

Stadt Hartenstein
im Landkreis Zwickau

Zusammenfassende Erklärung 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: 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 § 6a Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein

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 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.

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

2. **Verfahrensablauf**

Vom Stadtrat Hartenstein wurde am 01.09.2020 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 ausgelegt. Es beteiligte sich keine Öffentlichkeit.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.10.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den 2. Entwurf eingearbeitet.

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.

Der Stadtrat der Stadt Hartenstein hat somit am 14.12.2021 (Beschluss Nr.: SR VI. 168/2021) den 2. Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf hat in der Zeit vom 18.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 15.12.2021 auf der Internetseite der Stadt Hartenstein (www.stadt-hartenstein.de.de) sowie auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) öffentlich ausgelegt. Es beteiligte sich niemand im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2022 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. und 2. Entwurf am 05.04.2022 vollständig abgewogen (Beschluss Nr.: SR VI. 180/2022) und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 21.06.2022 mitgeteilt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.04.2022 (Beschluss Nr.: SR VI. 181/2022) beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2022 gebilligt.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 23.05.2022 AZ.: 1462-621.31.02275/43 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.06.2022 im Stadtanzeiger bekannt gemacht.

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.

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.

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.

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 / der Flächennutzungsplanänderung 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 / Flächennutzungsplan 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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Flächennutzungsplanänderung 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:

Planungsverband Region Chemnitz (14.06.2021)

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, Schotterrassen, 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 zur zweiten Änderung des FNP Bedenken. Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Darstellung und Begründung im Flächennutzungsplan (FNP) hat die bodenbezogenen Ziele aus der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB) sowie die darin enthaltenen Grundsätze in die Abwägungs- und Ermessensentscheidungen entscheidunglenkend einzustellen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Aufstellung der 2. Änderung des FNP der Stadt Hartenstein gelten aktuell der am 12.07.2013 als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) sowie der Regionalplanentwurf Region Chemnitz.

Ziel ist es, bei sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Eingriffe in den Boden zu vermeiden (Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 1 und 2 BauGB), dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

SG Kreisentwicklung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind. Vor einer Neuausweisung von Bauflächen sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere Nachverdichtungen (Baulücken) der Vorrang einzuräumen, Brachflächenpotentiale zu nutzen, vorhandene Flächenpotentiale in Baugebieten differenziert aufzuführen und sich zur Nachnutzung leerstehender bauliche Anlagen zu positionieren.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 180 m ist eine Stallanlage gelegen. Diese ist im Außenbereich privilegiert. Im Rahmen der Abwägung und der weiteren Planung ist zu prüfen und bei einer Abwägung zu berücksichtigen, welche Auswirkungen durch das Plangebiet auf diese privilegierte Nutzung folgen könnten. Eine Auseinandersetzung mit dem Immissionsschutz scheint im Ergebnis mit Blick auf die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich. Bei der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist die angrenzende, rechtlich mögliche gewerbliche Nutzung zu beachten. Auf § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird verwiesen. Nicht ausreichend erschiene, auf eine aktuell fehlende gewerbliche Nutzung auf den anliegenden Flächen Bezug zu nehmen.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (21.06.2021)

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. 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.

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 „Wildenfelder 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 Biotoptyps 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 Biotoptyp 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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein 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 (02.12.2021)

Untere Wasserbehörde

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

Grundsätzlich darf eine Ausweisung neuer Bauflächen durch die Kommunen nur dann erfolgen, wenn der diesbezügliche Bedarf, der bereits auf Grund des stetigen immensen Bevölkerungsrückgangs nicht plausibel erscheint, höher ist als vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und von Flächenreserven mit bereits bestehendem Baurecht. Die Nutzung dieser Potentiale muss deshalb einer Beanspruchung von Außenbereichsflächen vorgehen. Sicherlich sind die Möglichkeiten Privateigentümer dazu zu bewegen, ihre Grundstücke für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen, begrenzt.

Nicht vereinbar mit dem Ziel den Boden als endliches Gut vor weiterer Neuversiegelung durch Überbauung zu schützen, ist die Begründung zum bereits seit März 2018 rechtskräftigen B-Plan „Eigenheimstandort Straße des Aufbaus“ (Verschiebung der Realisierung auf unbestimmte Zeit durch Aufsichtsratsbeschluss der Wohnbaugenossenschaft). Bei Akzeptanz dieser Begründung könnten immer wieder neue Vorratsbauflächen ohne eigentlich vorhandenen Bedarf geschaffen werden.

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 „Wildenfelder 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 Biotoptyps 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.

4.2 2. Entwurf

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

Der Stadtrat Hartenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2021 den 2. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein in der Fassung vom Dezember 2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Insbesondere aufgrund von Forderungen der Genehmigungsbehörde wurde die Erstellung eines 2. Entwurfes zur Flächen-nutzungsplanänderung 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.

Der 2. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 18.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 18.01.2022).

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 und § 4 (2) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landesdirektion Sachsen (10.02.2022)

Der Planung stehen keine grundsätzlichen Belange der Raumordnung entgegen. Im östlichen Bereich der Lichtensteiner Straße (neues Mischgebiet) wird jedoch eine Reduzierung und damit eine Anpassung an den geplanten Bebauungsplan im Norden und an das bestehende Gewerbe

im Süden empfohlen. Bezüglich der östlichen Erweiterung des Planumgriffes ist die Notwendigkeit der Ausdehnung der Mischgebietsausweisung zu hinterfragen. Da bisher dort weder gewerbliche Ansiedlungen erfolgten noch der Bedarf für mehr Wohneinheiten nachvollzogen werden kann, ist im Rahmen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine Reduzierung der Bauflächenausweisung angezeigt und sinnvoll. Diese Reduzierung sollte sich an der Tiefe des geplanten BP „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ orientieren.

Planungsverband Region Chemnitz (18.01.2022)

Die Änderung der Darstellung östlich der Lichtensteiner Straße von einer gewerblichen in eine gemischte Baufläche sollte dahingehend geprüft werden, inwiefern eine Reduzierung der Flurstücks-Nummer 358/1 auf die äußere Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche) erfolgen kann. Dies erscheint aus regionalplanerischer Sicht dahingehend sinnvoll, da bisher in diesem Teilbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hartenstein - Lichtensteiner Straße“ keine baulichen Anlagen für eine gewerbliche Nutzung errichtet wurden und diese Fläche landwirtschaftlich genutzt werden.

Landratsamt Erzgebirgskreis (02.12.2021)

Untere Wasserbehörde
siehe Stellungnahme zum Vorentwurf / Entwurf

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz
siehe Stellungnahme zum Vorentwurf / Entwurf

Untere Landwirtschaftsbehörde

Das Flurstück 352/4 der Gemarkung Niederzschocken wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Dieses Flurstück gehört zu einer größeren wirtschaftlichen Einheit, die durch die Planung verkleinert wird. Der Landwirtschaft geht damit ein Teil des Bodens, der als Produktionsgrundlage dient, unwiederbringlich verloren. Diese Planung führt zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Sie widerspricht den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen die Ausweisung einer Teilfläche des Flurstücks 352/4 der Gemarkung Niederzschocken als Wohnbaufläche aufgrund des Flächenverlustes und der Eingriffe in die Agrarstruktur erheblichen Bedenken.

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (16.02.2022)

Kritisch ist die Barrierewirkung der neuen Wohnbauflächen für den Wanderkorridor von Amphibien und Reptilien zu beurteilen. Die Schutzmaßnahmen während der Bauzeit (V3 bis V7) sind als angemessen zu bewerten, greifen aber zu kurz. Den Hinweisen des AFB bzgl. des Amphibienschutzes ist daher unbedingt Folge zu leisten und ggf. zu erweitern. Gerade die Knoblauchkröte (streng geschützt, FFH-Anh. IV-Art) ist wenig mobil und in ihren Abwanderungs- und Neuansiedlungsmöglichkeiten eingeschränkt. Es ist sicherzustellen, evtl. durch entsprechende Ausgestaltung und Struktur der neu anzulegenden Hecke am Südrand, dass der Wanderkorridor für die 4 betroffenen Arten nutzbar bleibt (vergleichbar der Zielstellung von FCS 3 für die Artengruppe Reptilien). Ein Monitoring der Artbestandsentwicklung im 5-Jahres-Turnus wäre denkbar.

Die Vorgaben zum Pflanzregime in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstückes sind zu gering. Wenn nur pro 400m² ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist, bedeutet das bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße, dass ein einziger Baum ausreicht. Im Verhältnis zur max. möglichen Versiegelung von 40% + Nebenanlagen und Stellflächen, ist dies als zu niedrig

einzustufen. Weiterhin ist sicherzustellen und textlich festzusetzen, dass Schottergärten und ähnlich geartete verarmte Vorgartengestaltungen untersagt sind.

Ohnehin ist der Bau von EFH im Vergleich zu anderen Wohnformen aufgrund des hohen Pro-Kopf-Verbrauchs an grauer Energie besonders stark belastend für das Klima. Gemäß übergeordneten planerischen Vorgaben zum Fläscherverbrauch (RP Südwestsachsen: G 1.1.4, G 2.1.5.3; RP Chemnitz: G 1.2.4) sowie unter Berücksichtigung von § 1, Abs. 5 BauGB, sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung besonders zu berücksichtigen. Das bedeutet auch, sich von der Vorstellung der minimal möglichen (Pflanz-) Vorgaben zu lösen und die Bauwilligen stärker in die Verantwortung zu nehmen. Da diese in besonderer Weise vom Baugrund profitieren, stellt ein höherer Anspruch an grünordnerische Maßnahmen keine unzulässige Belastung dar.

4.3 Abwägungsvorgang

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Flächennutzungsplanänderung 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 / Flächennutzungsplan 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 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.
- 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 / Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 2. Änderung des FNP unter Beachtung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein wurde am 05.04.2022 vom Stadtrat Hartenstein beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2022 gebilligt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 23.05.2022 AZ.: 1462-621.31.02275/43 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.06.2022 im Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Hartenstein, den

Bürgermeister Kunz