werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes über die hydrogeologischen Verhältnisse und die Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Hingewiesen wird auf die Bohrergebnismitteilungspflichten gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) an die Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.
- (6) Die Gemeinde liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die Beachtung der DIN 4149: 2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.
- (10) Im Plangebiet können geogen bedingte erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht ausgeschlossen werden. Bei Neubauten wird zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfohlen, die radiologische Situation auf dem jeweiligen Grundstück von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen und ggf. radongeschützt zu bauen.

Die Erhaltung der vorhandenen Gehölze sowie die ergänzende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Parkanlage, stellen grundsätzlich eine Sicherung sowie teilweise eine Aufwertung einzelner Bodenfunktionen dar.

Fazit: Durch das Planvorhaben ist infolge der Versiegelungen mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu rechnen. Insgesamt ist planbedingt eine hohe Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

4.1.2.2 Schutzgut Tiere

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet die standortüblichen Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate von Kleinsäugetern und Vögeln befinden, ferner auch Nahrungshabitate weiterer Säugetiere. Daher wurde eine Artenschutz-Risikoabschätzung des Standortes durch das Büro igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Stand 19.12.2016, vorgenommen (s. Anlage 4). Zusammenfassend wird im Gutachten dargestellt, inwieweit bezüglich des Vorhabens naturschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen, Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder ob Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind. Aufgrund der Planungsabsicht erfolgte am 16.12.2016 eine Artenschutzfachliche Begutachtung des Plangebietes, um „die Vorhabenfläche und vorhandene Gehölze zu besichtigen, das Grünland einzuschätzen sowie potentiell besiedelbaren Habitate (z.B. für Vögel und anderen Tiergruppen wie Fledermäuse und xylobionte Käfer) zu erfassen.“ (s. Anlage 4, S. 4) „Aufgrund der nur einmaligen Erfassung, sind nach der "worst-case"-Betrachtung auch nicht gesichtete Arten anzunehmen, für die ein Vorkommen auf der untersuchten Fläche aufgrund geeigneter Habitatstrukturen möglich ist.“ (ebd.)

Aufgrund der Begehung wurden folgende Einschätzungen zum vorkommenden Habitat- und Artenpotential getroffen:

„Bei der Wiese, die etwa einen Hektar einnimmt, handelt es sich um ein beweidetes, mesophiles Grünland (...). Für den Artenschutz von Bedeutung sind alte Obstbäume (3 x Kirsche, 1 x Apfel) im Bereich zur Pestalozzistraße mit Höhlen und Spalten (potentiell für Höhlenbrüter, Fledermäuse oder xylobionte Käfer besiedelbar), die vor evtl. Fällung auf die genannten Tiergruppen untersucht werden müssen. Gleiches gilt für alte Kirschbäume (Totholz, Spalten, Höhlen), eine höhlenreiche Walnuss (großes Astloch) und weitere Laubbäume am 10 - 20 m breiten Gehölzhang an der Werdauer Straße. Weiterhin ragen 3 Bergahorne in die zentrale Fläche und sollten bei Fällung ebenfalls ge-

prüft werden. Die 5 alten Blaufichten wurden auf einen möglichen Schlafplatz der Waldohreule geprüft, es konnten aber keine festgestellt werden. An Vogelarten wurden vor allem am Gehölzhang Blau- und Kohlmeise, Amsel, Feldsperling, Rabenkrähe und in den westlich anschließenden Kleingärten Elster und Turmfalke festgestellt. An weiteren Arten sind u.a. Grünfink, Mönchsgrasmücke, Star, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp zu erwarten. Es sind aufgrund der Baumsubstanz neben den Meisenarten, Feldsperling und dem Star auch weitere Höhlenbrüter wie Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper oder Kleiber möglich. Auch Fledermäuse können die vorhandenen Höhlen und Spalten in den Bäumen (vor allem die alten Kirschbäume) als Quartier nutzen und die Fläche zum Jagen aufsuchen. Besonders geeignet dazu ist der Gehölzrand zur Werdauer Straße hin. Regelmäßig vorkommende Arten sind in der Region z.B. Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) Zwerg- (*Pipistrellus pipistrellus*) und weitere Arten. Ist in den alten Bäumen (Obstbäume, Walnuss) evtl. Mulm vorhanden, ist auch auf xylobionte Käfer (z.B. Eremit) zu achten.“

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Entsprechend der Artenschutz-Risikoabschätzung von igc können artenschutzrechtliche Konflikte (vgl. § 44 BNatSchG) vor allem bei Fällungen der alten und höhlenreichen Obstbäume (3 x Kirschen, 1 x Apfel) zur Pestalozzistraße hin oder im Gehölzhang zur Werdauer Straße entstehen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Ausbildung der Wiese (mesophiles Grünland, beweidet) sind hier keine Fortpflanzungs-/Ruhestätten geschützter Arten bekannt bzw. zu erwarten. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist damit für die Wiese nicht zu prognostizieren. Die Fläche kann aber eine Funktion als Nahrungsfläche für verschiedene Arten (Fledermäuse, Vögel) aufweisen. Störungstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG könnten über verschiedene Wirkpfade ausgelöst werden (z.B. Stoffeinträge, Störwirkung durch visuelle oder akustische Reize auf benachbarte Habitate).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens: Bei Nichtdurchführung der Planung würde Fläche wie bisher auf unbestimmte Zeit als Weide genutzt bleiben oder die Sukzession der vorhandenen Grünflächen vorschreiten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Bei Fällungen der alten und höhlenreichen Laub- und Obstbäume zur Pestalozzistraße hin und im Gehölzhang zur Werdauer Straße sollten Höhlen und Spalten mit Endoskop

nach Fledermäusen bzw. xylobionten Käfern abgesucht werden. Ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) kann dadurch verhindert werden. Die Wiese kann eine Funktion als Nahrungsfläche für verschiedene Arten (Fledermäuse, Vögel) aufweisen, so dass Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG über verschiedene Wirkpfade ausgelöst werden könnten, die jedoch über eine Bauzeitenregelung geklärt werden können. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen – z.B. Erhalt der Bäume am Gehölzhang zur Werdauer Straße - werden diesbezügliche Gefährdungen vermieden und die Verletzung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen. Eine abschließende Beurteilung und genaue Festlegung der erforderlichen Maßnahmen in diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der UNB zum Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich. Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist die Beseitigung von Vegetationsbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Verbot von Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen von März bis September).

