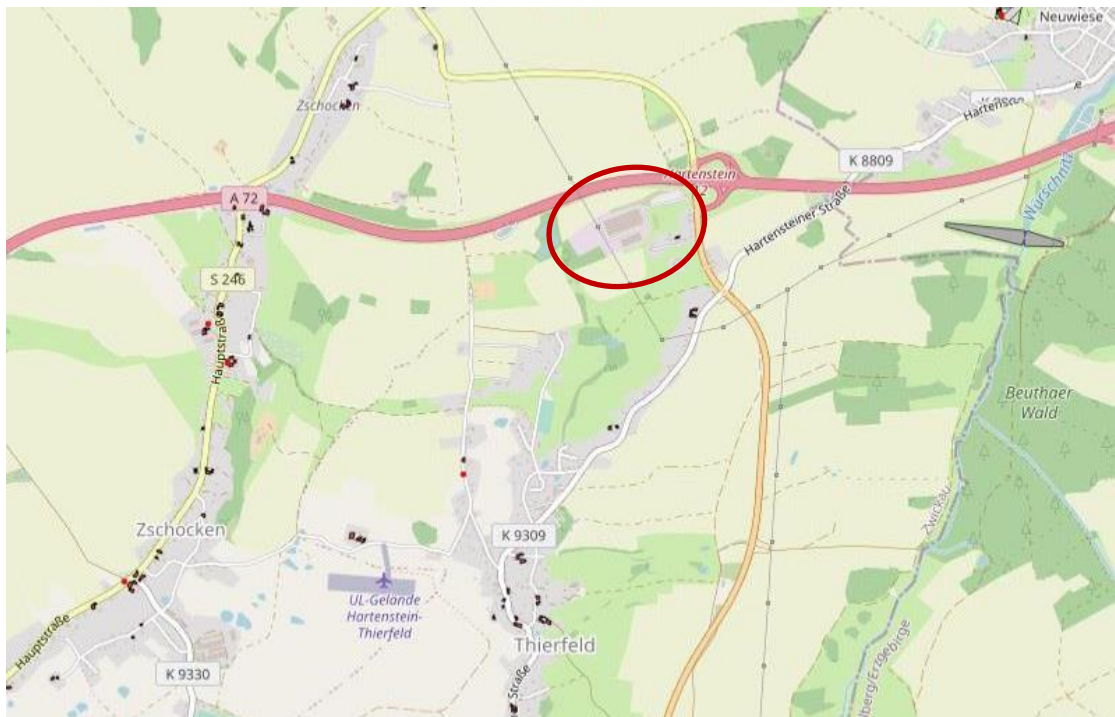


## Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein



**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 Auftrag des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Hartenstein  
Marktplatz 9  
08118 Hartenstein

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

### **3. 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 .....	5
1.1	Aufgaben des Flächennutzungsplanes.....	5
1.2	Planungserfordernis und Anlass .....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	7
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	7
2.2	Planungshistorie, Ausgangssituation .....	7
2.3	Planverfahren 3. Änderung .....	9
3.	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE .....	11
3.1	Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung .....	11
3.2	Übergeordnete planerische Vorgaben .....	12
3.3	Schutzgebiete .....	14
3.4	Umweltverhältnisse .....	15
4.	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER 3. PLANÄNDERUNG .....	15
4.1	Gewerbe in Hartenstein .....	15
4.2	städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, Standortwahl.....	15
4.3	Darstellung der Planänderung .....	16
5.	FLÄCHENBILANZ DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	17
6.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	18
6.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes .....	18
6.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen .....	18
7.	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	22
8.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	24

### Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein ...	6
Abbildung 2:	1. Änderung FNP, OT Thierfeld, 2019 .....	8
Abbildung 3:	2. Änderung des FNP, OT Niederschocken, 2022.....	9
Abbildung 4:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.2 Raumnutzung (Ausschnitt Vorhabenfläche, Kompensationsfläche) .....	13
Abbildung 5:	Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung und der 3. Änderung des FNP .....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ablauf Verfahren .....	10
Tabelle 2:	Gewerbestandorte Hartenstein, Stand 31.01.2022 .....	15

## Anlagen

Anlage 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein

## **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 Sächsische Haustechnik EDKI KG ist aktuell an insgesamt 15 Standorten vertreten und beschäftigt in Thierfeld ca. 250 Mitarbeiter. Das Haupthaus befindet sich seit 1992 in Hartenstein OT Thierfeld. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Anlagen wurden zwischenzeitlich realisiert. Auch erfolgte ein weiterer Hallenbau südlich der bestehenden Gebäude. Mittlerweile ist der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Flächen bebaut.

Änderungsnotwendigkeit besteht insbesondere durch die geplante Erweiterung der bestehenden Halle, sowie den damit erforderlichen Neubaus eines Ausstellungsgebäudes. Einhergehend mit dieser Maßnahme findet eine Verlagerung der benötigten Stellplatzflächen für Besucher und Angestellte statt. Damit erfolgt eine Überbauung der bestehenden Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen der SHT EDKI sowie von Wiesenflächen. Auch führt die Erweiterung des Betriebsgeländes zu einer geänderten Verkehrsführung.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Zwickau am 07.10.2021 sollen mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nun die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage im Ortsteil Thierfeld geschaffen werden. Hierfür ist der gesamte Bereich der SHT EDKI zu überplanen (Bestand und Planung) und neu zu ordnen. Der westliche Bereich wird im Bestand dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf dieser Fläche weitestgehend realisiert.

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.

### 3. Änderung des FNP Stadt Hartenstein

Für eine 2. Änderung im Umfeld des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken wurde am 23.05.2022 eine Genehmigung erteilt.

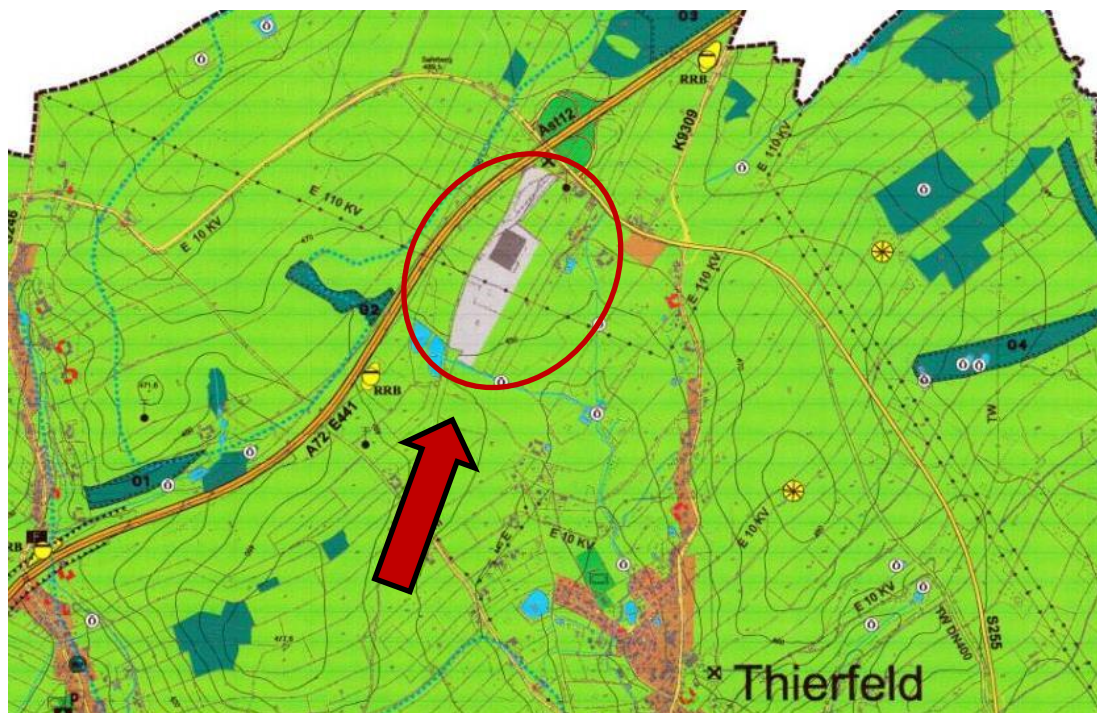


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein

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

Aus diesem Grund hat die Stadt Hartenstein am 14.12.2021 beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des FNP durchzuführen (Beschluss-Nr. SR VI. 152/2021). Im Änderungsbereich werden die im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.

## 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** 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 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

#### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) 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.

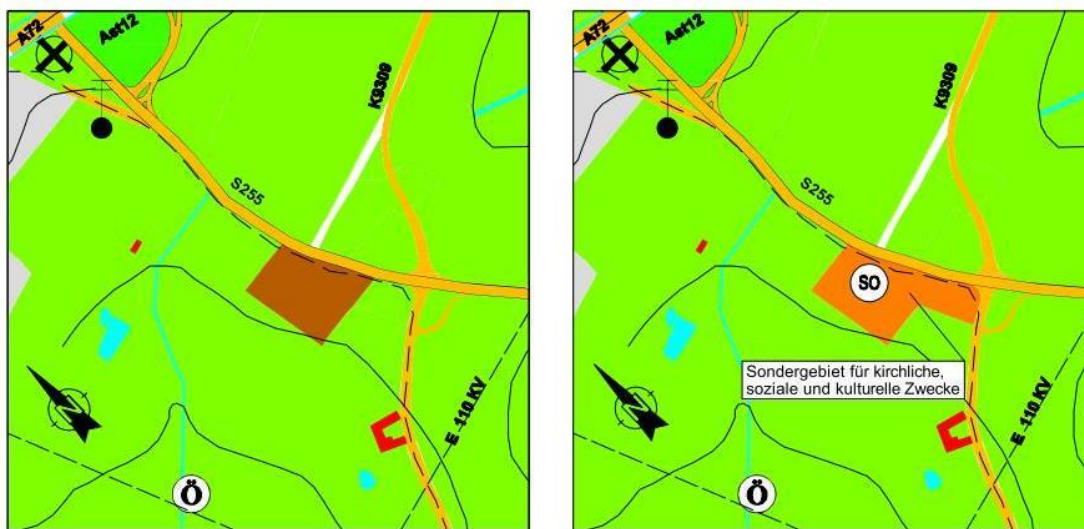


Abbildung 2: 1. Änderung FNP, OT Thierfeld, 2019

#### 2. Änderung des FNP (2022):

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

Die 2. Änderung wird als separater Planausschnitt dargestellt. Der gleichlautende Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ einschließlich Artenschutzgutachten gilt auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf).



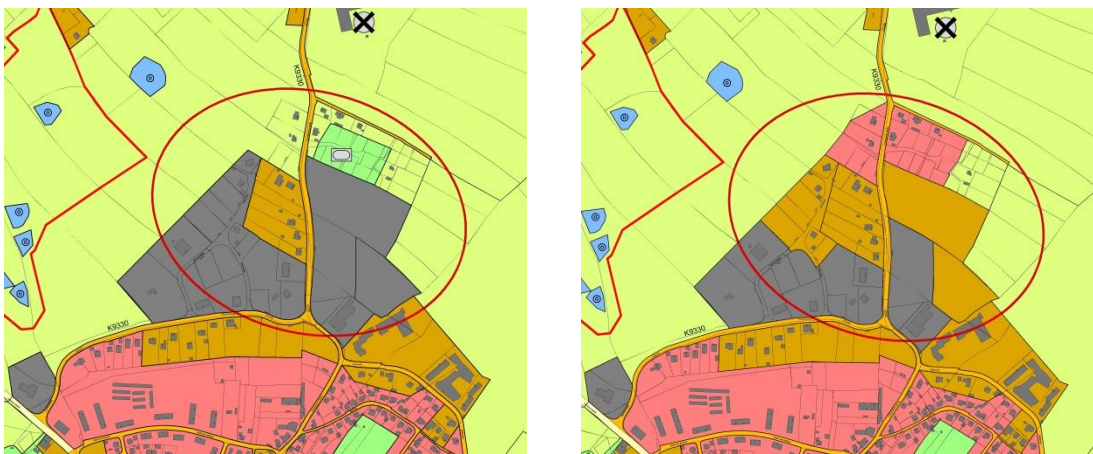


Abbildung 3: 2. Änderung des FNP, OT Niederzschocken, 2022

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 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 3. Änderung

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde der Stadtrat am 14.12.2021 über die Erarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren (zweistufigen Verfahren) informiert. Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben u.a., da die SHT EDKI ein großes Unternehmen ist, welches Arbeitsplätze schafft und sichert. Der Stadtrat hat somit beschlossen für den betroffenen Bereich 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 3. 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

3. Änderung des FNP  
Stadt Hartenstein

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	05.04.2022	Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Hartenstein
	23.05.2022	Genehmigung der 2. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	30.06.2022	Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Planänderung des FNP, Hartensteiner Stadtanzeiger
1	14.12.2021	Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; anschließend Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger
2	07.06.2022	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 3. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; anschließend Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
3	07.07.2022-11.08.2022	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
4	27.06.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
5	06.06.2023	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 3. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein; anschließend Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6	03.07.2023-04.08.2023	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
7	06.02.2024	Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
8	06.02.2024	Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Hartenstein
9		Genehmigung der 3. Änderung durch das Landratsamt Zwickau
10		Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Planänderung des FNP, Hartensteiner Stadtanzeiger

Tabelle 1: Ablauf Verfahren

Zu der Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf und 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
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV)

- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Zwickau
- Kreishandwerkerschaft Zwickau
- 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 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Staatsstraße S 255 und an der Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Hartenstein. Die geplanten Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes befinden sich östlich der bisher gebauten Betriebsgebäude und südlich der vorhandenen Stellplatzflächen. Der überwiegende Teil der SHT EDKI ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Durch die 3. Änderung sind die Flurstücke 203/26 der Gemarkung Oberzschocken sowie 828/1 (Teilbereich), 829/5, 829/8 (Teilbereich), 830/1, 835/1, 835/2, 835/3, 835/4, 835/5, 835/8, 836/2, 837/1, 837/2 und 837/3 der Gemarkung Thierfeld betroffen. Die Flurstücke 203/26 der Gemarkung Oberzschocken sowie 829/5 und 835/1 der Gemarkung Thierfeld sind Flächen der Bundesautobahn (Böschung bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen), die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich korrigiert werden.

Im Vorentwurf waren die Flurstücke 836/1 und 829/5 der Gemarkung Thierfeld Bestandteil des Geltungsbereiches. Da es sich hierbei um die Böschung zur BAB handelt, gehört diese gemäß § 1 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Bundesautobahn A 72. Hier wurden landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 02.03.2001 zum Ausbau der BAB A 72 von der Anschlussstelle Zwickau-Ost bis zur Anschlussstelle Hartenstein ausgeführt (Stellungnahme Die Autobahn GmbH des Bundes zum Vorentwurf).

Die S 255 stellt die östliche Grenze der Vorhabenfläche dar. Im Westen, Süden und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet, die durch Bäche (Thierfelder Bach) und Teiche (Sahrteiche) mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen unterbrochen sind. Südwestlich der SHT EDKI befinden sich vereinzelte Gehöfte.

Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und aufgrund der Nachbarbebauungen zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen Gesteine der unterrotliegenden Leukersdorf-Formation an. Bei diesen handelt es sich um Schluff- bis Tonsteine, welche +/- sandig, glimmerreich und bisweilen pedogen ausgebildet sein können. Diese können geringmächtige Sandstein- und Konglomerathorizonte enthalten. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Locker- gesteinseigenschaften zuzuordnen.

Die Logistikanbindung erfolgt weiterhin über den vorhandenen Knotenpunkt zur Hartensteiner Straße (S 255) auf der Zufahrt des SHT EDKI. So ist auch die Zuwegung auf dem Flurstück 833/4 weiterhin gesichert. Eine Erweiterung der vorhandenen privaten Erschließung ist im Süden des Flurstücks 830/1 geplant. Ein Abstand der baulichen Anlagen längs der Bundesautobahn A 72 von mindestens 40,00 m zur äußeren befestigten Fahrbahnkante wird eingehalten (Bauverbotszone FStrG § 9 (1), SächsStrG).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:	Gewerbegebiet SHT EDKI
im Westen:	landwirtschaftliche Nutzfläche
im Süden:	landwirtschaftliche Nutzfläche unterbrochen durch Gewässer- und Gehölzstrukturen
im Osten:	Hartensteiner Straße, S 255

### 3.2 Übergeordnete planerische Vorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante gewerbliche Erweiterung (3. 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**

##### **Siedlungsentwicklung**

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

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

##### **Wirtschaftsentwicklung**

**G 2.3.1.2** In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...].

#### **Regionalplan Südwestsachsen, Gesamtfortschreibung 2008 und Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023)**

Die Gemeinde Hartenstein mit dem Ortsteil Thierfeld gehört zur Planungsregion Südwestsachsen. Mit Ausnahme des durch das SächsOVG für unwirksam erklärten Kapitels 2.5 gilt nach wie vor die am 6. Oktober 2011 bekannt gemachte erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2011, SächsABl. Nr. 40/2011) weiter.

Weitere Beurteilungsgrundlagen ist der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. (*kursiv dargestellt*).

**G 1.1.2, Z 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 1.1.7, 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, [...].

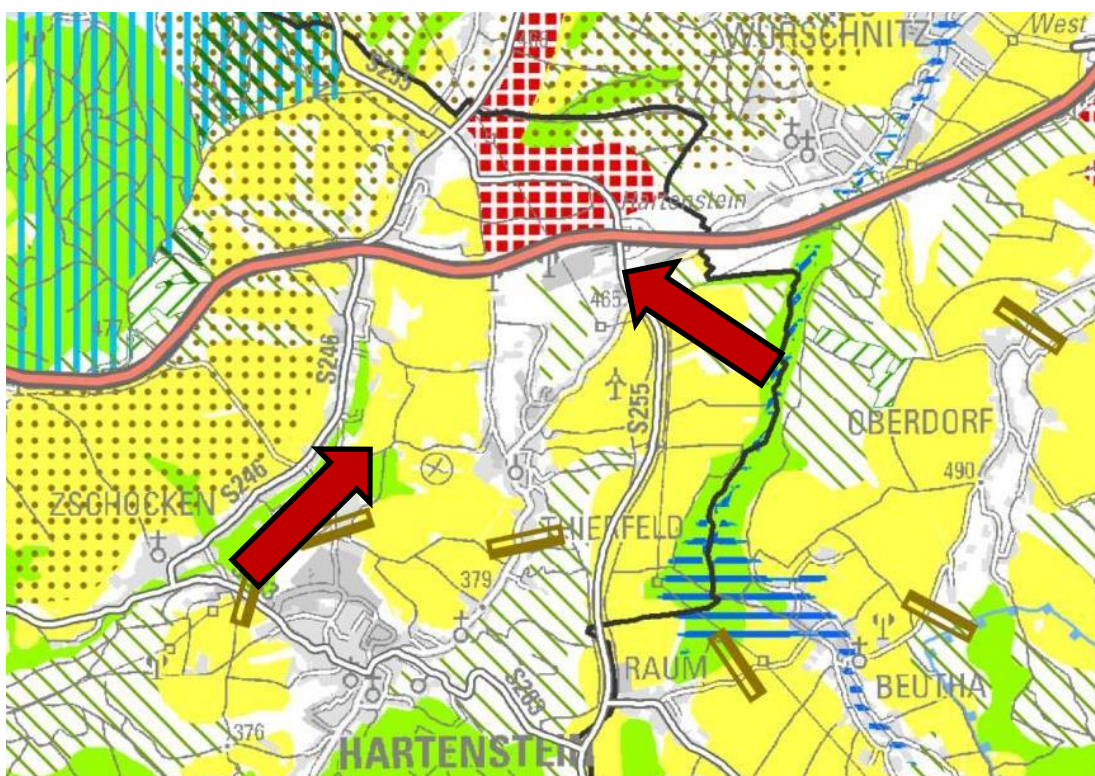


Abbildung 4: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.2 Raumnutzung (Ausschnitt Vorhabenfläche, Kompensationsfläche)

#### Karte 1, Karte 1.2 „Raumnutzung“

Gemäß Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 „Raumnutzung“ schneidet die Vorhabenfläche im Westen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz). Diese regionalplanerische Ausweisung wurde für das Vorhabengebiet unverändert in den Entwurf des Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 „Raumnutzung“ übernommen. Im Hinblick auf die randliche Tangierung des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) steht die gewerbliche Darstellung im FNP in Einklang mit der regionalplanerischen Festlegung (Stellungnahme des Planungsverbandes zum Vorentwurf vom 28.07.2022).

Die vorgesehene Ausgleichsfläche (Flurstück 785 Gemarkung Thierfeld) liegt innerhalb eines in der Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft. Die Festlegung erfolgt aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerland) mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III-IV der 5-stufigen Skala der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen. Mit dem Anlegen der extensiv genutzten Frischwiese auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt.

Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage und somit verbunden mit Vorbelastungen (insbesondere Lärm) dient dem Schutz des unberührten Freiraumes im Außenbereich. Die Planung ermöglicht somit eine dem aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung zum überwiegenden Teil von bereits beanspruchten Flächen.

Die Ziele und Hinweise zur Freiraumstruktur werden im Umweltbericht, Kapitel 9.3 beschrieben.

### **3.3 Schutzgebiete**

Durch das Vorhaben werden keine 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 Biotop nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Das FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ befindet sich ca. 3 km südwestlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung. Der Niederungsbereich mit dem Bachlauf des Wildenfelser Baches, den Teichen und den begleitenden Flurgehölzen weist zahlreiche gesetzlich geschützte Biotop auf. Auswirkungen durch das Vorhaben sind insbesondere aufgrund der großen Distanz nicht zu vermuten.

Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Das Häusleranwesen, Hartensteiner Straße 124 (Obergeschoss Fachwerk, von bauhistorischem Wert) im nahen Umfeld des Vorhabens ist als Kulturdenkmal im Freistaat Sachsen erfasst. Das Gebäude wird durch die Werkserweiterung nicht beeinträchtigt.

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 Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG“ einschließlich Umweltbericht sowie im Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR) näher betrachtet.

## 4. städtebauliche Begründung der 3. Planänderung

### 4.1 Gewerbe in Hartenstein

In der Stadt Hartenstein gibt es drei große Gewerbestandorte:

#### Wismutgelände Schacht 371:

- seit 1946
- Fremdansiedlungen rechtlich nicht möglich.

#### Gewerbegebiet Hartenstein, Zwickauer Straße:

- seit 1995
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau Gewerbebetrieb Thierfeld“; Genehmigung 08.05.1991, Bekanntmachung 21.05.1991
- nach Fertigstellung des Gewerbegebietes gab es kaum Interessenten, so dass Teilflächen sukzessive mit Wohn-/ Mischbebauung belegt wurden.
- 2. Änderung FNP: Die Flächen sind inzwischen durch eine gemischte Bebauung geprägt bzw. sollen als Mischbauflächen entwickelt werden.

#### Sächsische Haustechnik EDKI KG, Thierfeld:

- seit 1991
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartenstein- Zwickauer Straße, 2. Änderung (Genehmigung 14.12.2010, Bekanntmachung 13.01.2022)

Andere gewerbliche Betriebe befinden sich verteilt in Hartenstein und den Ortsteilen Thierfeld und Zschocken. Gemäß Gewerbestatistik der Stadt Hartenstein sind die Standorte folgendermaßen verteilt:

	Anzahl Gewerbe	Industrie*	Handel*	Handwerk*	Sonstiges*
Hartenstein	183	3	63	52	122
Thierfeld	39	0	5	10	34
Zschocken	68	2	21	23	42
gesamt	290	5	89	85	198

\*pro Gewerbe sind mehrere Betriebsarten möglich

Tabelle 2: Gewerbestandorte Hartenstein, Stand 31.01.2022

### 4.2 städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, Standortwahl

Zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur ist der Erhalt und die Entwicklung einer ortverträglichen Gewerbestruktur dringend geboten und demzufolge auch das entsprechende Angebot eines geeigneten Standortes.

Geplant ist ein Gewerbegebiet für die Neuordnung der vorhandenen Sächsischen Haustechnik EDKI KG, die Beratung zu innovativen Produkten und moderner Technik aus den Bereichen Sanitär, Heizung, Klima-Lüftung, Installation und Dachtechnik anbietet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine private Zuwegung zur Hartensteiner Straße (S 255). Durch das geplante Vorhaben „Erweiterung SHT EDKI“ wird eine Fläche von ca. 2,87 ha als gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen.

Die Standortwahl ergibt sich insbesondere aus der am Standort bestehenden angrenzenden Sächsischen Haustechnik EDKI KG, die erweitert werden soll. Die Erweiterung des Standortes muss aus logistischen Gründen in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbeunternehmen erfolgen. Auch sind im Bereich des vorhandenen Gewerbegebiets Hartenstein, Zwickauer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten für größere Ansiedlungen möglich.

Die Neuausweisung von gewerblichen Entwicklungsflächen erfolgt unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Begründung zur Neuausweisung des Gewerbegebietes der Sächsischen Haustechnik EDKI KG an der Hartensteiner Straße erfolgt mit dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

### 4.3 Darstellung der Planänderung

Die Stadt Hartenstein beabsichtigt den angrenzenden Bereich der SHT EDKI in Thierfeld zu überplanen. Die Planung dient der Erweiterung eines Gewerbeortes für ein bestehendes Unternehmen. Dies führt zu einer Neuordnung der Art der baulichen Nutzung.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung an der Hartensteiner Straße soll auf einer Fläche für die Landwirtschaft entwickelt werden. Änderungsnotwendigkeit besteht insbesondere durch die geplante Erweiterung der bestehenden Halle, sowie den damit erforderlichen Neubaus eines Ausstellungsgebäudes. Einhergehend mit dieser Maßnahme findet eine Verlagerung der benötigten Stellplatzflächen für Besucher und Angestellte statt. Damit erfolgt eine Überbauung der bestehenden Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen der SHT EDKI sowie von angrenzenden Wiesenflächen.



Abbildung 5: Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung und der 3. Änderung des FNP

Wie beschrieben sind die Flurstücke 203/26 der Gemarkung Oberzschocken sowie 829/5 und 835/1 der Gemarkung Thierfeld Flächen der Bundesautobahn (Böschung bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen), die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich korrigiert werden. Die Grünflächen sind im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; dies wird in der 3. Änderung FNP redaktionell korrigiert.



Ergänzend dargestellt sind weiterhin die gemäß Fernstraßengesetz erforderlichen Bauverbots- bzw. Bauanbauzonen zur Autobahn. Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesautobahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig. Ebenso dürfen untergeordnete Gebäudeteile nicht in die Anbauverbotszone hineinragen.

Erdgleiche Umfahrungen oder Stellplätze (ohne Beleuchtungsanlagen o.ä.) sind keine Hochbauten in diesem Sinne. Zaunanlagen können hierbei ggf. nach § 11 FStrG gesondert betrachtet werden. Dies bedarf einer Prüfung durch das Fernstraßen- Bundesamt im konkreten Einzelfall.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen (in Bundesverwaltung) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Die 110-kV-Anlage der Netzregion Süd-Sachsen wird auf dem Planblatt nachrichtlich dargestellt.

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, der nicht digital vorliegt, wird als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

## 5. Flächenbilanz der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bruttofläche Flächennutzungsplan-Änderung	<b>28.700 m<sup>2</sup></b>
Gewerbliche Baufläche	+ 28.700 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	- 28.700 m <sup>2</sup>

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

## **Teil B: Umweltbericht**

### **6. Allgemeine Grundlagen**

#### **6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes**

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 „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG“ einschließlich Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung, Lärmprognose, Abwasserkonzeption und Baugrunduntersuchung (Anlagen zum Bebauungsplan) gilt auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und wird zusammengefasst dargestellt.

#### **6.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen**

##### **Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

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

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

**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 vermeiden 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 Regen-

eration 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 Regionalplans Chemnitz (Stand 20.06.2023, *kursiv dargestellt*) sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

Gemäß **G 2.1.2.1** des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz sollen die Landschaften der Region in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt sowie die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Hierbei ist der Steckbrief Nr. 24 zu beachten.

**2.1.3.4, G 2.1.3.3** Ausgehend von dem großräumig übergreifenden Biotopverbund soll ein vielfältiges und engmaschiges Verbundnetz aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen geschaffen werden, das der Erhaltung und Entwicklung der Vorkommen regionstypischer Arten und ihrer ökologischen Wechselbeziehungen dient.

Gemäß **Z 2.1.3.7** sollen die in der Karte 12 festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelpunkte großräumig ziehender Vogelarten in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden. Bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen ist die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen (**G 2.1.3.8**).

**G 2.1.3.9** Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

**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 Waldmehring, Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder Sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung der spezifischen Schutz- und Entwicklungserfordernisse beitragen.

**Z 2.1.4.5** *Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare 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 Arten- und Biotopschutz, Vorrang- und Vorbehaltsgebietes zum Schutz des vorhandenen Waldes, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehring, Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung der spezifischen Schutz- und Entwicklungserfordernisse beitragen.*

**G 2.1.5.2** Notwendige bodenverbrauchende und/oder –belastende Nutzungen sollen vorrangig im Bereich stark anthropogen überprägter Böden erfolgen.

**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.

**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, Verschlämmung, 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.*

*Gemäß Z 2.1.5.3 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz ist in den Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens bei Baumaßnahmen auf eine Vorsorge gegen Erosionsschäden hinzuwirken.*

**Z 2.1.6.1** Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

**G 2.2.1.1** Der Schutz des Grundwassers sowie die Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung sind zu gewährleisten. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

**Z 2.2.1.2** In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

**Z 2.2.1.4** *In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.*

*In Z 2.3.1.2 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz ist geregelt, dass in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken ist, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft vermieden wird.*

#### Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“

In Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz ist für den Bereich der Ausgleichsfläche das Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Schlösser- und Burgenlandschaft um Hartenstein“ festgelegt.

#### Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“

Innerhalb des östlichen Bereichs der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich gemäß InVekos-Daten (Stand: März 2020) eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Für die Fläche ist in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs Regionalplane Region Chemnitz ein Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens und Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz festgelegt.

#### Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“

Zu beachten ist die Lage in einem Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, für regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung Zielerreichung 2027 (nach Fristverlängerung) sowie für regionale Schwerpunkte für Strukturanreicherung (unmittelbar angrenzend).

#### Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem in Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz festgelegten Offenland-Lebensraum, Brut und Rast „Thierfeld-Zschockener Feldflur“.

#### Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“

Es befinden sich relevante Multifunktionsräume in unmittelbarer Nähe der Vorhabenfläche. Auch der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche überlagert sich im Westen randlich mit in Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz festgelegten relevanten Multifunktionsräumen.

#### Karte 14 „Siedlungsklima“

Ein Teilbereich der Vorhabenfläche befindet sich in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Kaltluftentstehungsgebiete sind Flächen, welche nachts in Abhängigkeit von den Bodeneigenschaften und dem Bewuchs die auf ihr lagernde Luft abkühlen. Aufgrund der nächtlichen Ausstrahlungsvorgänge ist im Offenland der Abkühlungseffekt am größten. Die Kaltluftproduktion erreicht hier die höchsten Werte (bis zu 12 m<sup>3</sup> je qm Fläche und Stunde).

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 südliche Richtung ist mit den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz nicht vertretbar. Wie bereits beschrieben grenzt an den Geltungsbereich des Bauleitplanes ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz, dass jedoch durch das Erweiterungsvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

## 7. Bewertung der Umweltauswirkungen

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

- keine anlagebedingten Lärmbelastungen der schutzwürdigen Umgebung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen; Verbesserung der Lärmsituation im Bestand
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärm) nicht zu erwarten.

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

- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderung der natürlichen Bodenstruktur im Bereich von Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen durch eine zulässige Flächenversiegelung von bis zu 80%.
- Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wasserspeicher, Schadstofffilter und Kohlenstoffspeicher (Klimaschutz)
- Beeinträchtigung des Bodens, der aufgrund seiner Struktur in der Lage ist Wasser zu speichern und eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer zu ermöglichen (Hochwasserschutz); eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers findet nur sehr verringert statt. Wasser wird in aller Regel vom Grundstücke des Gewerbegebietes abgeleitet.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der möglichen Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als mittel zu bewerten.

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

- weitere Flächenversiegelung führt zu Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, erhöhter oberflächiger Abfluss; notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers aufgrund des Bebauungsplanes, Berechnung des benötigten Volumens für die Rückhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung.
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich, Einhaltung der Anforderungen nach DWA-A 102-2 und DWA-M 102-3 für die Einleitung in den Thierfelder Bach) sind hinsichtlich der Belange nach der Europäischen Wasserrahmen-Richtlinie keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen. Die wesentlichen Forderungen der unteren Wasserbehörde bezüglich abwassertechnischer Sachverhalte wurden in der Begründung zum BBP beschreiben und werden umgesetzt.

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

- Mit der Nutzungsänderung von überwiegend versiegelter Flächen gehen nur in geringem Maße Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion (Grünlandfläche, Flurstück 828/1) verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse und den Vorbelastungen 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 Erweiterung im Verhältnis zum gesamten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig, was zur Förderung der erneuerbaren Energien führt.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche ausgeschlossen werden.

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

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzials des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsbereiches haben überwiegend geringe Bedeutung (versiegelte und teilversiegelte Flächen, Gebäudebestand, etc.). Die zusammenhängenden hochwertigen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten.
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht erreicht werden.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen in erster Linie die Erweiterungsflächen mit teilweise hohem Biotopwert (Gehölzgruppen etc.). Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Erhalt der bestehenden Gehölzpflanzung auf dem Flurstück 828/1) und der bestehenden Vorbelastungen des Gewerbebestandes ergeben sich mittlere nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des o.g. Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.

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

- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, intensive landwirtschaftliche Nutzung) bereits vorbelastet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch die ergänzende Gewerbefläche sind als nachrangig zu beurteilen.
- Veränderungen des Landschaftsbildes ausschließlich im Nahbereich der gewerblichen Bebauung.
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Thierbach.
- Es sind keine Berührungspunkte zwischen der Werkserweiterung und der zukünftigen Errichtung einer Radverkehrsanlage zu erwarten (Stellungnahme Landratsamt SG Kreisentwicklung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Gewerbestandort und die Hauptverkehrswege im Umfeld sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

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

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern ist nicht auszuschließen. Es kann es zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Flächen mit hohen Qualitäten (landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung) werden nicht in Anspruch genommen.

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

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

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

## **8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

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

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



### **A1 Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Gehölzgruppen (FCS 1 / FCS 2 Kompensation Artenschutz)**

Abstimmungen des Vorhabenträgers, der Stadt Hartenstein und der unteren Natur-  
schutzbehörde haben bereits stattgefunden. Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in  
Natur und Landschaft ist auf der festgesetzten ca. 1,95 ha großen Fläche A1  
(intensiv genutztes Ackerland im Eigentum der Stadt Hartenstein) eine Wiesen-  
fläche als artenreiche Frischwiese zu entwickeln. Die ausgewiesene Grünfläche ist  
mit einer gebietstypischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Sie soll  
grundsätzlich nicht gedüngt werden; Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige  
Mahd soll maximal zweimal jährlich erfolgen. Das Mähgut ist anschließend zu  
beräumen.

Auf dieser festgesetzten Ausgleichsfläche (Teil-Flurstück 785 Gemarkung Thierfeld)  
sind zusätzlich Vogelnährgehölze im Frühjahr oder Herbst in Gruppen zu pflanzen.  
Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnähr-  
gehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt. Die Anpflanzung erfolgt 4- bzw. 5-  
reihig im Dreiecksverband auf eine Länge von 5 –10 m. Der Pflanzenabstand soll  
1,5 m x 1,5 m betragen. Es wird die Verwendung von Gehölze der Pflanzliste  
empfohlen. Es sind Bäume als Heister der Qualität zweimal verpflanzt und 150 –  
175 cm Höhe und Sträucher der Qualität 80/100 zu pflanzen.

Zum Schutz vor Schäden durch Wild sind geeignete Vorkehrungen entsprechend  
der örtlichen Erfordernisse zu treffen. Pflegemaßnahmen einschließlich Nach-  
besserungen müssen bei Bedarf durchgeführt werden.

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

Hartenstein, den 28.02.2024

Kunz  
Bürgermeister

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

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

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

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

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

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Biotop- und Landnutzungskartierung, 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): Landesentwicklungsplan Sachsen

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

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

Anlage 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein