

## Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein - Entwurf -



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
E-Mail: [erhard@scz-zwickau.de](mailto:erhard@scz-zwickau.de)

im Auftrage des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Hartenstein  
Marktplatz 9  
08118 Hartenstein

Telefon: 037605/76 40  
Fax: 037605/7 64 20  
Mail: [Stadtverwaltung@stadt-hartenstein.de](mailto:Stadtverwaltung@stadt-hartenstein.de)

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein**

Der Stadtrat der Stadt Hartenstein beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Begründung**  
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

## Inhalt

### Teil A: Begründung

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	6
2.2.	Planungshistorie, Ausgangssituation .....	7
2.3.	Planverfahren.....	7
3.	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE .....	9
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung .....	9
3.2.	Übergeordnete planerische Vorgaben .....	10
3.3.	Schutzgebiete .....	12
3.4.	Umweltverhältnisse.....	13
4.	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER 2. PLANÄNDERUNG.....	13
4.1.	Ausgangssituation, Standortwahl.....	13
4.2.	Darstellung der Planänderung .....	14
4.3.	Wohnbauflächenbedarf / Bedarfsbegründung zur 2. Änderung des FNP .....	14
4.3.1.	Demographische Entwicklung und Prognose .....	14
4.3.2.	Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung	16
4.3.3.	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs .....	18
4.3.4.	Bedarfsbegründung zur 2. Änderung des FNP.....	20
5.	FLÄCHENBILANZ DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	20

### Teil B: Umweltbericht

6.	ALLGEMEINES.....	21
7.	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	21
8.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	24

### Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

## **Abbildungsverzeichnis**

- Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein ... 5  
Abbildung 2: Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung und der 2. Änderung des FNP ..... 14

## **Tabellenverzeichnis**

- Tabelle 1: Ablauf Verfahren ..... 8

## **Anlagen**

- Anlage 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein

## Teil A: Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches östlich der Lichtensteiner im Südosten des Ortsteils Zschocken mittels eines Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen zu ermöglichen. Geplant sind 10 Bauparzellen für freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser auf einer Gesamtfläche von 8.640 m<sup>2</sup>.

Anliegen dieser Planung ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Geplant sind maximal zehn Wohneinheiten auf der Fläche des alten Sportplatzes. Bauvoranfragen für den Geltungsbereich liegen der Gemeinde bereits vor.

Die Stadt Hartenstein mit den Ortsteilen Thierfeld und Zschocken hat einen mit Bescheid vom 28. Januar 2004 genehmigten Flächennutzungsplan. Eine erste Änderung für einen Bereich nordwestlich der Kreuzung S 255 / K 9309 (Lichtensteiner Straße) Ortsteil Thierfeld erfolgte 2019.

