

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplans "Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße" in Niederzschocken



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 0323/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Hartenstein
Marktplatz 9
08118 Hartenstein

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt mit der Überplanung des Bereichs östlich der Lichtensteiner im Südosten des Ortsteils Zschocken mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und betrifft 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 der Gemarkung Niederzschocken. Die Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Lichtensteiner Straße.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Stadt beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 6.850 m² ein Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln.

Die Stadt Hartenstein ist als Wohnungsbaustandort stark nachgefragt. Die Nachfrage nach Bauland hat sich in den letzten Jahren wesentlich erhöht. Es bestehen bereits viele Anfragen, insbesondere junger Familien aus Hartenstein und der Umgebung. Mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland wird die Stadt Hartenstein ihrer Funktion als grundzentraler Verbund mit Wildenfels gerecht.

Da in den vergangenen Jahren keine größeren neuen Wohnbausiedlungen entwickelt wurden, haben Bauwillige fast alle verfügbaren kleinteiligen Innenflächen im Stadtgebiet bebaut. Die erschlossenen Baugebiete sind weitestgehend ausgelastet, Bauflächen in Satzungsgebieten sind in Privatbesitz. Um dem Bedarf an Wohnbaufläche für die kommenden Jahre nachzukommen, muss die Stadt durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen Vorsorge treffen. Die Gemeinde entspricht den Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung, indem sie die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinde fördert.

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.

Der geplante Wohnstandort ist auch durch seine Nähe zur Innenstadt von Hartenstein und zu den infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule oder weiterführende Schule) sowie zu den Arbeitsplätzen in der Stadt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gut geeignet.

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.

2. Verfahrensablauf

Vom Stadtrat Hartenstein wurde am 01.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschluss Nr.: SR VI. 82/2020) für diese städtebauliche Planung beschlossen.

Im Zeitraum vom 17.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 fand auf der Grundlage des Stadtratbeschlusses vom 13.04.2021 (Beschluss Nr.: SR VI. 119/2021) der im Stadtanzeiger am 06.05.2021 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligte sich keine Öffentlichkeit.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat Hartenstein hat am 05.10.2021 (Beschluss Nr.: SR VI. 156/2021) den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 01.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 06.10.2021, im Internet der Stadt sowie im Zentralen Landesportal Bauleitplanung öffentlich ausgelegen. Es beteiligte sich eine Bürgerin im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.10.2021 erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 21.06.2022 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde am 05.04.2022 (Beschluss Nr.: SR VI. 184/2022) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2022 gebilligt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Stadtanzeiger am 30.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde 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. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird erheblich eingeschätzt.

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 erfolgte nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und 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.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem mehrere umweltrelevante Gutachten erstellt:

- FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken (Hartenstein) – Umweltplanung Marko Eigner vom 20.01.2021.
- Artenschutzfachliche Risikoabschätzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Niederzschocken“, Hartenstein (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR 27.03.2019)
- Faunistische Kartierungen im Frühjahr 2020 zum Vorhaben: „B-Plan Wohngebiet Niederzschocken“ in Hartenstein (Landkreis Zwickau) (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR 14.04.2020)
- Artschutzgutachten für den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken (Hartenstein) – Umweltplanung Marko Eigner 12/2021

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Veränderung bzw. Zerstörung von Lebensräumen, Leitstrukturen sowie Wanderkorridoren geschützter Tierarten werden dem Bebauungsplan Vermeidungs – und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

4.1 Vorentwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 17.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Chemnitz (14.06.2021)

Zu beachten ist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewährleistet werden muss. Mögliche Beeinträchtigungen zu einem Stallbetrieb im Norden und dem „Gewerbegebiet Zwickauer Straße“ der Stadt Hartenstein im Süden sind hier besonders zu beachten. Sofern es zweckdienlich und auch erforderlich ist, den südlich angrenzenden Bebauungsplan, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 46 dargelegt, im Hinblick auf das Vorhaben zu ändern, sollte dies umgehend in Angriff genommen werden.

Als problematisch könnte es sich auch erweisen, die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Alter Sportplatz Zschocken“ verbleibende und die hinzutretende, unmittelbar benachbarte Wohnbebauung des Plangebietes unterschiedlichen Schutzansprüchen zu unterwerfen. Währenddessen eine Splitterbebauung im Außenbereich regelmäßig nur die für Misch-/Dorfgebiete geltenden Lärmimmissionswerte als Zumutbarkeitsgrenze heranziehen darf, könnte die im Allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohnbebauung trotz identischer Lage wesentlich geringere Grenzwerte beanspruchen. Wir verweisen auf die Möglichkeit, sowohl das jetzige Plangebiet wie auch den Geltungsbereich der wirksamen Außenbereichssatzung „Alter Sportplatz Zschocken“, zu überplanen und einheitlichen Nutzungsmodalitäten zu unterwerfen.

Planungsverband Region Chemnitz (04.06.2021)

Gemäß den regionalplanerischen Festlegungen in den Karten „Raumnutzung“ der Regionalpläne ist nördlich des Gebäudes Lichtensteiner Straße 50 und des nördlich davon gelegenen LPG-Areals in Niederzschocken eine Grünzäsur festgelegt. Grünzäsuren sind kleinräumige Bereiche des Freiraums zum Schutz siedlungsnaher ökologischer Funktionen oder Erholungsfunktionen sowie zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete. Die vorhandene Grünzäsur dient der Freiflächensicherung und besitzt weitere wichtige Funktionen für das Siedlungsklima und den Bodenschutz. Grünzäsuren sind Ziele der Raumordnung und von Bebauung im Sinne von Besiedelung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Dieser Hinweis ergeht, um bereits im Vorfeld eine weitere Ausdehnung der Bebauung in diesem Bereich zu verhindern.

Landratsamt Erzgebirgskreis (21.06.2021)

Untere Wasserbehörde

Aus abwasserfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben Bedenken. Eine gemeinsame Abstimmung mit der Wasserwerke Zwickau GmbH und der unteren Wasserbehörde ist erforderlich. Insbesondere folgende Punkte erfordern eine Abstimmung mit der WWZ GmbH und der unteren Wasserbehörde: Schmutzwassereinleitmenge in das Kanalnetz der WWZ GmbH und Darstellung des Einflusses auf das vorhandene Pumpwerk; Niederschlagswassereinleitmenge in das Kanalnetz der WWZ GmbH und Darstellung des Einflusses auf das Kanalnetz selbst, sowie auf das vorhandene Regenrückhaltebecken. In Abhängigkeit des Abstimmungsergebnisses mit der WWZ GmbH sind ggf. technische Einrichtungen zur Reduzierung des Niederschlagswassersabflusses in das Kanalnetz der WWZ GmbH erforderlich.

Unabhängig davon sind im Baugebiet Maßnahmen zur Niederschlagswasserabflussreduzierung, wie z. B. Gründächer, Einstaudächer, teildurchlässige Flächenbeläge (Poren- und Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies), Flächenversickerungen, Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Elemente oder Wasserflächen mit Dauerstau sein, vorzusehen.

Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) zu beachten. Insbesondere ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Dabei dürfen Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ Bedenken. Es sollten vor einer Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vorrangig im Innenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Ziel Z 2.2.1.4 LEP Sachsen, Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach BauGB).

Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann das Vorhaben nicht abschließend bewertet werden, da das Artenschutzgutachten noch in Bearbeitung ist. Das Artenschutzgutachten ist der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind ausreichend bestimmt, um eine ökologisch wirksame Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, insbesondere durch die südliche Randeingrünung, zu bewirken. Problematisch ist hier jedoch, dass die Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken erfolgen sollen. Hier wird die Pflicht der Stadt zur Umsetzung der in §§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB bindenden Festsetzungen auf die privaten Grundstücke verlagert. Allein mit der Planung der Ausgleichsmaßnahmen wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege noch nicht Rechnung getragen. Nur durch die Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Gewährleistung der erforderlichen Pflege wird die gewünschte Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen erzielt. Um ein einheitliches grünordnerisches Ziel zu erreichen, muss die Stadt Hartenstein unter Verweis auf § 178 BauGB lenkend eingreifen, damit keine „gestalterischen Auswüchse“ erfolgen.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (17.06.2021)

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 Härtensdorf-Formation gebildet. Die Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen. Geländehöhe 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.

Naturschutzverband Sachsen e.V. (21.06.2021)

Das Vorhaben wird abgelehnt. Die Aufstellung / Begründung kann in dieser Planungsphase allerdings nicht abschließend sein und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens sowie bei einer eventuell notwendig werdenden gerichtlichen Prüfung fachlich vertieft/ergänzt.

Das FFH-Gebiet „Wildenfesler Bach und Zschockener Teiche“ im Westen wird bereits durch die in einem fast schon als mysteriös zu bezeichnenden Baugenehmigungsverfahren 2020 errichteten zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen vom östlich anschließenden unverbauten Freiraum (und damit der Naturentwicklungsfläche) getrennt und so der Biotopverbund zerstört.

Die im (alten) Landesentwicklungsplan ausgewiesene Grünzäsur, auf die auch in der Begründung zum B-Plan Bezug genommen wird, ist zu ungenau, um als alleinige Verbindung in den Freiraum zu gelten und so eine Bebauung des B-Plangebietes zu rechtfertigen. Die Geländemorphologie und die hydrogeologischen Bedingungen sind bei beiden Grünzäsuren vergleichbar (der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen nördlich und der noch bestehenden südlich des ehemaligen Sportplatzes). Mit der oben beschriebenen Zerstörung der einen Grünzäsur mittels Wohnbebauung wurde der Biotopverbund maßgeblich geschwächt.

Angesichts der stetig sinkenden Bevölkerungszahlen in der Stadt Hartenstein kann kein zusätzlicher Baulandbedarf insbesondere der beschriebenen „sozialen“ Art erkannt werden. Darüber hinaus verstößt die geplante Erweiterung bebauten Siedlungsraumes gegen das Gebot des sparsamen Ressourcenverbrauchs (Vermeidung von Bodenversiegelungen, Sicherung des Grundwasserdargebots, vorbeugender Hochwasserschutz durch Sicherung der Speicherfähigkeit des Bodens usw.).

Das B-Plangebiet umfasst einen brachgefallenen ehemaligen Sportplatz sowie extensiv genutztes Grünland außerhalb der bebauten Ortslage. Das ehemalige Sportplatzgelände befindet sich auf dem Standort einer Lehmabgrabungsfläche. Das Gelände ist gegenüber dem Umland abgesenkt. Bedingt durch den wasserbindigen Untergrund (hier Lehm) und die Geländemorphologie ist der Standort wechselfeucht und bei größeren Niederschlagsereignissen zeitweilig überschwemmt. Die ausgereichten Unterlagen erfassen weder die ökologische Wertigkeit der B-Planfläche im Raum noch erfolgt eine entsprechende Erfassung von Flora und Fauna.

Durch die vom Planungsträger verursachten illegalen Bauaktivitäten auf dem ehemaligen Sportplatzgelände im Jahre 2020 wurden auf weiten Teilen Bereiche des Biototyps Flachlandmähwiese zerstört. Ebenso zerstört wurde durch den Bau von Drainagen der wechselfeuchte Charakter der ehemaligen Lehmgrube. Alle Ausführungen des Planungsträgers in den ausgereichten Unterlagen erfassen maximal den Zustand nach den illegalen Eingriffen in das Gelände und sind deshalb bereits aus diesem Grunde nicht repräsentativ und geeignet, die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Eingriffs (hier Bau eines Wohngebiets) zu begründen.

Das ökologische Potential der Flächen an sich und des damit korrespondierenden Umlandes wird nicht erkannt. Bedingt durch die extensive Nutzung bzw. Brache der ehemaligen Sportplatzfläche ist diese besonderes insektenreich und damit bereits als Nahrungsgebiet für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien relevant. Die Nähe zu zahlreichen Gewässern (z.B. im FFH-Gebiet im Westen, Gartenteiche im direkten Umland) bedingt einen entsprechenden Artenbestand bei Amphibien (u.a. Teichmolch, Grasfrosch, Erdkröte, Knoblauchkröte) und Reptilien (Blindschleiche, Zauneidechse, Ringelnatter).

Es genügt in diesem Sinne auch nicht, wenn der Planungsträger lediglich die eigentliche Bebauungsfläche betrachtet und das angrenzende Umland in seine Untersuchungen nicht einbezieht. Mit der geplanten Bebauung wird der Freiraum verkleinert und Grenzabstände/ Pufferzonen verringert bzw. zerstört. Frühere Eingriffe in Natur und Landschaft, die z.B. das FFH-Gebiet in seiner Wertigkeit beeinträchtigt bzw. dessen ökologisches Entwicklungspotential eingeschränkt haben (z.B. Gewerbestandort incl. Auffüllung westlich der Straße, Abwasser-versickerungsbecken in der Wiese) sind als kumulative Wirkungen in die Gesamtbilanz einzurechnen.

Die Ausführungen des Planungsträgers hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs [Zitat "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) werden das intensiv genutzte Gelände auf. Somit werden keine Ausgleich / Ersatzmaßnahmen durch die geplante Umnutzung notwendig.] können angesichts der Vorgeschichte (hier illegale Bauaktivitäten 2020) nur als Provokation aufgefasst werden.

Dem Planungsträger wird aufgegeben, das Gelände des ehemaligen Sportplatzes so wiederherzustellen, wie es vor den illegalen Bauaktivitäten aussah. Dazu sind alle Drainagen und baulichen Anlagen zurückzubauen, die den Standort mittlerweile entwässern. Auf dem Oberboden ist wieder der Biototyp Flachlandmähwiese zu entwickeln und zu etablieren.

Die mit dem Bau von zwei Wohnhäusern verbundene Zerstörung der Grünzäsur zwischen dem FFH-Gebiet und dem ehemaligen Abgrabungsgelände / ehemaligen Sportplatz ist mit der Neuschaffung eines Laichgewässers im Bereich des ehemaligen Sportplatzes zu begegnen. Zusammenfassend ergeht die Anregung an den Planungsträger, die Planung zur Vermeidung einer nochmaligen rechtsstaatlichen Überprüfung des Vorgangs einzustellen.

4.2 Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 01.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 22.10.2021).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Planungsverband Region Chemnitz (01.11.2021)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf

Landratsamt Erzgebirgskreis (06.12.2021)

Untere Wasserbehörde

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Untere Naturschutzbehörde

Die im Teil B Textteil, Nr. III Festsetzungen zum Artenschutz, Pkt. 10.1 und 10.2 und in der Begründung unter Pkt. 6.5 Artenschutzgutachten festgesetzten Ersatzmaßnahmen FCS1 und FCS2 sind zu unbestimmt in ihrer Formulierung (Ersatznistkästen für Brutvögel und Quartierkästen für Fledermäuse sind außerhalb von Störungszonen anzubringen), um als Festsetzung im Bebauungsplan auch umgesetzt werden zu können. Zur Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes bedarf es der Konkretisierung von Standorten mit Anzahl und Art der Ersatznisthilfen. Zur Bündelung der Ersatznistkästen und Fledermausquartiere kann die Möglichkeit der Aufstellung eines kombinierten Vogel-/Fledermausturmes in den B-Plan auch aufgenommen werden.

Die Festsetzung im Teil B, Textteil, Pkt. 10.4, dass die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abgesprochen, geplant, durchgeführt und überprüft werden sollen, wird durch die untere Naturschutzbehörde als kritisch und nicht zielführend angesehen, wenn die Erschließung und Vermarktung eines Wohnbaugebietes nicht als Komplettvorhaben in einem kurzen, überschaubaren Zeitrahmen realisiert wird. Erfahrungsgemäß ist die Bebauung in derartigen Wohngebieten erst nach einem längeren Zeitraum abgeschlossen und die festgesetzten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden dann nicht konsequent genug umgesetzt. Es müssen konkrete, nachvollziehbare Festsetzungen für die Bebauung aus einem B-Plan abgeleitet werden können, damit diese auch umfassend umgesetzt und kontrolliert werden können.

Die Festsetzung FCS3 - Totholzhaufen- im Bereich des Grünstreifens entlang der südlichen B-Plangrenze ist im Planteil Teil A entsprechend darzustellen.

SG Kreisentwicklung

Nördlich der Bestandsbebauung ist im Regionalplan Südwestsachsen ein regionaler Grünzug ausgewiesen, außerdem ein VBG Kulturlandschaftsschutz.

Naturschutzverband Sachsen e.V. (03.12.2021)

Das Vorhaben wird weiterhin abgelehnt. Die ausgereichte Stellungnahme vom 21.06.2021 bleibt vollumfänglich gültig.

Das FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ im Westen wird bereits durch die in einem fast schon als mysteriös zu bezeichnenden Baugenehmigungsverfahren 2020 errichteten zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen vom östlich anschließenden unverbauten Freiraum (und damit der Naturentwicklungsfläche) getrennt und so der Biotopverbund erheblich beeinträchtigt.

Die im (alten) Landesentwicklungsplan ausgewiesene Grünzäsur, auf die auch in der Begründung zum B-Plan Bezug genommen wird, ist zu ungenau, um als alleinige Verbindung in den Freiraum zu gelten und so eine Bebauung des B-Plangebietes zu rechtfertigen. Die Geländemorphologie und die hydrogeologischen Bedingungen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind in besonderer Weise vergleichbar mit denen im angrenzenden FFH-Gebiet. Deshalb gibt es entsprechende Wechselbeziehungen zwischen den Gebieten (hier z.B. Amphibien). Mit der oben beschriebenen Zerstörung der einen Grünzäsur mittels Wohnbebauung (zwei Wohngebäude) wurde der Biotopverbund bereits geschwächt. Eine weitere Beeinträchtigung des Biotopverbundes ist nicht hinnehmbar.

Das Vorhaben verstößt damit insbesondere auch gegen wesentliche Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie [Erhalt und Förderung von Wanderkorridoren des Kammmolchs (auch außerhalb des Gebietes) um Austauschbeziehungen zwischen Metapopulationen zu ermöglichen, Förderung und Entwicklung der Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings im Gebiet durch Erhaltung und Mehrung der Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (auch außerhalb des SCI)].

Durch die vom Planungsträger verursachten illegalen Bauaktivitäten auf dem ehemaligen Sportplatzgelände im Jahre 2020 wurden auf weiten Teilen Bereiche des Biototyps Flachlandmähwiese zerstört. Ebenso zerstört bzw. erheblich beeinträchtigt wurde durch den Bau von Drainagen der wechselfeuchte Charakter der ehemaligen Lehmgrube. Alle Ausführungen des Planungsträgers in den ausgereichten Unterlagen erfassen maximal den Zustand nach den illegalen Eingriffen in das Gelände und sind deshalb bereits aus diesem Grunde nicht repräsentativ und geeignet, die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Eingriffs (hier Bau eines Wohngebiets) zu begründen. Denn es ist auf dem Zustand vor dem illegalen Eingriff abzustellen und nicht auf danach geschaffenen Situationen.

Das ökologische Potential der Flächen an sich und des damit korrespondierenden Umlandes wird nicht erkannt. Dabei werden in Teil B Umweltbericht auf den Seiten 22 und 23 durchaus richtige Ansätze aufgezeigt, welche letztendlich aber nicht in die entsprechenden naturschützenden Konsequenzen mündeten:

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,
- 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.

Bedingt durch die extensive Nutzung bzw. Brache der ehemaligen Sportplatzfläche ist diese besonderes insektenreich und damit bereits als Nahrungsgebiet für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien relevant. Die Nähe zu zahlreichen Gewässern (z.B. im FFH-Gebiet im Westen, div. Gartenteiche im direkten Umland) bedingen einen entsprechenden Artenbestand bei Amphibien (u.a. Teichmolch, Grasfrosch, Erdkröte, Knoblauchkröte) und Reptilien (Blindschleiche, Zauneidechse, Ringelnatter).

Es genügt auch nicht, wenn der Planungsträger lediglich die eigentliche Bebauungsfläche betrachtet und das angrenzende Umland in seine Untersuchungen nicht einbezieht. Mit der geplanten Bebauung wird der Freiraum verkleinert und Grenzabstände/Pufferzonen verringert bzw. zerstört. Frühere Eingriffe in Natur und Landschaft, die z.B. das FFH-Gebiet in seiner Wertigkeit beeinträchtigt bzw. dessen ökologisches Entwicklungspotential eingeschränkt haben (z.B. Gewerbestandort incl. Auf-füllung westlich der Straße, Abwasserversickerungsbecken in der Wiese) sind als kumulative Wirkungen in die Gesamtbilanz einzurechnen.

Die Ausführungen des Planungsträgers hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs [Zitat "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."] können bereits angesichts der Vorgeschichte (hier illegale Bauaktivitäten 2020) nur als Provokation aufgefasst werden.

Da der Planungsträger die ökologische Wertigkeit des Plangebiets nicht erfasst hat bzw. erfassen wollte, kommt er folgerichtig auf die fehlerhafte Einschätzung, die Errichtung eines Wohngebiets mit den entsprechenden Nebenanlagen sei eine ökologische Aufwertung der Natur. Das Eingriffsausgleichskonzept ist, unbeachtlich der Tatsache, dass die Bebauung im Außenbereich in einer Biotop- bzw. Biotopverbundstruktur an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist, fachlich indiskutabel.

Das Vorhaben verstößt gegen wesentliche Grundsätze des Landesentwicklungsplanes:

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

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.

Das Vorhaben verstößt auch gegen Vorgaben des Regionalplan Südwestsachsen:

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.

Dem Planungsträger wird aufgegeben, das Gelände des ehemaligen Sportplatzes so wiederherzustellen, wie es vor den illegalen Bauaktivitäten aussah. Dazu sind alle Drainagen und baulichen Anlagen zurückzubauen, die den Standort mittlerweile entwässern. Auf dem Oberboden ist wieder der Biotoptyp Flachlandmähwiese zu entwickeln und zu etablieren.

Der mit dem Bau von zwei Wohnhäusern verbundenen Zerstörung der Grünzäsur zwischen dem FFH-Gebiet und dem ehemaligen Abgrabungsgelände/ehemaligen Sportplatz ist mit der Neuschaffung eines Laichgewässers im Bereich des ehemaligen Sportplatzes zu begegnen.

Gleichzeitig ergeht der Vorschlag, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass die Ackerfläche südlich des Sportplatzes wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und das seit Jahrzehnten an diesem Standort nicht umgesetzte Gewerbegebiet in der Planung gestrichen wird. Abschließend ergeht die Anregung an den Planungsträger, die Planungen des Wohngebiets zur Vermeidung einer nochmaligen rechtsstaatlichen Überprüfung des Vorgangs einzustellen. Denn nur so gelingt der auf S. 5 des Entwurfs der 2. Änderung des FNP formulierte Planungsansatz: 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 an umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

4.3 Abwägungsvorgang

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Veränderung bzw. Zerstörung von Lebensräumen, Leitstrukturen sowie Wanderkorridoren geschützter Tierarten werden dem Bebauungsplan Vermeidungs – und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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 Untersuchungsgebiets – 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.

- FCS2: 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. Das Ergebnis aus den Gutachten wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der Bedenken der unteren Wasserbehörde und der Forderung einer gemeinsamen Abstimmung mit der Wasserwerke Zwickau GmbH fand am 10.03.2022 ein Abstimmungstermin des Erschließungsplaners mit der unteren Wasserbehörde statt. Im Ergebnis wurde durch die Untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass durch den zuständigen Entsorger mitgeteilt werden muss, ob infolge der zusätzlichen Versiegelung des Baugebietes keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die schriftliche Bestätigung einer geregelten Abwasserentsorgung durch die Wasserwerke an die untere Wasserbehörde erfolgt im Rahmen der Erschließungs-/Ausführungsplanung. Das Protokoll der Beratung ist der Verfahrensakte beigelegt.

Gemäß Stellungnahme der Wasserwerke kann die abwasserseitige Erschließung des Baugebietes über das Trennsystem in der Lichtensteiner Straße erfolgen. Dazu wird unter Berücksichtigung der geplanten Parzellierung eine neue Versorgungsleitung in das Baugebiet hinein (in die zukünftige Erschließungsstraße) verlegt. Die einzelnen Parzellen können dann jeweils separat in diese neuen Kanäle entwässern. Die Realisierung der inneren Erschließungen des Baugebietes erfolgte auf der rechtlichen Grundlage der Abschlüsse von trink- bzw. abwasserseitigen Erschließungsvereinbarungen. Die Inbetriebsetzungen der neuen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Übergabe der Anlagen in das Eigentum der Wasserwerke Zwickau GmbH sind noch nicht erfolgt. Die abgestimmte Planung wurde dem Bebauungsplan als Anlage hinzugefügt.

Mit der Bebauungsplansatzung werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken Beachtung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 05.04.2022 vom Stadtrat Hartenstein beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2022 gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde im Stadtanzeiger am 30.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hartenstein, den

Bürgermeister Kunz