Als prioritäre Kompensationsmaßnahme im Plangebiet wird das Plangebiet in den Randbereichen mit einer festgesetzten mindestens 5 m – 6 m breiten Hecke, unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, begrünt. Diese Hecken sollen insbesondere aus mindestens 4 verschiedenen einheimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden. Dadurch werden Ersatzhabitate geschaffen. Ergänzend wird mit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1 außerhalb des Plangebiets eine rund 8 m breite Hecke auf einer Länge von rund 180 m vorgesehen, die eine Pufferfunktion zum tiefer liegenden Grünland wahrnimmt, so dass durch geringere Nährstoffbelastungen und die Möglichkeit einer ergebnisoffenen Entwicklung unterschiedliche Habitate entstehen lassen kann. Der folgende Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

- (14) Ein möglicher Abbruch von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten) zulässig. Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG: Vor Abbruch von Bäumen, Sträuchern und Hecken, ist die Anwesenheit besonders und streng geschützter Tiere (Vogelarten und Kriechtieren) in Öffnungen bzw. Höhlen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu überprüfen.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere zu erwarten.

4.1.2.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet verfügt insbesondere in den Randbereichen über größere Pflanzenbestände. Die größte Fläche besteht aus einem mesophilen Grünland, das sich infolge der Beweidung aus einem Wirtschaftsgrünland heraus etabliert hat. Für den Artenschutz von Bedeutung sind zudem die alten Obstbäume (3 x Kirsche, 1 x Apfel) im Bereich zur Pestalozzistraße sowie die alten Kirschbäume, eine Walnuss und weitere Laubbäume am 10 - 20 m breiten Gehölzhang an der Werdauer Straße. Weiterhin stehen 3 Bergahorne und 5 alte Blaufichten in der zentralen Fläche. Einige der Altgehölze hielten einem Sturm im Juli 2017 nicht stand.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens:

Sowohl durch die Bebauung und Gestaltung, sowie durch die Entnahme von Pflanzen und Gehölzen als auch durch das Einbringen neuer Pflanzenverbindungen, werden sich bei Durchführung der Planung, die Pflanzengesellschaften im Plangebiet verändern. Aufgrund der umfangreich festgesetzten Erhaltungsflächen in den Randbereichen, bezieht sich der Eingriff insbesondere auf das mesophile Wirtschaftsgrünland. Im Plangebiet wurde als Ausgleich die Anpflanzung von Hecken im Randbereich festgesetzt. Diese sind aufeinander abgestimmt, um die Bewirtschaftung einheitlich gestalten zu können und um einen dichten, nahezu umlaufenden Gehölzbereich mit unterschiedlichen Habitaten für die Tier- und Pflanzenwelt vor Ort zu schaffen. Die festgesetzte private Grünfläche wird als Parkanlage angelegt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde Fläche wie bisher auf unbestimmte Zeit als Weide genutzt bleiben oder die Sukzession der vorhandenen Grünflächen voranschreiten. Dabei würden sich unter anthropogen unbeeinflussten Ausgangszuständen zunehmend Pflanzengesellschaften der Potentiellen natürlichen Vegetation (p.n.V.) durchsetzen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung wird insbesondere in den Bereichen mit Flächenversiegelung die Pflanzenwelt zurückgedrängt. Zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von zusammenhängenden Gehölzstrukturen sind insgesamt 2593,59 m² bzw. 23,2 % der Plangebietsfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Breite der Randeingrünung von mind. 5,0 m soll, unter Erhalt der vorhandenen Gehölze, für Dichte, Vielfalt und Widerstandsfähigkeit der Anpflanzungen sorgen. Ergänzend wurde Folgendes textlich festgesetzt:

- Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
- Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Generell gilt, dass unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen sind. Insgesamt verringert sich jedoch der Lebensraum für Pflanzen aufgrund der Versiegelung, was in der Bilanzierung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft mit berücksichtigt wird. Ergänzend wird mit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1 außerhalb des Plangebiets eine rund 8 m breite Hecke auf einer Länge von rund 180 m vorgesehen, die eine Pufferfunktion zum tiefer liegenden Grünland wahrnimmt, in eine artenreiche Kräutermischung eingesät wird, die sich dann ohne umfangreiche Mahd bei manueller Entnahme von Gehölzaufwuchs etablieren kann.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind aufgrund der baulichen Verdichtung mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen zu erwarten. Im Zusammenhang mit festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können diese ausgeglichen werden.

4.1.2.4 Schutzgut Wasser

Nördlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung verläuft ein Fließgewässer (2.Ordnung). Ca. 100 m östlich des Plangebietes verläuft die Pleiße als Gewässer 1.Ordnung. Eine Beeinträchtigung der Fließgewässer durch das Plangebiet ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Laut dem Fachbeitrag zum LRP zum Regionalplan Südwestsachsen (2008) liegt das Plangebiet angrenzend in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt im Grundwasser-Einzugsgebiet der Pleiße und dem Zechsteinrand der Zeitz-Schmöllner Mulde-Pleiße. Im Plangebiet selbst befinden sich keine grundwasserabhängigen Biotope. Es wird davon ausgegangen das keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes vorliegt. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Hochwasserschutzgebiet (HQ 100) nach §72 SächsWG.

Hochwasserrisiko - In ca. 100 m Entfernung zu dem beplanten Grundstück fließt die Pleiße - ein Gewässer 1. Ordnung, für welches ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko ausgewiesen wird. Der geplante Baubereich bzw. das Flurstück liegt geographisch höher als der Wasserstand der HQ 100 und der HQextrem. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist im Plangebiet auch entsprechend der Hochwasserkarten des LfULG nicht gegeben.

Wild abfließendes Wasser - Bedingt durch die topographische Lage des Flurstücks erscheint eine eventuelle Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser logisch, jedoch besteht aufgrund der Gehölze entlang der Werdauer Straße und des oberhalb gelegenen Waldgebietes keine erhebliche Gefahr durch wild abfließendes Wasser im Plangebiet. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück wird nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt.

Grundwasser - Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter und/oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens:

Das Vorhaben wird infolge der ansteigenden Bodenversiegelung in das Bodenwasserregime eingreifen. Insbesondere die Oberflächenwasserversickerung bzw. der Sickerwasserabfluss werden herabgesetzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens: Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Grünflächen auf unbestimmte Zeit extensiv genutzt bleiben und die Sukzession anteilig weiter voranschreiten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Durch Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß sowie die Wahl versickerungsfreundlicher Beläge bei den Feuerwehrrstellflächen, kann der Eingriff am Standort minimiert werden. Regen- und Oberflächenwasser sind durch geeignete Maßnahmen (hier eine Zisterne) zurückzuhalten und im Plangebiet zu versickern und gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Dazu zählt der Nachweis der schadlosen Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Oberflächenwassers, der Einrichtung einer Zisterne oder das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigolen, Drainagen u.ä.). Dazu ist im Vorfeld der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass genügend geeignete Fläche zur Verfügung steht (Sickertest). Die Schmutzwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbeseitigung soll über das Kanalnetz der Wasserwerke Zwickau GmbH erfolgen. Die Niederschlagswassereinleitung in das Kanalnetz der Wasserwerke Zwickau GmbH wird durch die Einrichtung einer Zisterne minimiert. Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt, allerdings

bedarf die barrierefreie Gestaltung der Außenanlagen einer stufen- bzw. absatzlosen Ausgestaltung, was einer Erhöhung des Anteils an vollversiegelten Flächen entspricht. Aufgrund der umfangreich vorgesehenen Parkfläche von 48% ist eine weitgehende, breitflächige Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone möglich. Folgende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- (11) Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen und ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei. Auf gewerblich genutzten Flächen ist die Versickerung erlaubnispflichtig.
- (12) Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG, § 41 SächsWG).
- (13) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Fazit: Durch das Planvorhaben ist versiegelungsbedingt mit mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Der Anteil des zur Zisterne bzw. in die Leitungen des RZV abgeführten Oberflächenwassers wird baubedingt steigen.

4.1.2.5 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. Die Niederschläge summieren sich 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 südwestlich von Crimmitschau und ist mit Winden bis zu 25% tangiert.

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße zählt zu einem stadtnahen Kaltlufteinzugsgebiet im Großraum der Städte Werdau, Crimmitschau und Zwickau. Mit Windgeschwindigkeiten bis 2,7 m/s in 10 m Höhe über Grund ist zu rechnen. Durch das vorhandene Gehölz, nordwestlich des Plangebiets an der Werdauer Straße, wird für eine Frisch- und teilweise Kaltluftproduktion gesorgt, welche sich der Geländeneigung folgend Richtung Osten bewegt. Das Sukzessionsgehölz wirkt kleinklimatisch ausgleichend.

In der Gemeinde Neukirchen/Pleiße herrscht das mäßig trockene Mitteldeutsche Berg- und Hügelland-Klima des thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorlandes. Die Winde in

der Gemeinde Neukirchen/Pleiße wehen vorwiegend aus südwestlichen Richtungen. Durch die Höhenlage liegt das Plangebiet überwiegend im Windschatten der umgebenden Bebauung und Bepflanzung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens:

Die mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie der für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst. Dadurch, dass das Plangebiet zwischen zwei Straßen liegt und in der Umgebung bereits baulich geprägt ist, sind mikroklimatisch geringfügig negative Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung, ohne erhebliche Auswirkungen auf das Regionalklima zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Grünflächen auf unbestimmte Zeit extensiv genutzt bleiben und die Sukzession anteilig weiter voranschreiten. Die mikroklimatischen Verhältnisse bleiben erhalten und entwickeln sich entsprechend der Sukzession weiter.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil, insbesondere in den Randbereichen, werden das Meso- und Mikroklima geringfügig positiv beeinflussen. Auf die positiven mikroklimatischen Auswirkungen von Fassadenbegrünung wird hingewiesen. Soweit empfohlene Dachbegrünungen zur Anwendung kommen, trägt deren Pufferfunktion zur Frischluftbildung bei und vermindert das Risiko von Überhitzung.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.1.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsbereich der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße und gemäß dem Landschaftsrahmenplan erfährt das Plangebiet im Raum eine geringe Erlebniswirksamkeit. Die vorgesehene Fläche liegt im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i.v.m. § 21 SächsNatSchG sind am Bebauungsstandort nicht nachgewiesen. Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet FFH „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ (Meldenr. DE5140301) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG Paradiesgrund“ sind im Minimum 3 km vom Rand des Plangebiets entfernt

gelegen. Insofern wird nicht von einer Betroffenheit ausgegangen. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Grünfläche vorgeprägt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens:

Bei Durchführung der Planung ist künftig von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Baukörper auszugehen, da sie den bisherigen Bestand geringfügig überragen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Grünflächen auf unbestimmte Zeit extensiv genutzt bleiben und die Sukzession anteilig weiter voranschreiten, was sich auch auf das Landschaftsbild auswirken kann.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Anpassung der höchstzulässigen Baukörperhöhen in Relation zum Gebäudebestand wird als vertretbare Obergrenze angesehen. Zudem wird eine mindestens 5,0 m breite Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern langfristig große Teile der Geländeansichten verdecken.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind aufgrund der Vorprägung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sowohl nahräumlich als auch fernräumlich zu erwarten.

4.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen hat 2012 die Ergebnisse der Lärmkartierung erstellt. In der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße wurde die Pflichtkartierung der Stufe 2 entlang der Werdauer Straße des zu erfassenden Trassenabschnittes der S 289 durchgeführt. Die 2012 erstellten Lärmkarten zeigten, dass das Plangebiet an der Werdauer Straße von Lärmeinwirkung betroffen war. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung im Jahr 2015 sind die Verkehrszahlen um mehr als 70 % gesunken, so dass die Lärmbetroffenheit an der Werdauer Straße deutlich geringer geworden ist. Eine Aktualisierung der Lärmkartierung erfolgt in Neukirchen/ Pleiße im Jahr 2017/18. Von der vorgesehenen Planungsfläche geht gegenwärtig keine erhebliche Umweltbeeinträchtigung für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung aus. Entsprechend der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes, sind auch zukünftig keine erhöhten Immissionen, auch auf die Umgebung, zu erwarten.

Laut der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Zwickau vom 11.05.2017 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes „zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes ist die Errichtung von 3 mehrgeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch gilt dem entsprechend. Die für WA geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (sOW) von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts (für Verkehrslärm) ergeben sich gemäß der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1.

Seit der Errichtung der Umgehungsstraße sind auch seitens der Werdauer Straße keine umfangreichen Lärmimmissionen, auch auf die Außenwohnbereiche, mehr zu erwarten. Der Innenwohnbereich kann bei Erfordernis durch entsprechende Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile der Gebäudehülle jedenfalls ausreichend geschützt werden.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung des Planvorhabens kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub, Licht) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Im Anschluss daran sind keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten. Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Lichtemissionen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) genehmigungspflichtige Vorhaben beantragt werden, erfolgt die jeweilige Prüfung der Zulässigkeit im nachgeordneten Verfahren zur Baugenehmigung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens: Es ist keine Änderung für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Geplante 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 (Lärm, Stäube, Licht) für den angrenzenden Bewohner sollen minimiert werden. Es sind Maßnahmen zur Staub- und Schmutzbindung während der Bauphase erforderlich.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.1.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet grenzt an den historischen Ortskern der Gemeinde Neukirchen/Pleiße. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmalschutzobjekte.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Auswirkungen

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Keine Auswirkungen

Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Keine Maßnahmen geplant. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen archäologische Funde angeschnitten oder Funde gemacht, sind diese gemäß §20 SächsDSchG der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Folgende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- (1) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (7) Im Fall von Bodeneingriffen innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bereich einer mittelalterlicher Ortskern [85280-0-01]), müssen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Weitere Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter zu erwarten.

4.1.5 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgüter	Wechselwirkung
Boden – Wasser	Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Aus diesem Grund ist ergänzend die Einrichtung einer Zisterne im Plangebiet zur Drosselung des Abflusses vorgesehen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund der geringen anteiligen Versiegelung und als Grünfläche genutzten Bodenstrukturen über ein hohes Wasserspeichervermögen und haben aufgrund ihrer innerörtlichen Lage eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Randbereiche des Geltungsbereiches umfassen im westlichen Bereich umfangreiche Gehölzbestände (kein Wald nach § 2

Schutzgüter	Wechselwirkung
	SächsWaldG) die dem Wasserhaushalt zuträglich sind, die zur Erhaltung festgesetzt wurden.
Boden / Wasser – Pflanzen / Tiere	Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden trifft auch auf das Plangebiet zu. Der Boden im Plangebiet wird zur Anlage des Allgemeinen Wohngebietes anteilig planiert und versiegelt. Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet anteilig anthropogen überprägt und beeinträchtigt. Eine naturnahe Entwicklung fand zuletzt durch die Nutzung eines ursprünglichen Wirtschaftsgrünland, das aufgrund der mäßigen Weidenutzung eine selektierte Artenvielfalt aufweist statt. Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse angepasst. Ein möglich auftretendes Artenspektrum von Vögeln, Fledermäusen und xylobionten Insekten. Das ist im Vorfeld einer Bebauung abzuklären. Aufgrund der innerörtlichen, durch Straßen isolierten Lage ist die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten als mittel anzusehen.
Pflanzen – Landschaftsbild – Mensch / Erholung	Die innerörtliche Grünfläche wirkt optisch positiv auf den Menschen. Aufgrund der Lärmimmissionen des innerörtlichen Siedlungsgebietes eignet sich das Gebiet nur bedingt als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Eine zentrumsnahe Nachverdichtung durch die Errichtung behindertengerechter Wohnungen unter Erhalt der durchgrüneten Randbereiche entspricht den vorrangigen Zielen der Innenentwicklung und des Landschaftsbildes.
Pflanzen – Klima / Luft – Mensch / Gesundheit	Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitzebelastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Pestalozzistraße ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luftschadstoffen gereinigt. Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes hat diese nur eine geringe Siedlungsrelevanz. Die angrenzenden Gehölze werden im Plangebiet fast vollständig zur Erhaltung festgesetzt, so dass die innerörtliche Frischluftfunktion anteilig gesichert wird.

Fazit: Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

4.2 Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“

4.2.1 Ausgleichserfordernis

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger

Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 SächsNatSchG stellt die Errichtung der Wohnanlage am Standort gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und die Nutzung des Grundstockes verändert wird, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen. Der Standort ist im Bestand durch eine Grünlandfläche geprägt, die mit der Errichtung der Wohnanlage eine anteilige Flächenversiegelung (s. Kap. 4.2.2. Versiegelungsbilanz) und ein Eingriff in den Naturhaushalt erfährt. Laut der Stellungnahme des Landratsamtes Zwickau SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft Untere Naturschutzbehörde vom 11.05.2017, ist die Notwendigkeit des Eingriffsausgleiches für dieses Vorhaben ist aus der Lage im Außenbereich und der Flächeninanspruchnahme unverbauter Freiräume gegeben. Die Eingriffsregelung beinhaltet das Verursacherprinzip, das Vermeidungsprinzip und das Gebot der Kompensation von zulässigen Eingriffen. Der Verursacher eines Eingriffs, also der Vorhabenträger, muss die Planung, Finanzierung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sicherstellen.

4.2.2 Versiegelungsbilanz

Im Zuge der Planung ist vorgesehen, eine unbebaute Grünfläche mit einer zentrumsnahen Seniorenwohnanlage (3 Gebäude), festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, abschließend zu bebauen. Der Anteil der vollversiegelten Flächen (Gebäudeflächen und Zufahrt) steigt von 0 % auf 41,2 % des Plangebietes. Der Anteil der teilversiegelten Flächen (Feuerwehruzufahrt, 20% der Abstandsflächen im Baugebiet (WA) und 20 % der Parkanlage) steigt auf 8,6 %, wohingegen der Anteil der unversiegelten Flächen um 49,9 % auf 50,1 % (80 % der Parkanlage und 80 % der Abstandsflächen im Baugebiet (WA)) sinkt.

	Bestand [m²]	Bestand [%]	Planung [m²]	Planung [%]	Veränderung [m²]	in %
Vollversiegelung	0,00	0,0%	4.610,99	41,2%	4.610,99	41,2%
Teilversiegelung	0,00	0,0%	966,64	8,6%	966,64	8,6%
unversiegelte Flächen	11.180,20	100,0%	5.602,57	50,1%	-5.577,63	-49,9%
	11.180,20	100%	11.180,20	100,0%	0	0,0%

Tabelle 2: Versiegelungsbilanz des Bebauungsplanes

VV > Zufahrt + Stellplätze + Baugrenze

TV > Feuerwehruzufahrt + 20 % der Abstandsfläche WA + 20 % Parkanlage

UV > Grünflächen (Anpflanzung+Erhaltung+80 % Parkanlage) + 80 % Abstandsfläche WA

4.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt durch die Gegenüberstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes in Form einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung. Diese wird basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ aufgestellt. In der Berechnung wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen der Planung auf den Bestand (Wertverlusten/ -) und Erhaltung bzw. Maßnahmen zum Ausgleich sowie Ersatzmaßnahmen (Wertgewinne/ +) unterschieden. Die Bewertung erfolgt der nachfolgenden Tabellen und verbal argumentativ für das Plangebiet sowie der nicht im Plangebiet gelegenen Ausgleichsfläche A1 dargestellt.

Bestands- und Planungsbilanz

Der Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ sieht die nachfolgend dargestellte Flächeneinteilung im Plangebiet vor:

Pos.	Flächenart	Fläche in m²	davon anteilig	Anteil von Ge- samt[%]
	Bestand			
B1	Grünland	5.147,22		46,04%
B2	Gartenland	1.314,42		11,76%
B3	Baumbestand	1.892,99		16,93%
B4	Grünland, baulich vorgeprägt, Brache	2.825,57		25,27%
	Planung			
1	Baugebiet nach §4 BauNVO Allg. Wohngebiet (WA)	5.745,21		51,39%
1.1.	darunter Baugrenze		2.094,63	18,74%
1.2.	darunter Stellplätze		691,34	6,18%
1.3.	darunter Zufahrt		1.825,02	16,32%
1.4.	darunter Feuerwehrzufahrt		139,39	1,25%
1.5.	darunter Abstandsfläche und Begleitgrün		1.134,22	10,14%
2	Private Grünfläche: Parkanlage	5.434,99		48,61%
2.1.	darunter Erhaltungsbindung		1.676,88	15,00%
2.2.	darunter Anpflanzung		616,71	5,52%
2.3.	darunter gestaltete Grünflächen		3.141,40	28,10%
	Gesamt	11.180,20		100,00%

Tabelle 3: Flächenbilanz Bestand (vgl. **Anlage 1** der Begründung)

Eine Bebauung mit Gebäuden erfolgt entsprechend der nachfolgenden Tabelle 4 ausschließlich innerhalb der Baugrenzen (1.1.). Es ist vorgesehen, die Zufahrtsstraße in

das Plangebiet und die Stellflächen vollversiegelt und die Feuerwehrstellflächen wasserdurchlässig zu errichten. Das allgemeine Wohngebiet (WA) (1) beinhaltet insgesamt den größten Flächenanteil, vor der umgebenden privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (2), in der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2.2.) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2.1.), in die Planungsseitig nicht erheblich eingegriffen wird, festgesetzt.

Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf bemisst sich am Ausgangszustand des Plangebiets und daran, was durch den Eingriff verloren geht oder verändert wird. In der Tab. 4 – Gegenüberstellung biotopbezogener Wertverlust (Bestand) – Wertgewinn (Planung) werden die vorhandenen Flächen und Biotope des Bestandes und der Planung anhand ihres Biotopwertes in Werteinheiten [WE] (10.000 WE = 1 Ökopunkt) bewertet. In Plangebiet bestehen die Biotope überwiegend seit langem, in einzelnen Bereichen, wie z.B. den baulich vorgeprägten Bereich entlang der Straße oder in der Gartenfläche dagegen nicht so lange, so dass die natürlichen Bodenfunktionen an dieser Stelle verringert ist. Der Biotopwert wird daher an diesen Stellen etwas geringer bestimmt, wenn die anthropogenen Veränderungen das Biotop erkennbar beeinträchtigen. Auf der rechten Seite der Tabelle werden die geplanten Biotope einschließlich ihrer geplanten Biotopwerte, den sog. „Planungswerten“, dargestellt. Biotope, die erhalten bleiben haben den gleichen Biotop- und Planungswert.

Die infolge der Planung entstehenden Teilflächen werden mit dem Planungswert multipliziert. Diese Planungswerte liegen im Bereich 0 – 5 für vollversiegelte bis anthropogen eingeschränkte Teilflächen. Flächen mit Planungswerten zwischen 5 - 15 besitzen einen eingeschränkten ökologischen Wert, der u.a. mit einer langen Entwicklungsdauer einhergeht, z.B. in der neu anzulegenden Parkanlage. Planungswerte zwischen 16 – 25 zeigen besonders wertvolle Biotope für Flora und Fauna an, wie z.B. Gehölzstrukturen.

Gegenüberstellung biotopbezogener Wertverlust (Bestand) – Wertgewinn (Planung)

Biotoptypen im Plangebiet							
Bestand	Biotopwert	Fläche in m²	[WE]	Planungs- wert	Fläche in m²	[WE]	Planung
Biotopbestand							Planung, Biotoptypen
Extensivgrünland, Weide, mesophil	20	5.147,22	- 102.944,40	0	4.610,99	0	vollversiegelte Flächen: Zufahrt/Stellplätze/Gebäude
baulich vorgeprägte Grünfläche, Ruderalfläche	10	2.825,57	- 28.255,70	3	139,39	418,16	Feuerwehruzufahrt, wasserdurchlässig
Garten/ Grabeland	10	1.314,42	- 13.144,20	8	934,83	7.478,63	Abstandsfläche gestaltet
Hecken- und Baumbestand	22	1.892,99	- 41.645,78	22	1.676,88	36.891,33	Hecken- und Baumbestand Erhaltung
				21	616,71	12.334,20	Anpflanzung Hecken
				21	300,00	6.300,00	Anpflanzung Einzelbäume und Baumgruppen
				12	2.901,40	34.816,86	Parkanlage
		11.180,20	- 185.990,08		11.180,20	98.239,19	
biotopbezogener Wertverlust gesamt:						- 87.750,89	Werteinheiten [WE]

Tabelle 4: Bestand und biotopbezogener Wertverlust im Plangebiet infolge des Bebauungsplans

Zusätzlich zu den biotopbezogenen Wertverlusten sind die anteiligen funktionsbezogenen Wertminderungen und die vollständigen Funktionsverluste im Plangebiet zu berücksichtigen. Dazu werden Funktionen bei vollständiger Veränderung als Verlust und bei anteiliger Beeinträchtigung als Funktionsminderung dargestellt. Zusätzlich zum biotopbezogenen Ausgleich ist der funktionsbezogene Ausgleich im Plangebiet zu berücksichtigen. In der vorliegenden Planung stärken die gestalterischen Pflanzmaßnahmen und das geplante Nutzungsregime insbesondere die Lebensraumfunktion, die Biotopentwicklungsfunktion und die rekreative Funktion im Plangebiet.

Gegenüberstellung funktionsbezogener Wertverlust (Bestand) – Wertgewinn (Planung)

Funktionsverlust / Funktionsminderung und Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet						
Nr.	Funktion	Minde- rung/Verlust	Ausgleich/ Funktions- steigerung	Nutzung / Biotoptyp	Fläche [m²]	Minderung [WE]
1	Lebensraumfunk- tion	-1,0		Verlust des Grünlandes und von Gehölzen durch Voll- und Teilversiegelung	4.750,38	-4.750,38
			0,5	Anlage eines gestalteten Parkbereichs mit Gehölzen und unterschiedlichen Habitaten	5.434,99	2.717,50
4	Biotopentwick- lungsfunktion	-1,0		Verlust von Grünland und Gehölzen im Plangebiet	4.750,38	-4.750,38
			0,5	Anlage eines gestalteten Parkbereichs mit Gehölzen und unterschiedlichen Habitaten	5.434,99	2.717,50
5	Archivfunktion	-1,0		Verlust von unversiegeltem Boden im Plangebiet	4.750,38	-4.750,38
8	bioklimatische Ausgleichsfunktion	-1,0		Verlust des Grünlandes und von Gehölzen durch Voll- und Teilversiegelung	4.750,38	-4.750,38
			0,5	Anlage einer durchgrünzten Wohnbaufläche mit Parkbe- reich und Gehölzen	5.434,99	2.717,50
11	rekreative Funktion		0,5	Anlage eines gestalteten Wohnumfeldes und Anlage ei- nes Parkbereichs zum Aufenthalt der Anwohner und Besu- cher	5.434,99	2.717,50
Gesamt						-8.131,54
Funktionsbezogener Wertverlust [WE]						-19.001,52
Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]						10.869,98
Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]						-8.131,54
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in WE:						-95.882,43
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in Öko-Punkten:						-9,5882

Tabelle 5: funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet

Entsprechend der Wertverluste und der Wertgewinne ergibt sich folgende Bilanzierung für das Plangebiet:

Bilanzierung der Wertverluste und Wertgewinne im Plangebiet

Bestand			Planung	
biotopbezogener Wertverlust	-185.990,08		98.239,19	biotopbezogener Ausgleich
funktionsbezogener Wertverlust	-19.001,52		10.869,98	Funktionsbezogener Ausgleich
Wertverlust	-204.991,60	+	109.109,17	Ausgleich im Geltungsbereich
noch auszugleichen:	-95.882,43		-9,5882	Ökopunkte-Defizit

Tabelle 6: Ausgleichsbilanz im Plangebiet

Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf umfasst biotop- und funktionsbezogen insgesamt **204.991,60 Werteinheiten [WE]**. Das entspricht einem Defizit von **20.4991 Ökopunkten [ÖP]**. Innerhalb des Plangebietes werden biotop- und funktionsbezogen insgesamt **109.109,17 WE** ausgeglichen. Das entspricht rund **10.9109 ÖP**. Der Eingriff durch den Bebauungsplan kann allein durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein Defizit von **95.882,43 WE** bzw. **9,5882 ÖP**. Zum Ausgleich dieses Defizites werden dem Bebauungsplan daher Flächen außerhalb des Plangebiets als Ausgleichsflächen zugeordnet.

4.2.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Das BauGB lässt einen Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Ausgleich muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Der Ausgleich muss mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein.
- Der Ausgleich muss mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde gemäß dem "Entsiegelungserlass" vom 30.07.2009 des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Sachsen prioritär die Verfügbarkeit von Flächen zur Entsiegelung oder Abriss im Gemeindegebiet Neukirchen/Pleiße geprüft. Diese Prüfung verlief innerhalb des Ortsteils Wolkenburg erfolgreich. Geeignete Maßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs im Bebauungsplan standen nicht zur Verfügung.

Dem Plangebiet wurden daher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück-Nr. 228 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, Gemarkung Kleinhessen Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im

Sinne des § 1a Abs.3 nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB zugeordnet. Als Maßnahmen sind festgesetzt:

Maßnahme A1 - Anpflanzung einer Hecke und Einrichtung eines artenreichen Grünlandes

- > Anlage einer Hecke zur Abgrenzung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, Ausbringen einer artenreichen, mehrjährigen Kräutermischung und Zulassen eines entwicklungsoffenen Habitats auf einem Teil des Flurstücks Nr. 228 der Gemarkung Kleinhessen, Größe der Maßnahmenfläche: **7.500,00 m²**



Die festgesetzte Ausgleichsfläche soll vollständig aus der intensiv geprägten, landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Zur Abgrenzung der Ackerfläche ist die Anpflanzung einer gestuften Mittelhecke aus mind. 5 standortheimischen Baum- und Straucharten vorgesehen, die in unterschiedlichen Höhen, versetzt gepflanzt werden. Nach der Pflanzung ist in der ersten Zeit ein Schutz vor Verbiss durch Wild vorzusehen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen in Form eines abwechselnden Auslichtens von 1/3 der Gehölze, bleiben die Lebensräume in der Hecke grundsätzlich gewahrt ohne dass ein völliges Aufwachsen zu erwarten ist. Die Hecke dient insbesondere dem Erosionsschutz und der Rückhaltung von Nährstoffeinträgen auf dem Feld. Durch die Einrichtung eines artenreichen Grünlandes durch das Ausbringen einer

mehrfährigen Kräutermischung und dem Zulassen eines entwicklungsoffenen Habitats, entwickeln sich im Plangebiet vielfältige, ungestörte Habitate, die insbesondere stark störungsempfindlichen Arten als Rückzugsraum dienen können. Durch die festgesetzten manuellen Entnahmen von Gehölzaufwuchs soll eine Verbuschung der Fläche vermindert und so als Grünland erhalten werden. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen. Die Kontrolle der Durchführung obliegt der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.

Ausgleichsmaßnahme A1 außerhalb des Plangebietes

Biotoptypen im Plangebiet	Bestand			Planung			
Biotopbestand	Biotopwert	Fläche in m²	[WE]	Planungswert	Fläche in m²	[WE]	Planung, Biotoptypen
intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	7.500,00	-75.000	22	6.000,00	132.000	entwicklungsoffenes Grünland frischer Standorte
				21	1.500,00	31.500	Hecke
			-75.000			163.500	
biotopbezogener Wertgewinn gesamt:						+ 88.500	Werteinheiten [WE]

Tabelle 7: Bestand und biotopbezogener Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme A1

Durch den Verlust des hoch bewerteten Dauergrünlands zugunsten einer Hecke und eines entwicklungsoffenen Grünlands frischer Standorte auf einer Fläche von 7.500 m² ist effektiv ein Wertgewinn von 88.500 Werteinheiten zu erwarten.

Funktionsverlust / Funktionsminderung und Funktionsbezogener Ausgleich außerhalb des Plangebietes - Ausgleichsmaßnahme A1						
Nr.	Funktion	Minderung/Verlust	Ausgleich/Funktionssteigerung	Nutzung / Biototyp	Fläche [m²]	Minderung [WE]
1	Lebensraumfunktion	-1,0		Verlust eines artenarmen Dauergrünlands frischer Standorte	7.500,00	-7.500,00
			1,0	Anlage einer Hecke und eines entwicklungsoffenen Grünlands	7.500,00	7.500,00
2	Immissionschutzfunktion		1,0	Anlage einer Hecke und eines entwicklungsoffenen Grünlands als Erosionsschutz und Nährstofffilter	7.500,00	7.500,00
3	biotische Ertragsfunktion	-1,0		Verlust eines artenarmen Dauergrünlands frischer Standorte	7.500,00	-7.500,00
4	Biotopentwicklungsfunktion		1,0	Anlage einer Hecke und eines entwicklungsoffenen Grünlands	7.500,00	7.500,00
Funktionsbezogener Ausgleich Maßnahme A1 [WE]						22.500,00
Funktionsbezogener Wertverlust Maßnahme A1 [WE]						-15.000,00
Funktionsbezogener Wertgewinn gesamt:						+ 7.500,00

Tabelle 8: funktionsbezogener Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme A1

Bestand			Planung	
Biotopbezogener Wertverlust	-75.000,00		+ 163.500,00	biotopbezogener Ausgleich
Funktionsbezogener Wertverlust	-15.000,00		+ 22.500,00	Funktionsbezogener Ausgleich
Maßnahmenfläche A Wertverlust	- 90.000,00	+	+ 186.000,00	Maßnahmenfläche A Ausgleich
Gewinn WE		+ 96.000,00	=	9,6000 Ökopunkte

Tabelle 9: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme A1

Dadurch kann das im Plangebiet nicht erfüllte **Ausgleichsdefizit von - 95.882,43 WE**, auf der **7.500,00 m²** großen Maßnahmenfläche A1 auf dem Flurstück Nr. 228 Gemarkung Kleinhessen vollständig kompensiert werden (vgl. Tab. 10). Es verbleiben + 117,57 WE, das entspricht 0,0117 Ökopunkten, in der Gesamtbilanz des Bebauungsplans „Wohnanlage Pestalozzistraße“.

Ausgleich und Ersatz - Gesamtbilanz	Werteinheiten [WE]	Ökopunkte [ÖP]
Wertverlust im Plangebiet insgesamt	- 204.991,60	- 20,4992
Ausgleich im Plangebiet insgesamt	+109.109,17	+ 10,9109
Verbleibender Ausgleichsbedarf	- 95.882,43	- 9,5882
Wertsteigerung in der Maßnahmenfläche A1	+ 96.000,00	+ 9,6000
Ausgleichsbedarf und Ausgleich Maßnahme A1	+ 117,57	+ 0,0118

Tabelle 10: Ausgleichsbilanz des verbleibenden Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahme A1 außerhalb des Plangebietes

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Daseinsvorsorge und Eigenentwicklung der Gemeinde nicht in Betracht gezogen werden.

4.4 Zusätzliche Angaben

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

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben unter Berücksichtigung der durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen im Juli 2016 und Juli 2017 sowie geltender Gesetzmäßigkeiten.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Kommune, 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.

Folgende Festsetzung wurde im Textteil des Bebauungsplanes getroffen:

- Überwachung gemäß §4c BauGB: Die Fertigstellung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Gemeinde Neukirchen/Pleiße durch den Verursacher anzuzeigen. Jährliche Kontrolle der Durchführung der Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde Neukirchen/Pleiße in den ersten 4 Jahren, danach alle 4 Jahre. Bei erkennbarem Ausfall der anvisierten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind gleichwertige Nachpflanzungen mit Saatgut oder Gehölzen gemäß der Artenliste A und B zur nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen. Die Fertigstellung der Nachpflanzung ist der Gemeinde Neukirchen/Pleiße durch den Verursacher anzuzeigen. Die Durchführung und die Pflegemaßnahmen sind durch die Gemeinde Neukirchen/Pleiße in den ersten 4 Jahren jährlich und danach alle 4 Jahre zu kontrollieren.

5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungserfordernis und Standorteinordnung

- Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße beabsichtigt, aufgrund konkreter Nachfrage, mit dem Bebauungsplan die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Pestalozzistraße zu ermöglichen und dazu die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Damit erfährt die vollerschlossene, innerörtlich gelegene Grünfläche eine städtebauliche Neuordnung und leistet in Form einer Nachverdichtung einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung einer umfangreichen Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich, so dass auch den Zielen der Innenentwicklung entsprochen wird.
- Das gesamte Plangebiet ist nur im südöstlichen Randbereich baulich vorgeprägt, so dass, unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten (vgl. Anlage 5 - Artenschutz-Risikoabschätzung und Anlage 6 - Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung) eine Bebauung nur unter Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung umsetzbar ist.
- Aufgrund der innerörtlichen Lage in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, besteht ein erhöhter Schutzbedarf der umgebenden Bebauung gegenüber Immissionen, insbesondere Lärm während der Bauphase. Dazu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Aufgrund der zunehmenden Versiegelung wird eine genehmigungsfreie Niederschlagswasserzisterne als Regenrückhaltung und zur Bewässerung der Grünflächen vorgesehen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann vollständig in die Leitungen des RZV eingeleitet werden.
- Es erfolgt eine angepasste und umgebungsverträgliche Nachverdichtung des innerörtlichen Plangebietes unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts vorhandener Gehölzstrukturen.
- Für die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße liegt ein rechtswirksamer FNP vor. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

Gesetzliche Grundlagen

- Der Bebauungsplan „Wohnanlage Pestalozzistraße“ mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt, das die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes beinhaltet.
- Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem BauGB i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).
- Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt gemäß § 2a BauGB die erforderliche Beschreibung und Bewertung.

Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben

Die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans (2013), des Regionalplans Südwestsachsens (2008) sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen/Pleiße (1999) und deren Berücksichtigung wurden unter Teil III, Kap. 3 beschrieben.

Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anl. zu §2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB)
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen	Nicht betroffen	- keine
Naturhaushalt und die Landschaft			
Boden	nicht erheblich beeinträchtigt	Erhebliche Beeinträchtigung	- Minimierung der Versiegelung - Festsetzungen zur Gewährleistung einer standortgerechten und dauerhaften Grünordnung - Festsetzung und qualitätsgerechte Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Ausgleichsmaßnahme A1
Tiere	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere Beeinträchtigung (bei Einhaltung der Empfehlungen der Artenschutz-Risikoabschätzung)	- Festsetzungen zur Gewährleistung einer ansprechenden, standortgerechten und dauerhaften Grünordnung - Einhaltung der Empfehlungen der Artenschutz-Risikoabschätzung) - prioritäre Verwendung heimischer Arten - Festsetzung und qualitätsgerechte Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Ausgleichsmaßnahme A1
Pflanzen	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere Beeinträchtigung (bei Einhaltung der Empfehlungen der Artenschutz-Risikoabschätzung)	- Festsetzungen zur Gewährleistung einer ansprechenden, standortgerechten und dauerhaften Grünordnung - Einhaltung der Empfehlungen der Artenschutz-Risikoabschätzung) - Erhalt vorhandener Gehölze und prioritäre Verwendung heimischer Arten - Festsetzung und qualitätsgerechte Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Ausgleichsmaßnahme A1
Wasser	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere Beeinträchtigung	- wasserdurchlässige Bauweise bei Feuerwehrtellplätzen und Wegen in der Parkanlage - Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Klima	nicht erheblich beeinträchtigt	nicht erheblich beeinträchtigend	- Festsetzungen zur Gewährleistung einer ansprechenden, standortgerechten und dauerhaften Grünordnung

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB)
Landschaft	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere Beeinträchtigung	- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Einordnung der Baukörper in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum - Festsetzungen führen zur angemessenen grünordnerischen Einbindung des Standortes
Menschen und seine Gesundheit	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere Beeinträchtigung (bei Sicherung des Bauablaufs)	- Einhaltung BImSchG - Wahrnehmung von Kontroll- und Monitoringfunktionen durch zuständige Behörden, Betreiber und Anwohner, insbesondere beim Lärmschutz
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht erheblich beeinträchtigt	nicht erheblich beeinträchtigend	- Keine Schutzgüter nach SächsDSchG bekannt. - Hinweis auf Meldung von Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen
Wechselwirkungen	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere Beeinträchtigung	- insbesondere der Eingriff in den Bodenhaushalt sowie der Verlust der Grünfläche erfordern eine umfängliche Eingriffskompensation

Tabelle 11: Ermittelte Umweltauswirkungen der Planung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS TEIL III – UMWELTBERICHT

Abbildung 1: Regionalplan Südwestsachsen 2008 - Auszug aus Karte 1 – Raumnutzung	10
Abbildung 2 : Regionalplan Südwestsachsen 2008 - Auszug aus Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen	11
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999) mit Plangebiet BP (2017)	14

TABELLENVERZEICHNIS TEIL III – UMWELTBERICHT

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand – Planung.....	7
Tabelle 2: Versiegelungsbilanz des Bebauungsplanes	34
Tabelle 3: Flächenbilanz Bestand (vgl. Anlage 1 der Begründung)	35
Tabelle 4: Bestand und biotopbezogener Wertverlust im Plangebiet infolge des Bebauungsplans	37
Tabelle 5: funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet	38
Tabelle 6: Ausgleichsbilanz im Plangebiet	39
Tabelle 7: Bestand und biotopbezogener Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme A1 ..	41
Tabelle 8: funktionsbezogener Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme A1	41
Tabelle 9: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme A1	42
Tabelle 10: Ausgleichsbilanz des verbleibenden Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahme A1 außerhalb des Plangebietes.....	42
Tabelle 11: Ermittelte Umweltauswirkungen der Planung	46