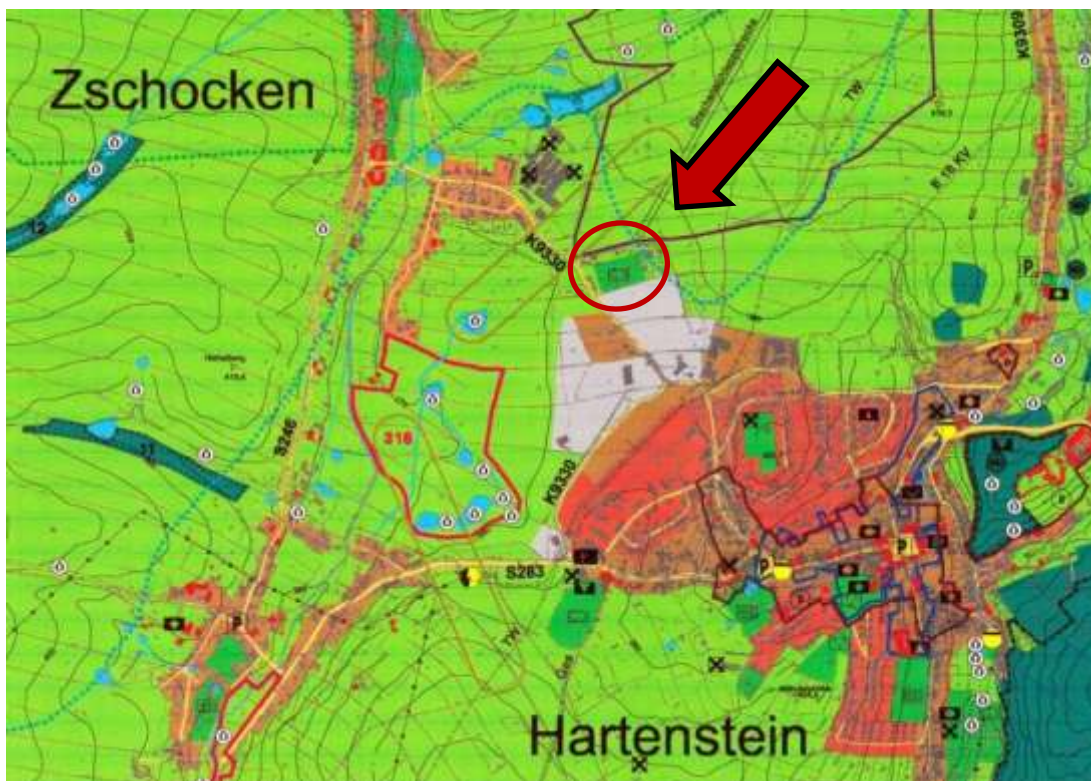


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Hartenstein möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Aus diesem Grund hat die Stadt Hartenstein 02.09.2020 beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des FNP durchzuführen (Beschluss-Nr. SR VI. 91/2020).

Im Änderungsbereich werden die im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen für Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz sowie Flächen für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich betrifft ausschließlich das Flurstück 344/41. Die Fläche war ursprünglich bebaut (Haus Nr. 46). Eine landwirtschaftliche Nutzung hatte in den letzten Jahren nie stattgefunden. Der östliche Bereich des im FNP dargestellten Sportplatzes ist im Bestand eine Fläche für die Landwirtschaft und wird dementsprechend berichtigt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz** (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I .S. 2020) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

### **Landesrecht:**

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

## **2.2. Planungshistorie, Ausgangssituation**

Die Stadt Hartenstein hat einen Flächennutzungsplan (FNP) nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, der nach Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde und öffentlicher Bekanntmachung vom 18.03.2004 (Stadtanzeiger Hartenstein) wirksam geworden ist. Dieser FNP gilt in seinen nicht geänderten Teilen weiterhin uneingeschränkt.

### **1. Änderung des FNP (2019):**

Die Stadt Hartenstein beabsichtigte mit der Überplanung eines Bereiches im Norden des Ortsteils Thierfeld, südlich der Anschlussstelle Hartenstein an die Autobahn A 72 mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet „Gemeindezentrum Evangelische Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“ zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich angepasst und ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die 1. Änderung wird als separater Planteil dargestellt. Ein Umweltbericht zur Begründung wurde nicht erstellt, da der FNP im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert worden ist.

Der Vorgang der Änderung wie auch der der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist formgebunden und erfolgt in gleicher vom BauGB vorgegebener Verfahrensweise. So hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird (§ 1 BauGB).

Die Stadt Hartenstein strebt eine Neuaufstellung / Änderung des FNP nach Abschluss der vorliegenden Planung sowie nach Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes an. Es sollen nicht nur die umgebende Bereiche des Bebauungsplangebietes, sondern das gesamte Stadtgebiet überprüft und ggf. neu geordnet werden.

## **2.3. Planverfahren**

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde der Stadtrat am 02.09.2020 über die Erarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren (zweistufigen Verfahren) informiert. Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben u.a., da Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau in Hartenstein besteht. Der Stadtrat hat somit beschlossen für den betroffenen Änderungsbereich den rechts-

kräftigen Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung.

Dem FNP werden nachfolgende Verfahrensvermerke für die 2. Änderung angefügt:

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	05.11.2002	Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan; Stadtrat Hartenstein
	28.01.2004	Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	18.03.2004	Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Hartensteiner Stadtanzeiger
	05.03.2019	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadtrat Hartenstein
	22.03.2020	Genehmigung der 1. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	30.04.2020	Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hartensteiner Stadtanzeiger
1	02.09.2020	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger
2	13.04.2021	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 2. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
3	17.05.2021- 21.06.2021	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
4	07.05.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
5		Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 2. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6		Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
7		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
8		Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
9		Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
10		Genehmigung der 2. Änderung durch das Landratsamt Zwickau
11		Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Planänderung des FNP

Tabelle 1: Ablauf Verfahren



Zu der Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf und Entwurf) werden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt:

#### Träger öffentlicher Belange

##### Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Zwickau
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Wasserwerke Zwickau GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Südsachsen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Wismut GmbH, Sanierungsbetrieb Aue, Abt. Markscheidewesen
- Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster
- BUND für Umwelt- und Naturschutz Landesverband Sachsen e.V.
- NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e.V.
- Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)
- Landesverband Sächsischer Heimatschutz (LSH) e.V.

##### Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Oelsnitz/Erzgeb.
- Stadtverwaltung Stollberg/Erzgeb.
- Stadtverwaltung Aue – Bad Schlema
- Stadtverwaltung Lößnitz
- Gemeindeverwaltung Langenweißbach
- Gemeindeverwaltung Mülsen
- Stadtverwaltung Wildenfels

### **3. Beschreibung der Änderungsfläche**

#### **3.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Zschocken bzw. nördlich des Stadtgebietes von Hartenstein.

Der nahezu rechteckige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Niederzschocken die Flurstücke 344/36, 344/37, 344/38, 344/39, 344/40, 344/41, 344/42, 344/43, 344/44, 344/45, 344/47, 344/48, 344/49 sowie den Teilflurstücken 344/35 und 344/46. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von ca. 8.640 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Fläche, die bis ins Jahr 2018 als Sportplatz (Fußballplatz) genutzt worden ist.

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich insbesondere Wohnbebauung mit Einzelhäusern und großen Gärten im Norden und westlich der Lichtensteiner Straße bzw. Kleingärten östlich des Plangebietes. Die Ackerfläche südlich des Sportplatzes im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein-Zwickauer Straße“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Gebiet über die Lichtensteiner Straße (Kreisstraße K 9330), welche das Gebiet westlich tangiert. Die überregionale verkehrliche Erschließung der Stadt ist über die Bundesautobahn BAB 72 (Abschlussstelle AS Hartenstein und AS Zwickau Ost) und die Bundesstraßen B 169 und B 93 gegeben.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:	Wohnbebauung Lichtensteiner Straße; ein unbebautes Grundstück
im Westen:	Wohnbebauung Lichtensteiner Straße
im Süden:	landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäß B-Plan „Gewerbegebiet Hartenstein – Zwickauer Straße eingeschränktes Gewerbe)
im Osten:	Kleingärten

### 3.2. Übergeordnete planerische Vorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Wohnbebauung (2. FNP – Änderung) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Südwestsachsen 2008 (RP) sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### **Landesentwicklungsplan Sachsen, Siedlungsentwicklung**

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

**Z 2.2.1.5** Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

## **Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung vom 31.07.2008**

**G 1.1.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung 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** Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen,

**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,

**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, [...],

**G 2.1.5.3** Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes an der Lichtensteiner Straße wurden im Regionalplan Südwestsachsen keine regionalplanerischen Ausweisungen (**Karte 1**) getroffen.

Die im Regionalplan dargestellte nördlich verlaufende Grünstreifen wird durch die geplante Bebauung nicht berührt. Ein Zusammenwachsen der Siedlungen wird nicht gefördert. Es wird aus regionalplanerischer Sicht eingeschätzt, dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches eine noch vertretbare Abrundung der jetzigen Bebauung am Standort darstellt. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in nördliche Richtung ist nicht vorgesehen und städteplanerisch nicht gewünscht.

Gemäß **Karte 1-4** Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befindet sich das FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ in ca. 280 m Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000- Gebietes wurden geprüft.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage der Planung ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## **Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 15.12.2015:**

**Z 1.2.2** siehe G 1.1.2 Regionalplan Südwestsachsen,

**Z 1.2.3** siehe Z 1.1.3 Regionalplan Südwestsachsen,

**G 1.2.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

**Z 1.2.7** siehe Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen

Z 2.1.2.2 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen umgesetzt werden.

**G 2.1.5.1** [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

Die Nachnutzung eines Sportplatzes im Anschluss an Wohnbebauung dient dem Schutz des Freiraumes im Außenbereich. Die Planung ermöglicht somit eine dem aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung bereits beanspruchter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Stadt die Bauflächenentwicklung steuern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ sowie der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit. Der Bau einzelner Wohnhäuser angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann nicht als raumbedeutsames Vorhaben (zu G 2.1.3.9 Regionalplanentwurf Chemnitz) bezeichnet werden. Eine Beeinträchtigung des Kulturlandschaftsraumes durch die geringe Siedlungserweiterung ist nicht zu vermuten.

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegen.

### **3.3. Schutzgebiete**

Rechtsverbindliche festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG sind am Standort nicht nachgewiesen.

Das FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ befindet sich ca. 300m westlich des geplanten Wohngebietes. Der Niederungsbereich mit dem

Bachlauf des Wildenfelder Baches, den Teichen und den begleitenden Flurgehölzen weist zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope auf.

Inwieweit durch das Vorhaben Auswirkungen, insbesondere auf die Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete eintreten könnten, wird durch eine FFH-Vorprüfung (Umweltplanung Marko Eigner) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Im Ergebnis ist bezüglich den Erhaltungs- und Entwicklungszielen für FFH-Lebensraumtypen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

### **3.4. Umweltverhältnisse**

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht zum parallel erarbeiteten Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“, in der FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan sowie im Artschutzgutachten (Umweltplanung Marko Eigner) näher betrachtet.

## **4. städtebauliche Begründung der 2. Planänderung**

### **4.1. Ausgangssituation, Standortwahl**

Der Sportplatz Niederschocken wurde bis zur Eröffnung des neuen Sportplatzes in Hartenstein (SV Hartenstein e.V.) am 01. Mai 2018 genutzt. 2019 fanden noch Trainings- und Ausweichspiele in Niederschocken statt.

Um das inzwischen brachliegende Areal einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen ist im Bereich der Flurstücke 344/36, 344/37, 344/38, 344/39, 344/40, 344/41, 344/42, 344/43, 344/44, 344/45, 344/47, 344/48, 344/49 sowie die Teilflurstücke 344/35 und 344/46 der Gemarkung Niederschocken eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum weitere Baugrundstücke in genehmigten Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich in der Stadt Hartenstein momentan zur Verfügung stehen. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan geplanten Wohnbauflächen in Hartenstein sind bis auf sieben Grundstücke, die sich in Privatbesitz befinden, ausgelastet. Bauvoranfragen zur Errichtung von Einfamilienhäusern wurden bereits gestellt (siehe Bedarfsnachweis Kap. 5).

## 4.2. Darstellung der Planänderung

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt den Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Niederschocken zu überplanen. Die Planung dient der Wohnraumschaffung für den Eigenbedarf der Gemeinde. Dies führt zu einer Neuordnung der Art der baulichen Nutzung.

Das geplante Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße soll auf einer Grünlandfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellten Bereich entwickelt werden. Geplant sind ca. 10 Einfamilienhäuser. Der Bereich der Änderung schließt an vorhandene Bebauung an.

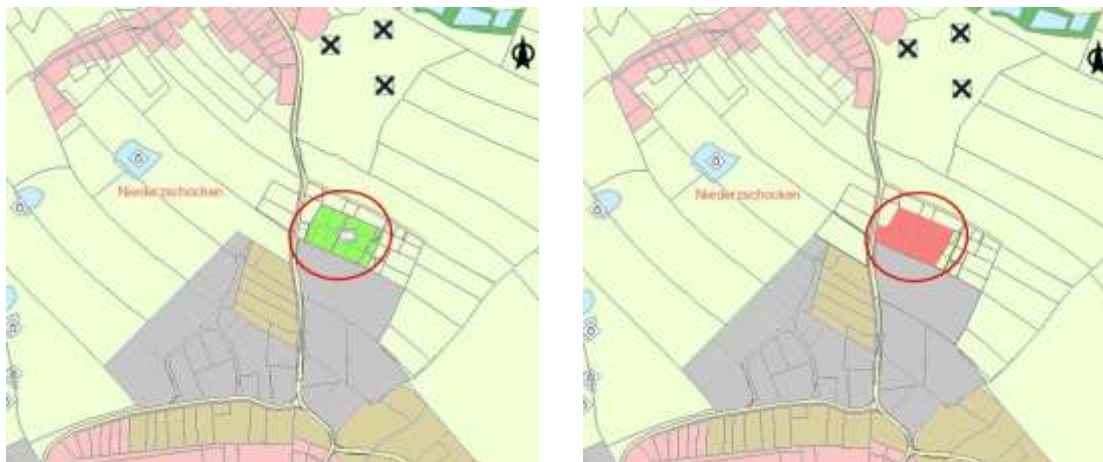


Abbildung 2: Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung und der 2. Änderung des FNP

Die Flächendarstellung erfolgt ungegliedert. Damit sind die Grundzüge der nachfolgenden Planung ausreichend formuliert. Die detaillierte Ausgestaltung der Baugebiete, Erschließungs- und Grünflächen obliegt dem Bebauungsplan. Eine weitere Untergliederung der Darstellung würde dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung auf der vorbereitenden Planebene im konkreten Fall nicht entsprechen.

Die Plangrundlage für die Flächennutzungs- Änderung der Stadt Hartenstein wurde dem Geoportal Sachsenatlas entnommen (Staatsbetrieb Geobasis-information und Vermessung Sachsen, <https://geoportal.sachsen.de>). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein wird als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

## 4.3. Wohnbauflächenbedarf / Bedarfsbegründung zur 2. Änderung des FNP

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

### 4.3.1. Demographische Entwicklung und Prognose

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2005 – 2019) der Stadt Hartenstein basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ([www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)). Die bisherige demographische Entwicklung in Verbindung mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose stellt eine wichtige Ausgangslage für die Bewertung der aktuellen Situation und die zukünftige Entwicklung

der Gemeinde dar. Differenziertere Ausführungen können im parallel erarbeiteten Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ entnommen werden.

In der Stadt Hartenstein leben mit Stand 31.12.2019 4.543 Einwohner. Die Gemeinde hat insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen negativen Saldo auf. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist ebenfalls durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt.

### **Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035**

Für die Bevölkerungsprognose bis 2035 wird für die Landkreise und die Gemeinden die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen. Die Berechnungen zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung sind rein demografisch nach der Komponentenmethode mit einem deterministischen Ansatz modelliert. Das bedeutet, es werden ausschließlich demografische Einflussfaktoren und deren Verlauf berücksichtigt. Die Bevölkerung wird auf Grundlage des angenommenen Geburtenverhaltens, der Sterblichkeit sowie der Zu- und Fortzüge von Jahr zu Jahr fortgeschrieben (Vorbemerkungen, Datenblatt Gemeinde Hartenstein, Stadt).

Für die Stadt Hartenstein wird bis 2030 / 2035 ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang (Durchschnitt aus Variante 1 und 2) auf ca. 90,7% und 86,5% prognostiziert. Dies bedeutet für Hartenstein ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 4.145 im Jahr 2030 bzw. 3.970 Einwohner im Jahr 2035. Da sich der Bevölkerungsrückgang kontinuierlich verlangsamt hat scheint der Durchschnitt beider Varianten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung realistisch zu sein.

#### 4.3.2. Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

##### Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen- Wohngebiet:

Ortsteil	Bezeichnung	Genehmigung	Auslastung	freie WE	Bemerkung
Hartenstein	B-Plan Wohngebiet Am Fischerberg	30.09.1991	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 1 Kiefernweg	25.03.1993	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 2 Hermann-Löns-Weg	27.08.1997	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 3 Kiefernweg	19.11.1997	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 5 Große Bergstraße	25.06.2002	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 6 Siedlung	09.03.2004	100%		
Hartenstein	Ergänzungssatzung Weg des Friedens	20.06.2006	90%	1	1 Privatgrundstück, Weide, keine Verkaufsabsichten, wird für Enkel vorgehalten
Hartenstein	Ergänzungssatzung Stein	15.04.2008	100%		1 Grundstück, bereits bebaut
Hartenstein	Ergänzungssatzung Wiesenstraße	01.06.2010	0%	1	1 Privatgrundstück in Vorbereitung; Grundstück Flst. 26 und 27 ist nur bebaubar nach Verschmelzung – z. Zt. zwei Eigentümer
Hartenstein	B-Plan Straße des Aufbaus	22.03.2018	0%	ca. 9	Mit Schreiben vom 27.01.2020 durch Aufsichtsratsbeschluss der Wohnungsbaugenossenschaft auf unbestimmte Zeit verschoben.
Hartenstein	B-Plan Schloss Wolfsbrunn	08.03.2004	0%		Nur in Verbindung mit Schloss Wolfsbrunn; wird vom neuen Eigentümer vorbereitet



2. Änderung des FNP  
Stadt Hartenstein

Ortsteil	Bezeichnung	Genehmigung	Auslastung	freie WE	Bemerkung
Thierfeld	V+E-Plan Gartenweg Thierfeld I	07.06.1993	100%		
Thierfeld	V+E-Plan Gartenweg Thierfeld II	29.10.1993	100%		
Thierfeld	V+E-Plan Gartenweg Thierfeld III	04.08.1994	100%		
Thierfeld	Außenbereichssatzung Katzenstraße I	17.09.2002	60%	1	1 Privatgrundstück, Weide; trotz mehrmaliger Anfrage keine Verkaufsabsichten.Privatbesitz
Thierfeld	Außenbereichssatzung Abtei	01.02.2005	100%		
Thierfeld	Ergänzungssatzung Katzenstraße II	06.02.2007	100%		
Thierfeld	Ergänzungssatzung Katzenstraße III	05.07.2011	100%		Bauanträge eingereicht
Thierfeld	Ergänzungssatzung Gartenweg	04.12.2012	100%		
Thierfeld	Ergänzungssatzung Katzenstraße IV (an der Tongrube)	10.10.2017	50%		1 Privatgrundstück; wird als Datschengrundstück genutzt
Zschocken	Außenbereichssatzung Am Sportplatz	15.01.2013	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 1	15.01.2013	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 3	01.02.2005	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 4	03.04.2012	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 6	06.08.2013	100%		

Summe

12

**Aus rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen stehen der Gemeinde für Wohnbebauung 12 WE zur Verfügung. Verkaufsabsichten liegen nicht vor.**

Ersatzbedarf und Baulandreserven im Innenbereich

In der Stadt Hartenstein befindet sich lediglich ein leerstehendes, unsaniertes Wohnhaus im Ortsteil Stein. Das leerstehenden Haus befindet sich in Privatbesitz, so dass eine Einwirkung auf die Entwicklung durch die Gemeinde nur begrenzt möglich ist.

**Ersatzbedarf sanierungsbedürftiger und leerstehender Häuser besteht für 1 WE.**

Im Ortteilgebiet Zschocken wurden mit der Satzung über die Festsetzung der Grenzen und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Zschocken“ vom 05.10.2001 entlang der Hauptstraße Ergänzungsflächen für die Realisierung von weiteren Bauvorhaben ausgewiesen.

<b>Flurstück</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>potenzielle Bauplätze</b>
49/6	bebaut	
68/3	privat, Garten von Hauptstraße 108, keine Verkaufsbereitschaft	
69/3	privat, Garten von Hauptstraße 107, keine Verkaufsbereitschaft	
323/5 alt und 331 alt	bebaut	
84/3	bebaut	
24	privat, Pferdekoppel für Reiterhof Dinter, Hauptstraße 75 (gegenüber)	
87/6	bebaut	
90/5	privat, Garten von Hauptstraße 69, keine Verkaufsbereitschaft	
97/4	privat, keine Verkaufsbereitschaft	1
99/5	privat, Garten von Hauptstraße 63, keine Verkaufsbereitschaft	
389/4	bebaut	
104	privat, gehört zu Haus „Am Schrebergarten 3“, keine Verkaufsbereitschaft	2
13/2	privat, keine Verkaufsbereitschaft	2
105/4	privat, keine Verkaufsbereitschaft	2
108/3	privat, Erbengemeinschaft, keine Verkaufsbereitschaft	1
398/5 u. 6	bebaut	
152/21	Garten von Hauptstraße 53b	
152/22	Spartengelände Geflügelverein 1897 Zschocken e.V.	
123	bebaut	
130/1	bebaut	
131/3	bebaut	
143/1	bebaut	
145/4	bebaut	
753/1	privat, keine Verkaufsbereitschaft	2
744/3	privat, Erbengemeinschaft, keine Verkaufsbereitschaft	1
730/4	bebaut	

Flurstück	Bemerkung	potenzielle Bauplätze
284/8	bebaut	
281/3	bebaut	
38/4	privat, keine Verkaufsbereitschaft	1
52/1	privat, keine Verkaufsbereitschaft	2
200/6	Betriebshsgelände	
201/11	bebaut	
191/30	Teich / Biotop	
185/11	bebaut	
191/20 185/13 185b	zusammenhängende Grundstücke, ein Eigentümer, bebaut	
185/7	privat, keine Verkaufsbereitschaft	2
145	privat, keine Verkaufsbereitschaft	1
138	Privat, Garten von Waldweg 5	
136/1	nicht bebaubar (Topographie), Kläranlage, Waldweg 6	
137	privat, Garten von Waldweg 6	

Summe
-------

17
----

**Es stehen der Gemeinde ca. 17 potenzielle Ergänzungsflächen für Wohnbebauung zur Verfügung. Nach Telefonrecherche liegen bei keinem Eigentümer Verkaufsabsichten vor bzw. beabsichtigt auf dem Grundstück selber zu bauen.**

#### 4.3.3. Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs

In Orten ohne zentrale Funktion ist die Siedlungsentwicklung nach Ziel 2.2.1.6. LEP 2013 in Bezug auf Wohnen nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Gemäß der Begründung des Ziels ist dies der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel also aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfs bis 2030. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen und der Bedarf zur Wohneigentumsbildung.

Für die Stadt Hartenstein ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Landkreis Zwickau ein Neubaubedarf von insgesamt **3,33 ha Wohnbaufläche** bzw. **40 Wohneinheiten** bis 2030. Der ermittelte Neubaubedarf wurde ausschließlich auf Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose erstellt. Der künftige Wohnungsbedarf der Bevölkerung ist durch weitere Einflüsse wie die Entwicklung der Zu- und

Fortzüge, dem generellen Bedarf an Wohneigentum oder die begrenzte Nutzungsänderung im Altwohn-bestand bestimmt.

Die insgesamt ca. 30 potenziellen Wohneinheiten der Stadt Hartenstein (1 Ersatzneubau, 12 Bauplätze in rechtskräftigen Bauleitplänen, 17 Bauplätze in der Abrundungssatzung Zschocken) im Innenbereich stehen der Stadt Hartenstein für Wohnbebauung nicht zur Verfügung, fließen jedoch in die Bedarfsermittlung. Zur Bedarfsdeckung benötigt die Gemeinde Hartenstein **weitere 10 Wohneinheiten**.

#### 4.3.4. Bedarfsbegründung zur 2. Änderung des FNP

Allein der Bevölkerungsrückgang der Stadt Hartenstein kann die Festsetzung von Wohnbauflächen nicht entgegengehalten werden. Die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden, unterliegen einem stetigen Wandel, so dass die vorhandene Bausubstanz den geänderten Bedürfnissen nicht immer gerecht wird. In Hartenstein kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Es steigt das Bedürfnis nach qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Um die Attraktivität der Stadt Hartenstein weiter zu erhöhen und um Abwanderung zu verhindern, muss potenziellen Zuwanderern und jetzigen Einwohnern ein attraktives Wohnangebot bereitgestellt werden. Für den kurzfristigen Bedarf fehlen Entwicklungsflächen sowohl für den Bau von Einfamilienhäusern wie auch an Mehrfamilienhäusern.

Die ergänzende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ sieht ein Neubau von max. 10 Eigenheimen auf einer Fläche von ca. 6.840 m<sup>2</sup> vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung. Die Eigentümer der Flurstücke haben die Absicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Bau zu beginnen. Auch die vorliegenden Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Bürgern und unverbindliche Baugrundstücks - Nachfragen rechtfertigen und begründen die Ausweisung eines weiteren Eigenheimstandortes in Hartenstein.

### 5. Flächenbilanz der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bruttofläche Flächennutzungsplan-Änderung	<b>9.700 m<sup>2</sup></b>
Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz	- 9.195 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	+ 8.650 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	+ 545 m <sup>2</sup>

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Hartenstein, den

Bürgermeister Kunz

## **Teil B: Umweltbericht**

### **6. Allgemeines**

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Der gleichlautende Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ einschließlich Artenschutzgutachten gilt auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) und wird wie folgt zusammengefasst:

### **7. Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)**

- Mit der Möglichkeit der (weitgehend) frei wählbaren Gestaltung des Wohnhauses und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen kann individuellen Wohnansprüchen nach Größe und Gestaltung hervorragend entsprochen werden, was sich positiv auf die Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner auswirken sollte.
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes.
- geringfügige Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm.
- keine Störungen der siedlungsnahen Erholung, da die Veränderungen des Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung darstellt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Es kommt durch die Nutzung als Wohngebiet zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche**

- Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind grundsätzlich Folge der flächenhaften Versiegelung und des Nutzungsgrades der Bauflächen mit einer Bebauung und zulässigen Flächenversiegelung auf dem privaten Baugrundstück von bis zu 40%. Damit verbunden sind unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist nachhaltig.
- Die natürliche Bodenfunktion wird weitgehend verbraucht. Eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers findet nur sehr verringert statt. Wasser wird in aller Regel von den Grundstücken des Neubaugebietes in Kanäle abgeleitet.
- Wachsende Inanspruchnahme des Freiraums: das Orts-/ Landschaftsbild verändert sich durch sichtbare Baukörper.
- Keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der möglichen Flächenversiegelung von max. 40% unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der mittleren Bodenbewertung und der bestehenden Vorbelastungen erheblich zu bewerten.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.
- Aufgrund des Versiegelungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung ebenso wie das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser in der Fläche eingeschränkt. Dies führt zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss.
- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel**

- Mit der Inanspruchnahme eines ehemaligen Sportplatzes gehen in geringem Maße Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig, was zur Förderung der erneuerbaren Energien führt.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße zum gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000**

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzials des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten; der Planungsraum mit den Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung und die vorhandene Straße hat jedoch eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Biotopqualität.
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan,
- Durch das Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe sowie Strukturveränderungen im Vorhabengebiet könnte es zu Veränderungen bzw. Zerstörung von Lebensräumen von Brutvögeln kommen. Zudem könnten Brutvögel im angrenzenden Siedlungsbereich und in den angrenzenden Gartenanlagen während der Bauzeit durch Baulärm gestört werden.
- Durch die Bebauung der Fläche könnten Leitstrukturen zerschnitten sowie Quartiersausflüge, zum Beispiel aus dem angrenzenden Siedlungs- und

Gartenanlagenbereich verbaut werden. Weiterhin könnte es durch Beleuchtung auf der Fläche zu Störungen auf Flugstraßen und in Jagdhabitaten kommen.

- Durch die Baumaßnahmen und die damit verbundenen Eingriffe sowie die Strukturveränderung im Plangebiet kommt es zur Veränderung bzw. Zerstörung von Wanderkorridoren zwischen Sommer- und Winterlebensräumen. Bei Amphibien besteht aufgrund ihres Jahreszyklus das ganze Jahr die Gefahr der Tötung von Individuen.
- Durch die Baumaßnahmen und der damit verbundenen Eingriffe sowie der Strukturveränderung im Plangebiet kommt es zur Veränderung bzw. Zerstörung von Wanderkorridoren. Bei Reptilien besteht aufgrund ihres Jahreszyklus das ganze Jahr die Gefahr der Tötung von Individuen

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Wertigkeit des Biotoptyps als gering eingestuft werden. Der Bebauungsplan verletzt nach ersten Untersuchungen bei Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung**

- Veränderungen des Landschaftsbildes im Nahbereich der Wohnbebauung.
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Nachnutzung eines brachliegenden Sportplatzes.
- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, Wohnbebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung) bereits vorbelastet. Die ergänzende Wohnnutzung wird durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen.

Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch die ehemals intensive Sportplatznutzung, die vorhandenen Lichtensteiner Straße im Umfeld und die angrenzende Wohnbebauung sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern ist nicht auszuschließen. Es kann es zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Durch die Flächenumwandlung zu Bauflächen wird dauerhaft auf die Sportplatzfläche verzichtet. Ein neuer Sportplatz mit besseren Qualitäten wurde bereits ersatzweise in Hartenstein errichtet.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### **Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Betriebsbereiche von Betrieben die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten haben, sind im gesamten Stadtgebiet von Hartenstein nicht ansässig. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

## 8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertsteigerung von 0,62 WE dar. Die ländlich geprägte Bebauung mit großem Gartenanteil und die grünordnerischen Festsetzungen (Heckenpflanzung, Baumpflanzungen) werten das Gelände auf. Somit werden keine Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen durch die geplante Umnutzung notwendig. Das Landschaftsbild wird insbesondere aufgrund der randlichen Eingrünung nicht beeinträchtigt.

Der Umweltbericht wurde parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum Bebauungsplan ausgereicht.

Hartenstein, den

Kunz  
Bürgermeister



## **Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis**

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

BEIER HARM-ECKART, NIESEL ALFRED, PÄTZOLD HEINER (2002): Lehr –  
Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau

LANDSCHAFTSFORSCHUNGSZENTRUM E.V., DRESDEN: Recherche der  
Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen  
([www.naturraume.lfz-dresden.de](http://www.naturraume.lfz-dresden.de))

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2015): Regionalplan  
Südwestsachsen, Fortschreibung; Regionalplanentwurf Chemnitz

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2015): Regionaler  
fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan REP Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
(2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Biotop- und Landnutzungs-  
kartierung, Schutzgebiete etc.

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL),  
Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von  
Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-  
plan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise  
des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im  
Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN:  
Geoportal Sachsenatlas (<https://geoportal.sachsen.de>)

Anlage 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein