

Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein



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

im Auftrage des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Hartenstein
Marktplatz 9
08118 Hartenstein

Telefon: 037605/76 40
Fax: 037605/7 64 20
Mail: Stadtverwaltung@stadt-hartenstein.de

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein

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

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

Feststellungsbeschluss

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG	6
1.1.	Aufgaben des Flächennutzungsplanes.....	6
1.2.	Planungserfordernis und Anlass	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
2.1.	Rechtliche Grundlagen	8
2.2.	Planungshistorie, Ausgangssituation	9
2.3.	Planverfahren.....	10
3.	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE	12
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung	12
3.2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	13
3.3.	Schutzgebiete	16
3.4.	Umweltverhältnisse	16
4.	STANDORTWAHL, STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER 2. PLANÄNDERUNG	16
4.1.	Wohnbauflächenbedarf / Bedarfsbegründung zur 2. Änderung des FNP	18
4.1.1.	Demographische Entwicklung und Prognose	18
4.1.2.	Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung	20
4.1.3.	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs	23
4.1.4.	Bedarfsbegründung zur 2. Änderung des FNP	24
5.	HINWEISE ZUR PLANUNG	25
6.	FLÄCHENBILANZ DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	28

Teil B: Umweltbericht

7.	ALLGEMEINES.....	29
8.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	30
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	30
8.2.	Untersuchungsrahmen und – methoden zur Umweltprüfung	30
8.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	31
9.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
9.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	35
9.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	35
9.2.1.	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	36
9.2.2.	Schutzgut Boden, Fläche	38
9.2.3.	Schutzgut Wasser	40
9.2.4.	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel.....	41
9.2.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange	41
9.2.6.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	44
9.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	45
9.2.8.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	46

9.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen	46
9.2.10.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)	47
9.2.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	47
10.	BETROFFENHEIT VON NATURA 2000 - GEBIETEN UND EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTER ARTEN	48
11.	ARTENSCHUTZ	50
12.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	53
12.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase.....	53
12.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	53
12.3.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	56
13.	SONSTIGE ANGABEN	56
13.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	56
13.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	56
13.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	57

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein ...	7
Abbildung 2:	1. Änderung FNP, OT Thierfeld, 2019	9
Abbildung 3:	Luftbild, Ausschnitt aus dem Geoportal Sachsenatlas	12
Abbildung 4:	Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung und der 2. Änderung des FNP	18
Abbildung 5:	aus: Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Alten Sportplatz"	34
Abbildung 6:	Gehölzstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches (Foto SCZ von 04/2019)	42
Abbildung 7:	www.umwelt.sachsen.de: gelb = LSG, grün = NSG, grüne Schraffur = FFH-Gebiet.	43
Abbildung 8:	FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ (www.umwelt.sachsen.de)	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ablauf Verfahren	11
Tabelle 2:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++) sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich).....	47
Tabelle 3:	Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2007, * prioritärer Lebensraumtyp	48
Tabelle 4:	Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2007	49
Tabelle 5:	Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen	55

Anlagen FNP

Anlage 1:	rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein
-----------	---

Anlagen Umweltbericht

(siehe Anlagen zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“)

Anlage 1:	FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken (Hartenstein) – Umweltplanung Marko Eigner vom 20.01.2021
Anlage 2.1:	Artenschutzfachliche Risikoabschätzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Niederzschocken“, Hartenstein (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR 27.03.2019)
Anlage 2.2:	Faunistische Kartierungen im Frühjahr 2020 zum Vorhaben: „B-Plan Wohngebiet Niederzschocken“ in Hartenstein (Landkreis Zwickau) (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR 14.04.2020)
Anlage 2.3:	Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken (Hartenstein) – Umweltplanung Marko Eigner vom 03.09.2021

Teil A: Begründung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

1.1. Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind im § 5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt.

Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung wirksam sind.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§1 Abs. 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

1.2. Planungserfordernis und Anlass

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 m².

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 (Hartensteiner Straße) Ortsteil Thierfeld erfolgte 2019.

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

2. Änderung des FNP Stadt Hartenstein

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.

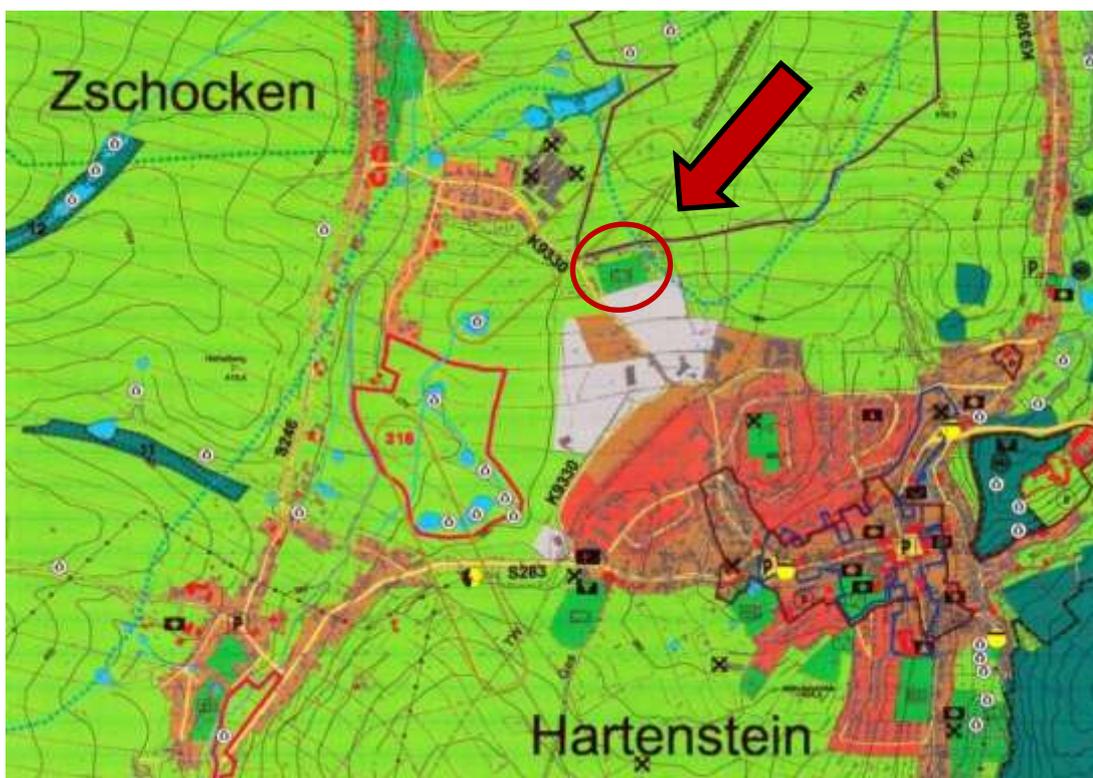


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein

Insbesondere aufgrund von Forderungen der Genehmigungsbehörde (Stellungnahme des Landratsamtes Zwickau zum Entwurf der 2. Änderung des FNP vom 02.12.2021) wurde die Erstellung eines 2. Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nun über die Neudarstellung der Flächen für den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße in Niederzschocken“ hinaus eine Gesamtbetrachtung des umgebenden Bereiches, da die tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzungen in

dem Gebiet mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht (mehr) übereinstimmen.

Dies betrifft einerseits den Bereich der Lichtensteiner Straße 48-50 und 55 sowie 55b, für welchen bereits eine Außenbereichssatzung erlassen wurde und die Flurstücke 352/6 und 352/5 der Gemarkung Niederzschocken, welche mit Wohnhäusern bebaut sind und angrenzend die Flurstücke 344/29, 344/31, 344/50. Andererseits betrifft dies die Fläche der Flurstücke 358/1, 360/28 – 360/32, 360/34 und 360/35 der Gemarkung Niederzschocken sowie das Flurstück 559/4 der Gemarkung Thierfeld, für welche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein Zwickauer Straße“ eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erfolgte.

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 Feststellungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) 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 (SächsLPlIG) 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.

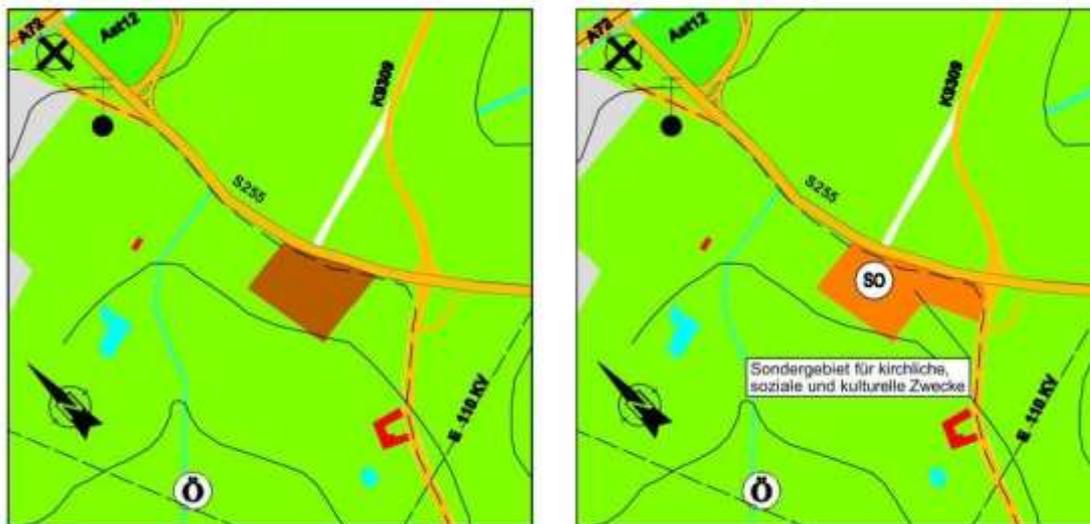


Abbildung 2: 1. Änderung FNP, OT Thierfeld, 2019

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 (zwei-stufigen 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 rechtskräftigen 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; anschließend Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger
2	13.04.2021	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 2. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; anschließend 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 BauGB
5	05.10.2021	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 2. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; anschließend Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6	01.11.2021- 03.12.2021	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
7	22.10.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
8	14.12.2021	Billigungs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf FNP, 2. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; anschließend Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9	18.01.2022- 25.02.2022	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
10	18.01.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
11		Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum 1. und 2. Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
12		Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
13		Genehmigung der 2. Änderung durch das Landratsamt Zwickau
14		Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Planänderung des FNP

Tabelle 1: Ablauf Verfahren

Zu der Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf, 1. und 2. Entwurf) werden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt:

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 ist an die Abgrenzung des Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ angelehnt und befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Zschocken bzw. nördlich des Stadtgebietes von Hartenstein.



Abbildung 3: Luftbild, Ausschnitt aus dem Geoportal Sachsenatlas

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 die Teilflurstücke 344/35 und 344/46. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von ca. 8.640 m². Es handelt sich um eine Fläche, die bis ins Jahr 2018 als Sportplatz (Fußballplatz) genutzt worden ist.

Im südlich angrenzenden in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein - Lichtensteiner Straße“ ist zwar ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, derzeit werden diese Fläche landwirtschaftlich genutzt und haben bisher keine baulichen Anlagen für eine gewerbliche Nutzung. Unmittelbar nördlich und auch westlich der Lichtensteiner Straße befinden sich weitere Wohngebäude, die inzwischen (2. Entwurf) in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein beinhaltet sind. Dies betrifft einerseits den Bereich der Lichtensteiner Straße 48-50 und 55 sowie 55b und die Flurstücke 352/6 und 352/5 der Gemarkung Niederzschocken. Andererseits betrifft dies die Fläche der Flurstücke 358/1, 360/28 – 360/32, 360/34 und 360/35 der Gemarkung Niederzschocken sowie das Flurstück 559/4 der Gemarkung Thierfeld.

Ebenso ist durch die vorhandene Entwicklung und die bereits bestehende Wohnbebauung an der Lichtensteiner Straße eine Anpassung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein erforderlich. Die geplante Bebauung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Lichtensteiner Straße in Hartenstein ist dann eingebettet in die vorhandene bereits bestehende Wohnbebauung.

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden und Westen:	landwirtschaftliche Nutzflächen
im Süden:	Gewerbegebiet Hartenstein – Zwickauer Straße
im Osten:	Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen

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 „Wildenfeser 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 Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt 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.

Flurbereinigung Thierfeld

Die von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flurstücke grenzen teilweise an ein Verfahren zur Neuordnung ländlichen Grundbesitzes nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Bezeichnung „Flurbereinigung Thierfeld“, Verfahrenskennzahl 240091, an; das Flurstück 559/4 der Gemarkung Thierfeld ist in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Das Verfahren wird von der Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Thierfeld beim Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung geleitet.

In diesem Verfahren wurden zum Teil bereits Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten durchgeführt, u.a. die Vermessung der Verfahrens-(außen-)grenze. Weiterhin werden im Ergebnis sog. Planwunschtermine neue Grundstücksgrenzen festgelegt. In diesem Zusammenhang wurden bzw. werden entsprechende Grenz- und Vermessungszeichen eingebracht. Es ist sicherzustellen, dass sowohl die

bestehenden als auch die neu eingebrachten Grenz- und Vermessungszeichen nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden. Die alten Grenzzeichen haben bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsplanes weiterhin Bestand/ Gültigkeit. Bezüglich des Flurstücks 559/4 der Gemarkung Thierfeld ist mittelfristig ein Ausschluss aus dem Verfahren vorgesehen.

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 Wildenfelser 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 Areal der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG keine denkmalpflegerischen Belange - wie Einzeldenkmale und geltender Umgebungsschutz berührt.

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. Der Umweltbericht wird als Teil B dieses 2. Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

4. Standortwahl, städtebauliche Begründung der 2. Planänderung

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt den Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Niederzschocken zu überplanen. Geplant sind ca. 10 Einfamilienhäuser auf einer Fläche von ca. 9.700 m². Der Bereich der Änderung schließt an vorhandene Bebauung an. 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. 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).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt außerdem über die Neudarstellung der Flächen für den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße in Niederschocken“ hinaus eine Gesamtbetrachtung des umgebenden Bereiches, da die tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzungen in dem Gebiet mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht (mehr) übereinstimmen.

Auf der Planzeichnung zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein ist die vorhandene Entwicklung und die bereits bestehende Wohnbebauung an der Lichtensteiner Straße dargestellt. Die außerdem in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein einbezogenen Flächen, die unmittelbar südlich an die Wohnbauflächen angrenzen, sollen als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Flächen, die im in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein - Lichtensteiner Straße“ liegen und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in diesem Bebauungsplan ausgewiesen sind.

Die auf der östlichen Seite der Lichtensteiner Straße ursprüngliche Ausweisung von Gewerbe ist noch keine baulichen Anlagen für eine gewerbliche Nutzung errichtet worden. Es handelt sich um das Flurstück 358/1 der Gemarkung Niederschocken (derzeit unbebaut und landwirtschaftlich genutzt) und das Flurstück 559 der Gemarkung Thierfeld (derzeit unbebaut und landwirtschaftlich genutzt).

Wie unter Kap. 1.1 beschrieben legt der Flächennutzungsplan die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele der jeweiligen Gemeinde fest. Durch ihn wird generell für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren bestimmt, welche Gemeindeflächen zu welchem Zweck genutzt werden. Die Umwandlung der östlichen Flächen von Gewerbe mit Einschränkung zum Mischgebiet, ist in Anbetracht der mittel- bis langfristigen Planwirkung des FNP für die Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Des Weiteren wird ein städtebaulicher Übergang von Wohnen über Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zu Gewerbe geschaffen. Eine Entfernung der Flächen aus dem B-Plan Gewerbegebiet / FNP würde zu einer Fragmentierung des städtebaulichen Konzepts führen. Auch wird mit der geplanten Darstellung neuer

gemischter Bauflächen ein aus immissionsschutzfachlicher Sicht günstiger Puffer zwischen der neuen Wohnbaufläche und den weiterhin bestehenden Gewerbeflächen geschaffen.



Abbildung 4: 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 Ebene 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.

4.1. 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.

4.1.1. 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). 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.

4.1.2. Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen- Wohngebiet:

Ortsteil	Bezeichnung	Genehmigung	Datum Inkrafttreten	Auslastung	freie WE	Bemerkung
Hartenstein	B-Plan Wohngebiet Am Fischerberg	30.09.1991	30.01.1992	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 1 Kiefernweg	25.03.1993	29.03.1993	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 2 Hermann-Löns-Weg	27.08.1997	04.09.1997	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 3 Kiefernweg	19.11.1997	09.04.1998	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 5 Große Bergstraße	25.06.2002	04.07.2002	100%		
Hartenstein	Abrundungssatzung Nr. 6 Siedlung	09.03.2004	02.04.2004	100%		
Hartenstein	Ergänzungssatzung Weg des Friedens	20.06.2006	27.06.2006	90%	1	1 Privatgrundstück, Weide, keine Verkaufsabsichten, wird für Enkel vorgehalten
Hartenstein	Ergänzungssatzung Stein	15.04.2008	16.04.2008	100%		1 Grundstück, bereits bebaut
Hartenstein	Ergänzungssatzung Wiesenstraße	01.06.2010	25.06.2010	0%	1	1 Privatgrundstück in Vorbereitung; Grundstück Flst. 26 und 27 nur bebaubar nach Verschmelzung – z. Zt. zwei Eigentümer
Hartenstein	B-Plan Straße des Aufbaus	22.03.2018	22.03.2018	0%	ca. 9	Der Standort steht für eine Wohnnutzung für Familien nicht zur Verfügung. Die Wohnungsbau-genossenschaft plant hier seniorenerechte, barrierefreie kleine Wohneinheiten, so dass mittelfristig weiterer Bedarf an Eigenheimen besteht
Hartenstein	B-Plan Schloss Wolfsbrunn	08.03.2004	23.03.2004	0%		Nur in Verbindung mit Schloss Wolfsbrunn; wird vom neuen Eigentümer vorbereitet

2. Änderung des FNP
Stadt Hartenstein

Ortsteil	Bezeichnung	Genehmigung	Datum Inkrafttreten	Aus- lastung	freie WE	Bemerkung
Thierfeld	V+E-Plan Gartenweg Thierfeld I	07.06.1993	08.06.1993	100%		
Thierfeld	V+E-Plan Gartenweg Thierfeld II	25.10.1993	28.10.1993	100%		
Thierfeld	V+E-Plan Gartenweg Thierfeld III	04.05.1994	05.05.1994	100%		
Thierfeld	Außenbereichssatzung Katzenstraße I	17.09.2002	11.08.2003	60%	1	1 Privatgrundstück, Weide; trotz mehrmaliger Anfrage keine Verkaufsabsichten. Privatbesitz
Thierfeld	Außenbereichssatzung Abtei	01.02.2005	01.03.2005	100%		
Thierfeld	Ergänzungssatzung Katzenstraße II	06.02.2007	12.02.2007	100%		
Thierfeld	Ergänzungssatzung Katzenstraße III	05.07.2011	26.08.2011	100%		Bauanträge eingereicht
Thierfeld	Ergänzungssatzung Gartenweg	04.12.2012	25.01.2013	100%		
Thierfeld	Ergänzungssatzung Katzenstraße IV (an der Tongrube)	10.10.2017	11.10.2017	50%		1 Privatgrundstück; wird als Datschengrundstück genutzt
Zschocken	Außenbereichssatzung Am Sportplatz	15.01.2013	11.03.2013	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 1	01.03.2005	01.03.2005	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 3	01.02.2005	01.03.2005	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 4	03.04.2012	29.05.2012	100%		
Zschocken	Abrundungssatzung Zschocken 6	06.08.2013	30.09.2013	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.

Flurstück	Bemerkung	potenzielle Bauplätze
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.

4.1.3. 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 Altwohnbestand 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 bis 2030 **weitere 10 Wohneinheiten**.

4.1.4. 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 insbesondere den 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 m² 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.

Die umgebende Fläche wird an die tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzungen in dem Gebiet angepasst / berichtigt. Dies betrifft vor allem den Bereich der Außenbereichssatzung, welcher nicht vom neuen BP „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ erfasst wird sowie im westlichen Bereich die rückwärtige Gewerbeausweisung und die kleine landwirtschaftliche Zwischenfläche. Diese Bereiche sind bereits komplett von vorhandenen Wohnhäusern geprägt und sollen teilweise als Wohn- und Mischfläche dargestellt werden.

Die auf der östlichen Seite der Lichtensteiner Straße ursprüngliche Ausweisung von Gewerbe ist wie bereits beschrieben noch nicht verbaut und soll ebenfalls in eine Mischfläche überführt werden.

Die Wohnraumprognose des BBSR erfolgt nur bis zum Jahr 2030. Geht man von einer gleichmäßigen Weiterentwicklung von einem Wohnraumbedarf von 8 WE pro 10.000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 aus, bedeutet dies einen Neubaubedarf von zusätzlich 15 Wohneinheiten von 2031 – 2035. Die Mischbaufläche westlich der Lichtensteiner Straße hat eine Flächengröße von ca. 2,8 ha. Soll auf 60% der Fläche Wohnen (40% Gewerbe o.ä.) entwickelt werden (ca. 1,7 ha) entspricht dies dem ermittelten Bedarf bis 2035.

5. Hinweise zur Planung

Bodenschutz, Baugrund, Geodaten

Es ist erforderlich im Rahmen der nachfolgenden Nutzung die Belange des Bodenschutzes zu beachten.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Garten-/Grünflächen) sind die Anforderungen gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Die Vorsorgewerte für Schwermetalle und organische Schadstoffe (Anhang 2 BBodSchV) dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der künftig standorttypischen Vegetation und dem Rekultivierungsziel.

Zur Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist vorrangig eine ausreichend dichte Bebauung zu gewährleisten, um den Gesamtflächenverbrauch für bauliche Nutzungen möglichst gering zu halten. In einem zweiten Schritt ist die Neuversiegelung durch Maßnahmen, wie flächensparende Bauweise, straßennahe Einordnung von Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen zur Minimierung der Erschließungswege bzw. Zentralisierung von Stellplätzen, Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen, eine wasserdurchlässige Gestaltung notwendiger Wege, Zufahrten und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die zu errichtenden Gebäude sind zur Vermeidung größerer Erdbewegungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Laut Sächsischem Altlastenkataster sind die geplanten Flurstücke der Gemarkung Niederzschocken nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert. Trotzdem können bisher unbekannt Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse kann eine Email - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de gestellt werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen

(einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Im Hinblick auf den Umfang der zu planenden Maßnahmen (Gründungen, Infrastrukturbau, ggf. Versickerungen etc.) empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein standort- und vorhabenskonkret ergänzt werden kann. Falls Niederschlagswasser versickert werden soll, wird empfohlen die Wasseraufnahmefähigkeit und Durchlässigkeit des Untergrunds mittels Sickertests ortskonkret zu ermitteln. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Sofern die Erschließungsstraßen nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Sofern Bohrungen oder Baggerschürfe angelegt werden, wird gebeten diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Abschluss an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. Geologiedatengesetz GeolDG vom 30.06.2021).

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. a.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen (LfULG) in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radon-

zutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m^3 (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 werden/wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m^3 überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Für weitere Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung. Auch können alle Informationen sowie Handlungsempfehlungen für eine strahlenschutzgerechte und sichere Verwertung oder Beseitigung von radioaktiven Stoffen bei Baumaßnahmen auf den Internetseiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG bzw. in der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) entnommen werden.

Bergbau

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens ist uns eine Lehmgrube/Ziegelei bekannt. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

6. Flächenbilanz der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bruttofläche Flächennutzungsplan-Änderung	67.020 m²
Wohnbaufläche	+ 22.730 m ²
Gemischte Baufläche	+ 43.170 m ²
Gewerbliche Baufläche	- 43.170 m ²
Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz	- 9.190 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	- 13.540 m ²

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

Teil B: Umweltbericht (Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“)

7. 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). Vorliegend sind die Ergebnisse der Umweltprüfung der verbindlichen Bauleitplanungen bereits detaillierter und deshalb geeignet, um die notwendigen Prüfungen auf der eigentlich vorgelagerten Planungsebene abschließend und umfassend vornehmen zu können.

Im 2. Entwurf der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt nun eine Gesamtbetrachtung des umgebenden Bereiches über die Darstellung der Flächen für den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße in Niederschocken“ hinaus, da die tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzungen in dem Gebiet mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht (mehr) übereinstimmen.

Dies betrifft einerseits den Bereich der Lichtensteiner Straße 48-50 und 55 sowie 55b, für welchen bereits eine Außenbereichssatzung erlassen wurde (Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.02.2013) und die Flurstücke 352/6 und 352/5 der Gemarkung Niederschocken, welche mit Wohnhäusern bebaut sind (Baugenehmigung gemäß § 72 SächsBO vom 03.09.2020). Andererseits betrifft dies die Fläche der Flurstücke 358/1, 360/28 – 360/32, 360/34 und 360/35 der Gemarkung Niederschocken sowie das Flurstück 559/4 der Gemarkung Thierfeld, für welche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein Zwickauer Straße“ einschließlich der 1- und 2. Änderung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erfolgte (2. Änderung Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 13.01.2011).

Bei den Änderungen des 2. Entwurfes im Anschluss an das Bebauungsplangebiet handelt es sich um bestandskräftige sowie genehmigte Nutzungen im Siedlungsbereich (Darstellung der tatsächlichen Flächennutzung im Bestand).

Keine dieser Änderungen führt zur Neuinanspruchnahme von Flächen. Auf diesen Flächen innerhalb des erschlossenen und bebauten Siedlungsbereiches sind grundsätzlich auch keine Eingriffstatbestände mehr gegeben, da bauliche oder sonstige Nutzungen bereits vorliegen / rechtlich gesichert sind. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die örtlichen Verhältnisse führt zu keinen negativen Veränderungen des Naturhaushaltes.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung in Folge Wohnbaunutzung der überplanten Flächen hat im Rahmen der nachgeordneten Verfahren zu erfolgen.

8. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt mit der Überplanung eines Bereiches an der Lichtensteiner Straße in Niederzschocken mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Der 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 die Teilflurstücke 344/35 und 344/46 und betrifft eine Fläche, die bis ins Jahr 2018 als Sportplatz (Fußballplatz) durch einen Sportverein genutzt worden ist.

Die Stadt beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 8.640 m² ein zentrumsnahes Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Mit der Entwicklung des „Wohngebietes an der Lichtensteiner Straße soll ein attraktiver Wohnstandort in Niederzschocken mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur entstehen. Die Verkehre des künftigen Wohngebietes können problemlos über die Lichtensteiner Straße K 9330 in Richtung S 246 und S 283 abfließen. Bis zur Autobahnanschlussstelle A 72 AS Hartenstein sind es ca. 7 Minuten Fahrzeit.

Für die Umsetzung der Planung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Nutzung geplant:

Wohnbebauung	7.230 m ²
Verkehrsflächen	1.015 m ²
private Grünfläche	395 m ²

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 beschränkt.

Die neu zu planenden Bauflächen sollen in offener Bauweise, d.h. mit einzeln stehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut werden. Garagen und Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in erster Linie im Bereich der Einfamilien-/ Doppelhäuser innerhalb der Eigenheimgrundstücke vorzuhalten.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie ist überwiegend über die Versorgungsleitungen in der Lichtensteiner Straße gewährleistet.

Festsetzungen zur Gestaltung werden ausschließlich zu den Dächern, der Fassadenfarbe und der Einfriedung getroffen, um den Bauwilligen keine große Reglementierung zu geben.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen insbesondere zu den grünordnerischen Festsetzungen sind der Begründung Teil A sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

8.2. Untersuchungsrahmen und – methoden zur Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Hartenstein auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Natur und Umwelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise werden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes wurden herangezogen:

- Landschaftsplan 2002 Stadt Hartenstein (SLG Ingenieurbüro GmbH)
- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt-sachsen.de): Schutzgebiete, CIR Biototypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas (www.geoportal.sachsen.de)
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotop und Arten einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen der FFH- Richtlinie sowie auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

8.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Empfehlung berücksichtigt:

„Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL)“.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013** relevant:

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele der Regionalplanung

Weitere fachliche Ziele des Regionalplans Südwestsachsen (Gesamtfortschreibung 2008) wie auch des Regionalplanentwurfs Chemnitz sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

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 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, nicht mehr benötigte Bauflächen insbesondere in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen und interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren.

G 2.1.2.1 Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

G 2.1.2.7 Straßen und Wege in der offenen Landschaft sollen durch begleitende regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen ökologisch und landschaftsästhetisch aufgewertet werden.

G 2.1.3.4 Ausgehend von dem Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems soll ein vielfältiges und engmaschiges ökologisches Verbundnetz aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen geschaffen

werden, dass der Erhaltung und Entwicklung der Vorkommen regionstypischer Arten und ihrer ökologischen Wechselbeziehungen dient.

Z 2.1.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere bei Eingriffen durch überörtlich bedeutsame Vorhaben, sollen unter Wahrung des funktionalen Bezugs so konzentriert werden, dass sie in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebieten Waldmehrung, Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder Sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung der spezifischen Schutz- und Entwicklungserfordernisse beitragen.

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, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage der Planung ist der 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 1.2.7 – siehe Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen,

G 1.2.13 Naturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern ist durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft herzustellen.

G 2.1.2.1 – siehe G 2.1.2.1 Regionalplan Südwestsachsen,

G 2.1.2.9 Regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang von Straßen, Wegen, Gewässern sowie als Flurelemente in der offenen Landschaft sollen insbesondere in den in Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ als regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung ausgewiesenen großräumig sehr strukturarmen Gebieten mit besonderer Vordringlichkeit erfolgen (siehe G 2.1.2.7 Regionalplan Südwestsachsen).

G 2.1.3.3 – siehe 2.1.3.4 Regionalplan Südwestsachsen

Z 2.1.3.4 Mit den Instrumenten der Bauleit- und Landschaftsplanung, der agrarstrukturellen, forst- und wasserwirtschaftlichen Planungen, der Dorfentwicklungsplanung und Ländlichen Neuordnung, der Eingriffsregelung des Naturschutzes (Kompensationsflächen) sowie der naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsplanung sollen die regional und örtlich bedeutsamen Verbundbereiche flächen- und nutzungsbezogen konkretisiert und mit Maßnahmen untersetzt werden (siehe Z 2.1.3.5 Regionalplan Südwestsachsen),

G 2.1.3.5 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem großräumig übergreifenden Biotopverbund verknüpft werden.

Z 2.1.4.5 – siehe Z 2.1.4.1 Regionalplan Südwestsachsen

G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. 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 können.

G 2.1.5.2 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

Wie bereits in Kap. 4 beschrieben sind Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.



Auszug Regionalplanentwurf Region Chemnitz
gelb flächig: VRG Landwirtschaft
grün Balken: Regionale Grünzäsur

Abbildung 5: aus: Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Alten Sportplatz"

Im Regionalplan Südwestsachsen wurde nördlich der Bestandsbebauung eine Regionale Grünzäsur festgelegt. Aufgrund der bereits erfolgten Verdichtung im Bereich der Gemarkungen Niederzschocken im Übergang zur Gemarkung Hartenstein (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwickauer Straße (Hartenstein/ Thierfeld/

Zschocken)“ und der Außenbereichssatzung „Alter Sportplatz Zschocken“ bzw. weiterer vorhandener Bestandsbebauung bezieht sich die Funktion der Grünzäsur der Freiraumsicherung auf die Bereiche nördlich der Bestandsbebauung der Außenbereichssatzung „Alter Sportplatz Zschocken“. Ein Zusammenwachsen der Siedlungen ist hier im Hinblick auf die Funktion der Grünzäsur auszuschließen.

Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung wird aus regionalplanerischer Sicht eingeschätzt, dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches eine noch vertretbare Abrundung der jetzigen Bebauung am Standort darstellt. Eine weitere Entwicklung in diesem Gebiet in den Außenbereich ist mit den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz nicht vertretbar (Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Alten Sportplatz“ vom 25.07.2019).

9. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen,
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.

Der Wirkraum kann auf den Planungsumgriff sowie die für die bauliche Erschließung notwendige Bereiche beschränkt werden. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und sind dauerhaft auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Hydrogeologie, Sichtbeziehungen, optische Fernwirkung) wirksam:

- dauerhafte Flächenumwandlung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad; Flächenverlust für Natur und Landschaft; Verlust von Sportplatzrasen,
- Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand.

9.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

9.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich grenzt ebenso an vorhandene Wohnbebauung wie auch an Kleingärten oder landwirtschaftliche Nutzflächen. Emittierende Industrie oder große Gewerbestandorte, die erhebliche Emissionsbelastungen aufweisen, sind im räumlichen Umgriff nicht vorhanden.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Unmittelbar südwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hartenstein-Zwickauer Straße“ an das geplante Wohngebiet an. Die angrenzenden Teilflächen dieses Bebauungsplanes (Nr. 27 und Nr. 28) sind jeweils als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind auf diesen Teilflächen u. a. Gewerbe- und Handwerksbetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören und an den Baugrenzen benachbarter WA die für Gewerbelärm geltenden Immissionsrichtwerte einhalten können. Momentan befindet sich ausschließlich ein Bürogebäude auf dieser Fläche (Flurstück 559/1).

Die Flurstücke 358/1 und 559/4 werden landwirtschaftlich genutzt. Störende Gewerbebetriebe, von denen eine Geräuschemission für das Plangebiet ausgehen könnte, sind nicht vorhanden. Da eine weitere gewerbliche Entwicklung nicht abzusehen ist, wird eine Bebauungsplanänderung in diesem Bereich angestrebt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wäre ein Verzicht auf eine gewerbliche Nutzung auf den direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Flächen zu empfehlen (Stellungnahme Landratsamt Zwickau zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Alten Sportplatz“). Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der teilweise direkt an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dort zeitweise landwirtschaftlich bedingte Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten können.

Die Ist-Situation sowie die vorliegenden Planunterlagen lassen keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

In ca. 175 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet befindet sich in nördlicher Richtung eine Stallanlage (ehemals Milchviehanlage). Zurzeit sind keine Tiere eingestellt. Die Betriebserlaubnis ist erloschen. Gemäß Aussage des Eigentümers soll die Anlage mit max. 400 Jungrindern reaktiviert werden.

Im Zusammenhang mit Tierhaltungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht sowohl Geruchsmissionen als auch Geräuschmissionen zu besorgen, die als solche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG darstellen können. Deshalb müssen zur Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit, der Entwicklungsmöglichkeiten zur Existenzsicherung sowie zur Verhinderung möglicher, aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu besorgender Nutzungskonflikte

gewisse Mindestabstände zwischen derartigen Anlagen und den nächsten Bebauungen mit Schutzanspruch eingehalten werden. Im Umkehrschluss begrenzt vorhandene und heranrückende Bebauung die mögliche Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Da keine Erweiterung der Stallanlagen vorgesehen ist und die geplante Wohnbebauung nicht näher an die Stallanlage heranrückt als die am Standort bereits bestehende Wohnbebauung ist nach überschlägiger Berechnung nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte zu rechnen.

Erholung

Für die siedlungsnahen Erholung sind die umgebenden Flächen der Wohnlage von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Das geplante Wohngebiet ist an mehrere Verbindungswege angeschlossen, die zu weiteren landschaftsbezogenen Freiräumen führen. In der näheren Umgebung ist hier insbesondere das Wildenfels Bachtal zu benennen.

Durch den ländlichen Charakter des Planungsgebietes in Zschocken mit überwiegend großen Grundstücksflächen, randlichen Wiesen und Obstgärten bestand bis jetzt keine Notwendigkeit größere öffentliche Grünflächen auszuweisen. Sport- und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung (Hartenstein, Thierfeld). Südöstlich der Wohnbebauung von Hartenstein befindet sich das Erlebnisbad der Stadt Hartenstein.

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

- Mit der Möglichkeit der (weitgehend) frei wählbaren Gestaltung der Wohnhäuser 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.

Vermeidung und Minderung

- Pflanzgebote zur optischen Aufwertung des Wohngebietes.
- Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen und der Zugänglichkeit der Landschaft / der angrenzenden Kleingärten im Umfeld.
- Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind so gering wie möglich zu halten.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestatten. Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier angrenzenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 44 dB(A)

und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten. Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken. Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“ ist zu beachten.

- Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. Folgende gesetzlichen Grundlagen sind zu berücksichtigen: § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG).

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.

9.2.2. Schutzgut Boden, Fläche

Geologie

Die geologischen Verhältnisse prägen den Boden maßgeblich. Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht am unmittelbaren Übergang von der Zwickau- Oelsnitzer-Senke zur Erzgebirgs-Nordrandzone. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von mehr oder weniger sandigem und glimmerreichem Schluffstein mit eingeschalteten Sandstein- und Konglomerathorizonten der Hartensdorf-Formation gebildet. Die Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen. Geländenahe stehen u. U. Hanglehm bzw. Hangschutt an. Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist die natürliche Schichtenfolge ggf. gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) in geringem Umfang zu rechnen. (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG: Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes vom 17.06.2021).

Boden

Im Ortsteil Zschocken prägt der Bodentyp der Staugley das Landschaftsbild. Hierbei handelt es sich um Stauwasser geprägte Fließerden, die meist lösslehmbeeinflusst und vorwiegend auf Rotliegendensedimenten vorkommen (Landschaftsplan der Stadt Hartenstein).

Gemäß digitaler Bodenkarte (www.umwelt.sachsen.de) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist der Bereich des ehemaligen Sportplatzes durch Böden aus anthropogenen Sedimenten über tiefem Fest- oder Lockergestein (RQn – Normregosol) geprägt. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen. Der Boden besitzt in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Schutzwürdigkeit, das Wasserspeichervermögen oder das Puffer- und Filtervermögen eine mittlere Bedeutung. Böden und Bodenformen mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altlasten

Die Flurstücke 344/35 bis 344/49 der Gemarkung Niederzschocken sind im Sächsischen Altlastenkataster (Datenstand 28.05.2021) nicht als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert. Für die Flurstücke besteht kein Altlastenverdacht.

Fläche

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Trotzdem nimmt die Bodeninanspruchnahme und Umwandlung von Böden in Flächen für Siedlungs-, Verkehrs-, Erholungs- und Gewerbeflächen im Freistaat Sachsen wie im gesamten Bundesgebiet weiterhin zu. Die Flächennutzung im ca. 0,86 ha großen Geltungsbereich war jahrelang durch eine intensive Sportplatznutzung geprägt.

Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch nicht gleichzusetzen mit der Bodenversiegelung. Zwar ist die Schaffung eines Neubaugebietes eine Flächenneuinanspruchnahme. Der ehemals als Sportplatz genutzte Boden wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die Böden dieses Neubaugebietes sind jedoch keinesfalls alle versiegelt, denn ein Teil der Bodenfläche wird als Garten genutzt.

Die geplanten Baugrundstücke variieren in ihrer Größe zwischen 633m² und 886m². Insofern wird eine im Sinne der Reduzierung des Flächenverbrauchs dichte Bebauung gewährleistet.

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.

Vermeidung und Minderung

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG und § 7 SächsABG).
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial), Lenkung der baulichen Maßnahmen und das Befahren nur auf die notwendigen Stellen des Bauprozesses.
- Minimierung der Flächenversiegelung, Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl von 0,4.
- Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der Wegeflächen und Stellplätzen.
- Schutz archäologischer Fundstellen; bei Baumaßnahmen muss eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

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.

9.2.3. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren-/ Kluftgrundwasserleitern (LfULG: hydrogeologische Übersichtskarte). Das Grundwasser ist im gesamten Planungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt (ungünstiges bis mittleres Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung). Somit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen eher hoch einzustufen.

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächenwasser:

Das größte Fließgewässer in Hartenstein ist die Zwickauer Mulde als Fließgewässer 1. Ordnung. Sie entspringt im Vogtland bei Schöneck und durchfließt Hartenstein im südlichen Teil zwischen Stein und der Ortslage Hartenstein in westliche Richtung.

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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.

Vermeidung und Minderung

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften und technischer Standards zum Wasserschutz während der Bauzeit - Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,4; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Umfahrung.
- weitest gehende Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

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

9.2.4. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Das Klima des Erzgebirges zeigt eine deutliche thermische und hygrische Höhendifferenzierung. Mit zunehmender Höhe sinken die Temperaturen und die Niederschläge nehmen zu.

Das Klima in Hartenstein ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Hartenstein 7.5 °C. Mit 16.7 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -1.9 °C. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Innerhalb eines Jahres fallen durchschnittlich 618 mm Niederschlag. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 35 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Mit 76 mm ist der Juli der Monat mit dem meisten Niederschlag im Jahr (www.climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb von Siedlungsflächen.

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.

Vermeidung und Minderung

- Schnelle Begrünung des Plangebiets.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,4.
- Entwicklung klimatisch relevanter Gehölzstrukturen (Heckenpflanzung, straßenbegleitende Baumreihe).

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.

9.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange

potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Zittergras-seggen-Eichen-Buchenwald“ einstellen (umwelt.sachsen.de). Da die Pflanzengesellschaften den Standortverhältnissen am besten angepasst sind, sind bei Neupflanzungen bevorzugt Arten der pnV zu verwenden.

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird insbesondere durch die vorhandene Bebauung an der Lichtensteiner Straße, Kleingärten sowie Grün- und Gartenland begrenzt. Die Lichtensteiner Straße tangiert den Geltungsbereich.

Nach in Kraft treten des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Alten Sportplatz“ wurde mit den Bauarbeiten begonnen, so dass die Fläche aktuell als Baugebiet bezeichnet werden kann. Zuvor war der Geltungsbereich durch die ehemalige Sportplatznutzung östlich der K 9330 geprägt. Die Fläche geht aus einer intensiven Nutzung hervor (Sportplatz seit 2018 ungenutzt aber dennoch kurzrasig). Diese intensive Nutzung kann durch Einsatzprotokolle des Bauhofes Hartenstein nachgewiesen werden. Im Planbereich befinden sich lediglich einzelne Gehölze am östlichen und westlichen Grenzverlauf des ehemaligen Sportplatzes.



Abbildung 6: Gehölzstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches (Foto SCZ von 04/2019)

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen (siehe Kap. 5.3). Die umliegenden Schutzgebiete (NSG „Hartensteiner Wald, LSG „Hartensteiner Muldental und Forstrevier, LSG „Wildenfesler Zwischengebirge und LSG „Beuthenbach) befinden sich in mehr als 1,5 km Entfernung und werden durch den Bau von 10 Eigenheimen nicht beeinträchtigt.

Die Betroffenheit des ca. 300 m westlich gelegenen FFH-Gebietes „Wildenfesler Bach und Zschockener Teich“ wurde in einer FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan durch das Büro Umweltplanung Marko Eigner untersucht (Anlage 1).

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (Umweltplanung Marko Eigner). Um die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse repräsentativ zu erfassen erfolgen die Aufnahmen und Auswertungen zwischen Februar 2021 und Juli 2021. Die Untersuchung wird Bestandteil des Entwurfes der Begründung zum Bebauungsplan.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die ehemalige Sportplatznutzung, die vorhandene umgebende Bebauung sowie die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten.

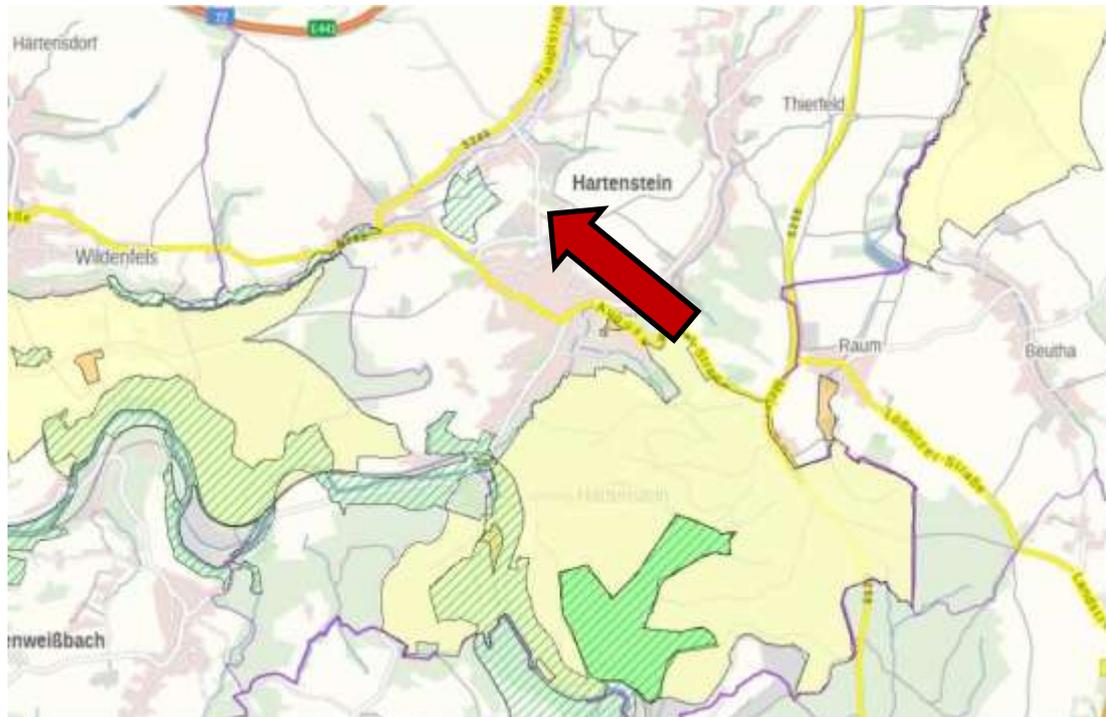


Abbildung 7: www.umwelt.sachsen.de: gelb = LSG, grün = NSG, grüne Schraffur = FFH-Gebiet

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

Vermeidung und Minderung

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen, Mindestdurchgrünung des Wohngebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten; standortgerechte Artenwahl.
- Im Falle von Gehölzfällungen sind diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen (V1).
- Keine nächtliche Beleuchtung im Bereich von Gehölzen (Flugstraßen und Jagdhabitats von Fledermäusen) (V2).
- Abschirmung des Eingriffsbereichs vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Amphibien- / Reptilienschutzzaun. Der Zaun sollte mit Übersteighilfen versehen werden, damit Tiere auch selbstständig aus dem Eingriffsbereich gelangen können (V3, V7).
- Damit die Vorhabenfläche weiterhin als Durchwanderungsgebiet für Amphibien genutzt werden kann, sollte beim Bau des Wohngebietes darauf geachtet werden, dass Licht- und Entwässerungsschächte mit Gittern abgedeckt und Kellerabgänge mit einer Barriere gesichert werden. Dadurch wird das Hineinfallen von Amphibien in entsprechende Löcher verhindert. Zusätzlich sind niedere und abgerundete Bordsteine zu verbauen um das Überqueren durch Amphibien zu ermöglichen (V4, V5).
- Um eine Tötung von Reptilien und Amphibien zu vermeiden darf ein Eingriff in den Boden erst ab April durchgeführt werden (V6).

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.

9.2.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Naturraum

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Geologische, geomorphologische und regionalklimatische Gegebenheiten führen zu einer Untergliederung der Landschaft in Raumeinheiten mit unterschiedlichen Bedingungen. Diese werden als Naturraumeinheiten oder Naturräume bezeichnet. Die unterschiedlichen naturräumlichen Bedingungen und die Nutzungen durch den Menschen haben gravierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Bestand an Tieren und Pflanzen, die landwirtschaftlichen Erträge sowie das Landschaftsbild und sind deshalb wichtige Bezugsgrößen in der Landschaftsplanung.

Großräumlich befindet sich Hartenstein zwischen dem Erzgebirgsbecken um Zwickau und den Nordrand des Westerzgebirges. Gemäß LFZ e.V. (Landesforschungszentrum e.V. Dresden) liegt der Geltungsbereich in den Grenzen der Meso-

chore „Lichtensteiner Lösshügelland“ und der Mikrogeochore „Zschockener Hügelgebiet“.

Landschaftsbild, Erholung

Hartenstein liegt am Fuß des Westerzgebirges in der Vorerzgebirgssenke. Als „Tor zum Erzgebirge“ befindet sich das Gebiet um Hartenstein in einer landschaftlich vorteilhaften Lage zwischen dem Tal der Zwickauer Mulde und den nördlichsten Höhenrücken des Erzgebirges, die eine Höhe am Sahrberg von 489,5 m und am Heidelberg von 487,9 m ü. HN aufweisen. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft mit vielen Burgen und Sehenswürdigkeiten begründet das Flusstal der Zwickauer Mulde seinen Ruf als „Tal der Burgen“. Außerdem ist das Gebiet von großen Waldflächen geprägt, wie z.B. das Hartensteiner Forstrevier, das 2/3 der Gemarkung Hartensteins einnimmt.

Gemäß Karte 4 „Tourismus“ des Regionalplanes Südwestsachsen zählt der Kur- und Erholungsort Hartenstein zu einem touristischen Entwicklungsgebiet. Der Radfernweg „Muldentalradwanderweg“ führt durch Hartenstein. Die Auswahl der Wanderwege in und um Hartenstein reichen von längeren und anstrengenderen Gebiets- und Hauptwanderwegen über örtliche Wanderwege bis zu nur kurzen bequemen Spazierwegen.

Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet sind jedoch die Wohnbebauung oder die landwirtschaftliche Nutzflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Flächen des Bebauungsplanes in Privatbesitz befinden ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

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.

Vermeidung und Minderung

- Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung; Hinweise zur Artenwahl.
- Reduzierung der visuellen Fernwirkung durch Begrenzung der zulässigen Bauhöhe (max. 2 Vollgeschosse).

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.

9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es wird gebeten die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

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.

Vermeidung und Minderung

- Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen.

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

9.2.8. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Ergebnis:

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche mit einer mittleren Bedeutung zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird aufgewertet.

9.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes sind Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher), Schutzgut Fläche (Nutzungsänderung) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Der Bau weiterer Wohngebäude verändert das Landschaftsbild eher negativ.

- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

9.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)

Mit diesem Prüfkriterium soll sichergestellt werden, dass dem Projekt keine Umwelteffekte zugerechnet werden, die auch ohne sein Zutun („natürlicherweise“) eintreten würden.

Es entspricht den Zielen des Baugesetzbuches (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB), dass sich die Stadt Hartenstein nach Aufgabe der Nutzung des Sportplatzes planerisch mit einer Nachnutzung des Geländes befasst. Bei Nichtdurchführung der Planung muss sich die Stadt mit anderweitigen Nachnutzungen auseinandersetzen.

9.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der Versiegelung und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch geringe Zunahme des Fahrverkehrs bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen; Steigerung der Erholungseignung	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	dauerhafter Verlust und Veränderung von Lebensräumen geringer Bedeutung; Aufwertung durch grünordnerische Maßnahmen	-
Boden, Fläche	Beeinträchtigung und dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	geringfügige Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser	-
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	Aufgrund der Vorbelastungen und der grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Maßnahmen geringe Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen	-

Tabelle 2: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet
(++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie grünordnerischen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u. ä. (Schutzgut Boden) zu erwarten. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

10. Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet. Für die FFH-Gebiete existieren verbindliche Erhaltungsziele nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG.

Das FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ befindet sich ca. 300 m westlich des geplanten Wohngebietes. Der Niederungsbereich mit dem Bachlauf des Wildenfelser Baches, den Teichen und den begleitenden Flurgehölzen weist zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope auf. Es ist zu gewährleisten, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden:

1. Erhaltung eines wertvollen, abwechslungsreichen Landschaftsausschnitts, der vom Kerbsohlental des Wildenfelser Baches und den verlandenden Zschockener Teichen mit naturnahen Bachabschnitten, bachbegleitenden Staudenfluren und Auwaldresten sowie Hainsimsen-Buchenmischwald und verschiedenen Grünländern geprägt wird.

2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.

Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2007:

Lebensraumtyp (LRT) EU-Code und Kurzbezeichnung	Flächengrößen der Erhaltungszustände			Einheit
	A	B	C	
3150 Eutrophe Stillgewässer		1,23		ha
3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation		0,48		ha
6430 Feuchte Hochstaudenfluren		0,89		ha
	976			m ²
6510 Flachland-Mähwiesen		3,21		ha
91E0* Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder		0,53		ha

Tabelle 3: Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2007,
* prioritärer Lebensraumtyp

Das FFH-Gebiet spielt im Schutzgebietsnetz Natura 2000 vor allem für die Erhaltung der Feuchten Hochstaudenfluren (LRT 6430) und Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) eine besondere und überregionale Bedeutung.

3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.

Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2007:

Art	Habitattyp	Vorkommende Erhaltungszustände		
		A	B	C
Amphibien				
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Reproduktionshabitat		x	
Schmetterlinge				
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	Reproduktionshabitat		x	x

Tabelle 4: Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2007

4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

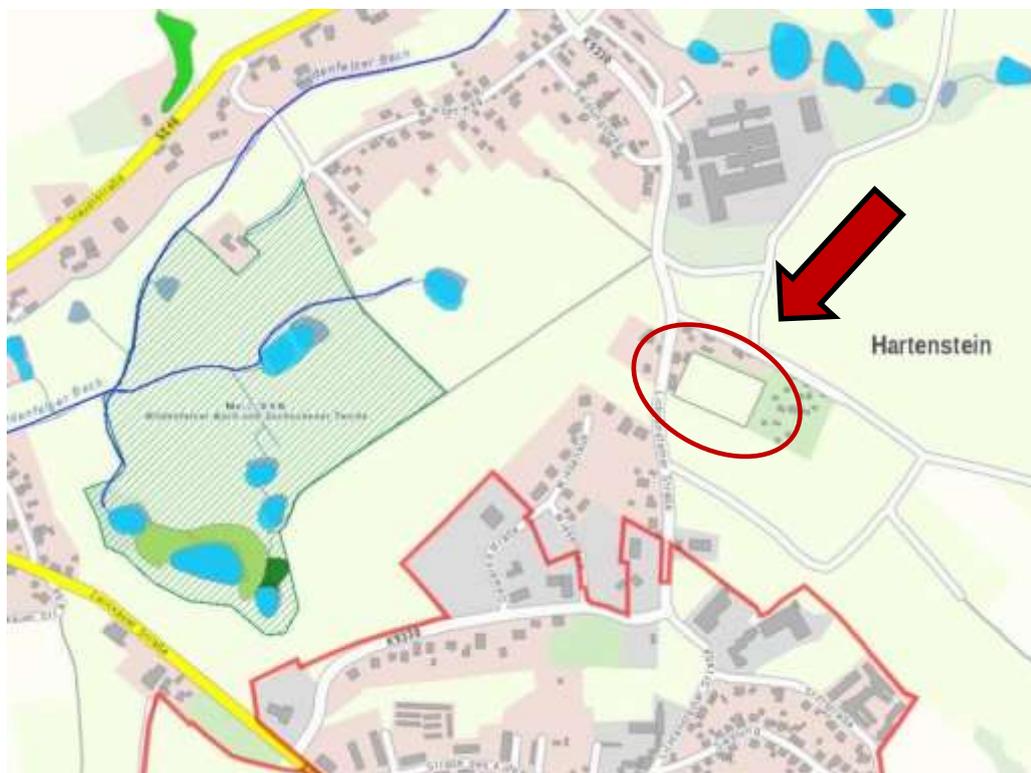


Abbildung 8: FFH-Gebiet „Wildenfeser Bach und Zschockener Teiche“ (www.umwelt.sachsen.de)

Das Erhaltungsziel des FFH-Gebiets „Wildenfeser Bach und Zschockener Teiche“ betrifft u. a. die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume von Bedeutung sind. Das FFH-Gebiet hat im Schutzgebietsnetz Natura 2000 vor allem für die Erhaltung der feuchten Hochstaudenfluren (LRT 6430) und Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) eine besondere überregionale Bedeutung. Es ist nicht ersichtlich, dass die Verwirklichung des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich sich nicht über das FFH-Gebiet erstreckt, Einfluss auf das FFH-Gebiet, insbesondere auf die dort zu erhaltenden Flachland-Mähwiesen haben kann. Gleichwohl dürfte nicht festgehalten werden können, dass das Gelände des ehemaligen Sportplatzes räumlich und funktional mit den entsprechenden Flächen des FFH-Gebiets verknüpft ist. In der artenschutzfachlichen Risikoabschätzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Alten Sportplatz“ vom 27. März 2019 ist festgehalten, dass dieses Gelände wegen seiner räumlichen Lage im direkten Anschluss zu einem Siedlungsraum als Bruthabitat für anspruchsvolle Offenland-/Bodenbrüter ungeeignet sei (aus Beschluss des OVG Az.: 1 B 232/20).

Insbesondere aufgrund von Hinweisen des Naturschutzverbandes Sachsen e.V. wurde durch eine FFH-Vorprüfung erneut geprüft, inwieweit durch das Vorhaben Auswirkungen, insbesondere auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete eintreten könnten (Umweltplanung Marko Eigner).

Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des prüfungsrelevanten FFH-Gebietes „Wildenfeser Bach und Zschockener Teiche“ und der dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen auszuschließen. Eine abschließende Klärung zu Wanderbeziehungen bzw. -tätigkeiten von Amphibien (einschließlich der im FFH-Gebiet vorkommenden FFH-Anhang-II-Art Kammmolch) über die Vorhabenfläche sowie zu möglichen Austauschbeziehungen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Umfeld der Planfläche wird über ein Artenschutzgutachten getätigt, sodass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

11. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG definierten Verbotstatbestände durchzuführen. Dabei werden die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Alle europäischen Vogelarten sind nach BNatSchG besonders oder teilweise sogar streng geschützt. Laut § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist es verboten:

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

Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG liegt dann kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Werden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände festgestellt, so ist nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ein Antrag auf Befreiung bzw. Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung

Eine artenschutzrechtliche Risikoabschätzung wurde bereits 2019 zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Alten Sportplatz“ von der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet. Im Ergebnis der Stellungnahme des Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa) vom 29.07.2019 machte sich durch ergänzende faunistische Erfassungen im Frühjahr 2020 eine Präzisierung der o.g. Unterlage erforderlich.

Im Zuge der Vor-Ort-Begehungen sowie aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebietes wurden potenzielle Habitate von Amphibien / Reptilien, Vögel und Fledermäuse untersucht. Als Ergebnis der Vorprüfung der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR verletzt der Bebauungsplan unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG.

Artschutzgutachten

Aufgrund von Hinweisen des Naturschutzverbandes Sachsen e.V. wurde zusätzlich zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ ein detailliertes Artschutzgutachten im Zeitraum von Februar 2021 bis August 2021 erstellt (Umweltplanung Marko Eigner). Für eine repräsentative Untersuchung werden die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse untersucht.

Durch die Baumaßnahmen und der damit verbundenen Eingriffe sowie der Strukturveränderung im Untersuchungsgebiet, kommt es zur Veränderung bzw. Zerstörung von Lebensräumen, Leitstrukturen sowie Wanderkorridoren geschützter Tierarten. Bei Vögeln besteht während der Brutperiode die Gefahr, dass Arten bei der Brut gestört, Gelege zerstört bzw. flugunfähige Jungvögel getötet werden. Zudem könnten Brutvögel im angrenzenden Siedlungsbereich und in den angrenzenden Gartenanlagen während der Bauzeit durch Baulärm gestört werden. Fledermäuse, die in der Umgebung vorkommen, könnten durch die Bebauung der Fläche bei Quartierausflügen beeinträchtigt werden. Weiterhin könnte es durch Beleuchtung auf der Fläche zu Störungen auf Flugstraßen und in Jagdhabitaten kommen. Bei Amphibien und Reptilien besteht auf Grund des Lebenszyklus das gesamte Jahr die Gefahr der Tötung von Individuen. Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Veränderung bzw. Zerstörung von Wanderkorridoren der beiden Artgruppen.

Auf Grund der festgestellten möglichen Beeinträchtigungen müssen folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- V1: Gehölzfällungen (falls notwendig) außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Im Falle von Gehölzfällungen sind diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen, um zu vermeiden, dass Brutvögel bei der Brut gestört, Gelege zerstört bzw. flugunfähige Jungvögel getötet werden.

- V2: keine nächtliche Beleuchtung
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Flugstraßen und Jagdhabitaten von Fledermäusen sollte es im Bereich von Gehölzen keine nächtliche Beleuchtung geben.
- V3: Amphibienschutzzaun
Vor Beginn der Bauphase sollte der Eingriffsbereich mit einem Amphibienschutzzaun abgeschirmt werden, um zu verhindern, dass Amphibien in den Eingriffsbereich gelangen. Individuen, die sich innerhalb des Eingriffsbereiches befinden, müssen vorher abgefangen und in geeignete Lebensräume im Umfeld gesetzt werden. Der Schutzzaun sollte mit Übersteighilfen auf der Baustellenseite ausgestattet werden, um ein selbstständiges Verlassen der Vorhabenfläche zu ermöglichen.
- V4: Abdeckung von Licht- und Entwässerungsschächten, Sicherung von Kellerabgängen
Für Amphibien sollten im entstehenden Wohngebiet Licht- und Entwässerungsschächte mit Gittern abgedeckt sowie Kellerabgänge mit einer Barriere gesichert werden.
- V5: niedere, abgerundete Bordsteine
Für Amphibien sollten niedrige und abgerundete Bordsteine verbaut werden, um das Überqueren zu ermöglichen
- V6: Eingriff in den Boden ab April (Reptilien)
Um eine Tötung von Reptilien zu vermeiden, darf ein Eingriff in den Boden erst ab April durchgeführt werden.
- V7: Reptilienschutzzaun
Vor Beginn der Bauphase sollte der Eingriffsbereich mit einem Reptilienschutzzaun abgeschirmt werden, um zu verhindern, dass Reptilien in den Eingriffsbereich gelangen. Individuen, die sich innerhalb des Eingriffsbereiches befinden, müssen vorher abgefangen und in geeignete Lebensräume im Umfeld gesetzt werden. Außerdem sollte der Zaun mit Übersteighilfen versehen werden, damit Tiere auch selbstständig aus dem Eingriffsbereich gelangen können.

Als Ersatz für verloren gehende Lebensräume bzw. veränderte Lebensstätten müssen folgende Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden:

- FCS1: Nistkästen Brutvogel
Für Brutvögel muss als Ersatz für potenziell verlorengehende Nistplätze sowie zur Aufwertung des Gebietes, aufgrund fehlender Montagemöglichkeiten, ein Vogelturm mit Eignung für Haussperlinge in der südlichen Ecke des Untersuchungsgebietes – im Bereich der geplanten Heckenpflanzung – montiert werden.
- FCS2: Quartierkästen Fledermäuse
Für Fledermäuse müssen als Ersatz für potenziell verlorengehende Quartierplätze sowie zur Aufwertung des Gebietes, aufgrund fehlender Montagemöglichkeiten, zwei Fledermausquartiere am Mast des Vogelturms in der südlichen Ecke des Untersuchungsgebietes angebracht sowie vier Fledermausflachquartiere auf Ständern, entlang der geplanten Heckenpflanzung im Süden der Fläche, aufgestellt werden.

- **FCS3: Totholzhaufen**
Als Lebensraum für Reptilien sind zusätzlich zu der Gehölzpflanzung G1 am südlichen Rand zwei Totholzhaufen in Kombination mit einem Steinhaufen, jeweils einer auf jeder Seite, anzulegen (Größe je 4 m x 2 m und 0,8 m hoch).

Eine ökologische Baubegleitung ist bei der Montage der Nist- und Quartierkästen sowie bei der Errichtung eines Reptilienersatzhabitates erforderlich. Bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen stehen einer Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Für den umgebenden Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße in Niederschocken“ gibt es keine ergänzenden Untersuchungen. Bei den Flächen handelt es sich um bestandskräftige sowie genehmigte Nutzungen im Siedlungsbereich (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein Zwickauer Straße“, Außenbereichssatzung „Alter Sportplatz Zschocken, Baugenehmigung Flurstücke 352/5 und 352/6) die neu geordnet werden.

Im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung wird die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hartenstein Zwickauer Straße“ erforderlich. Der Artenschutz wird im Zuge dieser Überarbeitung berücksichtigt.

12. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 14 BNatSchG 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. Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind zu entwickeln.

12.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen auf den Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

12.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes werden in Orientierung an die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zur Anwendung der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Für die Bewertung des Eingriffs ist der Zustand vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen maßgeblich. Im Bereich des geplanten Wohngebietes war überwiegend intensiv genutzter, sehr kurzrasiger Sportplatzrasen (CIR Code: 94 200) mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden (Bewertung angelehnt an: "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Ein-

griffen im Freistaat Sachsen": AW = 5). Auch nach Aufgabe der Sportplatznutzung wurde die Fläche weiterhin vom Bauhof der Stadt Hartenstein gepflegt.

Im Böschungsbereich zur Gartenanlage im Osten wie auch in Richtung Süden in den weniger intensiv gepflegten Bereichen hat sich ein Kraut- und Altgrassaum etabliert bzw. waren „Gartenflüchter“ (Schneeglöckchen, Goldnessel) zu beobachten. Somit wird als Ausgangsbiotop für die Gesamtfläche ein intensiv genutztes Grünland mit einem Biotopwert von 6 Punkten angesetzt.

Wertminderung/Wertsteigerung der Biotoptypen:

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 in Tabelle 6 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 (Strauchpflanzung, Baumpflanzungen) werten das intensiv genutzte Gelände auf. Somit werden keine Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen durch die geplante Umnutzung notwendig.

Tabelle 5: Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. - überschuss
1	41 300	Intensiv genutzter Sportplatzrasen / intensiv genutztes Grünland	6	91 200	Wohnbebauung (GRZ 0,4), ländlich geprägt	7	+1	0,72	--	+0,72		+0,72
				95 100	Verkehrsfläche, versiegelt	0	-6	0,11	-0,66	--	A	-0,66
				65 300	Hecke	20	+14	0,04	--	+0,56		+0,56
												$\Sigma = +0,62$

12.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativenprüfungen haben im Vorfeld stattgefunden. Varianten der Festsetzungen, die während der Planung zur Diskussion standen, beziehen sich auf:

- Größe des Geltungsbereichs
- Verkehrsanbindung, Straßenbreite, Stellplätze
- grünordnerische Festsetzungen

Diese wurden mit dem aktuell vorliegenden Planentwurf unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche hinsichtlich der Umweltbelange optimiert.

13. Sonstige Angaben

13.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schützwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 (Bodenbewertung etc.) und 1:10.000 (Landschaftsplan der Stadt Hartenstein etc.) vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

13.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung durch die Stadt Hartenstein.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

- Überprüfung des entwickelten Artenbestandes innerhalb der Bauflächen (Grünordnung nach 5 bzw. 10 Jahren,
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung der Wohnbauflächen und ihrer Fernwirkung, z.B. durch Fotodokumentation der Orts-/ Landschaftsbildveränderungen und der Randeingrünung.

13.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches an der Lichtensteiner Straße in Niederzschocken mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Stadt beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 6.840 m² ein Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln.

Die Fläche wurde bis ins Jahr 2018 als Sportplatz (Fußballplatz) durch einen Sportverein genutzt. Es entspricht den Zielen des Baugesetzbuches (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB), dass sich die Stadt Hartenstein nach Aufgabe der Nutzung des Sportplatzes planerisch mit einer Nachnutzung des Geländes befasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch über die Neudarstellung der Flächen für den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße in Niederzschocken“ hinaus eine Gesamtbetrachtung des umgebenden Bereiches, da die tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzungen in dem Gebiet mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht (mehr) übereinstimmen.

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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Die Flächenversiegelung wirkt sich jedoch negativ auf alle Bodenfunktionen aus.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,4) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Als Biotopbestand ist der Zustand der Fläche vor Beginn der Erschließungsarbeiten maßgeblich. Dieser wurde mit der geplanten Entwicklung verglichen.

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 (Strauchpflanzung, Baumpflanzungen) werten das intensiv genutzte Gelände auf. Somit werden keine Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen durch die geplante Umnutzung notwendig.

Bei den Änderungen des 2. Entwurfes im Anschluss an das Bebauungsplangebiet handelt es sich um bestandskräftige sowie genehmigte Nutzungen im Siedlungsbereich (Darstellung der tatsächlichen Flächennutzung im Bestand). Keine dieser Änderungen führt zur Neuinanspruchnahme von Flächen. Auf diesen Flächen innerhalb des erschlossenen und bebauten Siedlungsbereiches sind grundsätzlich auch keine Eingriffstatbestände mehr gegeben, da bauliche oder sonstige Nutzungen bereits vorliegen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die örtlichen Verhältnisse führt zu keinen negativen Veränderungen des Naturhaushaltes.

Durch eine FFH-Vorprüfung wurde geprüft, inwieweit durch das Vorhaben Auswirkungen, insbesondere auf die Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete eintreten könnten (Umweltplanung Marko Eigner). Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des prüfungsrelevanten FFH-Gebietes „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ und der dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen auszuschließen.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor. Die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden weiterhin erfüllt.

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)

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 zur Flächennutzungsplanänderung: rechtskräftiger Flächennutzungsplan
der Stadt Hartenstein