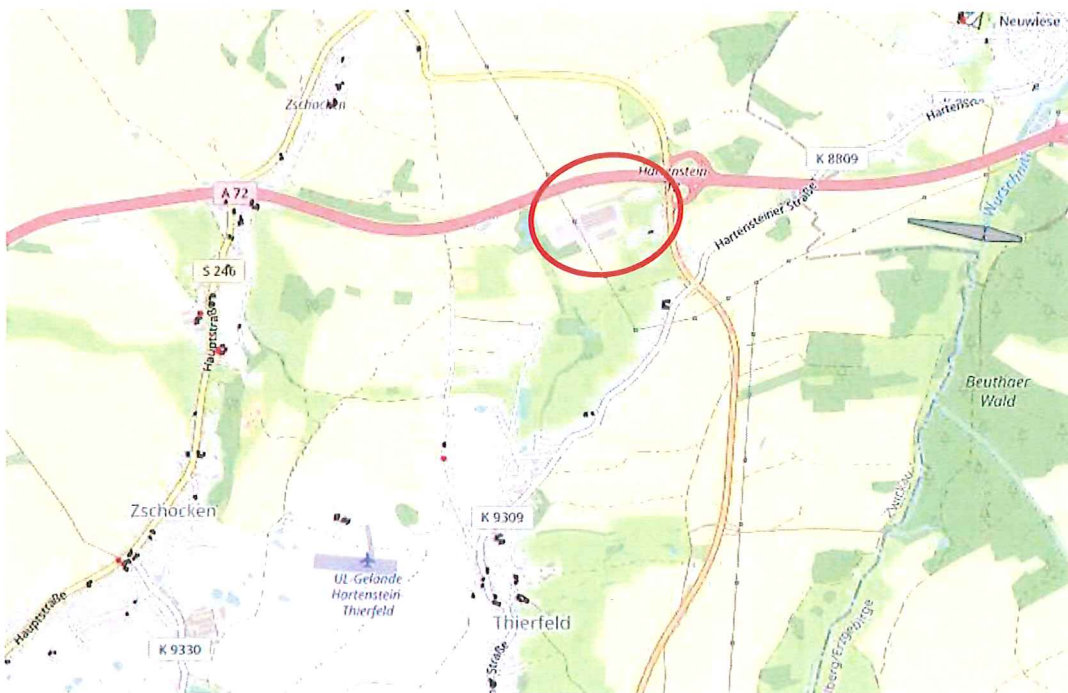


Stadt Hartenstein
im Landkreis Zwickau

Zusammenfassende Erklärung 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: 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 3. 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 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 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. Für eine 2. Änderung im Umfeld des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Lichtensteiner Straße“ in Niederzschocken wurde am 23.05.2022 eine Genehmigung erteilt.

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 Flächen für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.

2. Verfahrensablauf

Vom Stadtrat Hartenstein wurde am 14.12.2021 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Beschluss Nr.: SR VI. 160/2020) für diese städtebauliche Planung beschlossen.

Im Zeitraum vom 07.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 fand auf der Grundlage des Stadtratbeschlusses vom 07.06.2022 (Beschluss Nr.: SR VI. 206/2022) der im Stadtanzeiger am 30.06.2022 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 27.06.2022 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 06.06.2023 (Beschluss Nr.: SR VI. 257/2023) den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 22.06.2023, 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 30.06.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den 3. Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am 06.02.2024 vollständig abgewogen (Beschluss Nr.: SR VI. 285/2024) und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 09.02.2024 mitgeteilt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.02.2024 (Beschluss Nr.: SR VI. 286/2024) beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 06.02.2024 gebilligt.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 15.04.2024 AZ.: 1460-621.31.02502/23 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 23.05.2024 im Stadtanzeiger bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

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 „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ einschließlich Anlagen gilt auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Es wurden bauanlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,8) dar. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ 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 und das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt aus. Die Auswirkungen werden erheblich eingeschätzt. Auch ist mit Immissionsbelastungen, insbesondere während der Bauphase, zu rechnen.

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 Wertminderung von 18,21 WE dar.

Ersatzmaßnahme

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 Wiesenfläche als artenreiche Frischwiese zu entwickeln. Die ausgewiesene Grünfläche ist mit einer gebietstypischen Blütmischung 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 mindestens fünf Gruppen Vogelnährgehölze im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze 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 Nachbesserungen müssen bei Bedarf durchgeführt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem mehrere umweltrelevante Gutachten erstellt:

- Schallimmissionsprognose zur geplanten Erweiterung der Fa. Sächsische Haustechnik EDKI KG am Standort „Hartensteiner Straße 133“ in 08118 Hartenstein (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Stand 27.04.2022).
- Artenschutzgutachten für das Vorhaben „Erweiterung Firmengelände SHT EDKI in Thierfeld (Landkreis Zwickau), igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
- Abwasserkonzeption (Vorplanung) „Erweiterung des Gewerbestandortes mit Anbau Lagerhalle und Neubau Ausstellungsgebäude“, DE Planungsgesellschaft Stollberg mbH.
- Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung, Dr. Uwe Knobloch Geotechnik, Ingenieurbüro Zwickau.

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens kann aus fachgutachterlicher Sicht und bei Anwendung des folgenden Maßnahmenkonzeptes die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erreicht werden:

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere die beiden Höhlenbäume (Apfel, Weide) südlich des Plan-gebiets. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

V 2 Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des §44 Abs.1, Nr.1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

V 3 Erhalt des vorhandenen Kleinteichs in Ausprägung und Eigenart im räumlich funktionalen Zusammenhang.

V 4 Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfs-bezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/ Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdruck-lampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vor-gaben des § 41a BNatSchG sind zu beachten!

V 5 Vermeidung von Schotterflächen als Zier- und Gestaltungselement.

Kompensationsmaßnahmen

FCS 1 Anlage strukturierter Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer gebiets-typischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine / Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdguts).

FCS 2 Pflanzung von Vogelnährgehölzen: Die geplanten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind als Vogelnährgehölze vorzusehen. Je angefangene 1.000 m² Erweiterungs-fläche ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm (12 cm-14 cm StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt. Alternativ kann die Pflanzung in ent-sprechender Qualität und Quantität als Hecke erfolgen. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10–25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit ca. 20% der Hecke alternierend auf den Stock zu setzen.

FCS 3 bei Fällung quartierträchtiger Bäume mit Höhlen sind je Baum drei einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelnährgehölze nachzupflanzen. Insbesondere Obstbäume zeigen ein natürliches Potenzial mit fortschreitendem Alter zur Ausbildung von Rindenspalten bzw. als Träger zur Anlage von Höhlen durch Spechte.

FCS 4 Anbringung von Quartieren: Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumansprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumanspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren.

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 07.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 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:

Landesdirektion Chemnitz (21.07.2022)

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.

Die Altlastenverdachtsfläche in den Unterlagen (Umweltbericht) lässt sich gemäß Recherche nicht bestätigen. Vermutlich handelt es sich hierbei um eine Fehleintragung im FNP, die nächstgelegene ALFV befindet sich ca. 300 Meter südlich und ist im FNP nicht gekennzeichnet.

Planungsverband Region Chemnitz (28.07.2022)

Der Geltungsbereich überlagert sich im Westen mit einem in der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplans Südwestsachsen festgelegten Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Die Festlegung erfolgt ebenso in der Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. 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 (s. Kap. 2.1.3 - Arten und Biotope, großräumig übergreifender Biotopverbund - Entwurf Regionalplan).

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“; Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ und Karte 14 „Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen“ zu beachten. Detaillierte Aussagen zu den zu beachtenden Rahmen- und Zielsetzungen der Regionalpläne Südwestsachsen und Entwurf Regionalplan Region Chemnitz erfolgen in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ in Thierfeld Stadt Hartenstein.

Landratsamt Zwickau (17.08.2022)

Aus Sicht des Umweltamtes kann die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abschließend bewertet werden (siehe untere Wasser- und Naturschutzbehörde). Seitens der unteren Bodenschutz- und Landwirtschaftsbehörde bestehen erhebliche Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde kann das Vorhaben nicht abschließend bewertet werden. Es ist konkret darzustellen, welche Flächen tatsächlich später als Gewerbestandort verwendet werden sollen. Im gleichen Zuge ist überschlägig die anfallende Niederschlagsmenge zu ermitteln und die geplante Entsorgung zu erläutern.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der WWZ GmbH ist nicht gegeben. Die Abwasserbehandlung erfolgt bereits mit einer vollbiologischen Kläranlage mit Ableitung in den Thierfelder Bach. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Kläranlage erweitert werden oder durch eine neue ersetzt werden kann. Die bereits bestehende wasserrechtliche Erlaubnis ist entsprechend zu erweitern. Hierzu bedarf es eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser des bisherigen Gewerbestandortes liegt ebenfalls bereits ein Wasserrecht vor. Die Einleitung des zusätzlichen Niederschlagswassers ist davon nicht abgedeckt. Der weitere Handlungsbedarf kann erst abgeschätzt werden, wenn die Aussagen zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung der Erweiterungsfläche vorliegen.

Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend ist die Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern (§ 47 WHG, § 48 WHG und § 39 SächsWG). Es sollten insbesondere teildurchlässige Flächenbeläge für die Stellflächen (Poren- und Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies) bei Eignung des Untergrundes errichtet werden.

Untere Immissionsschutzbehörde

Um zukünftige Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen vermeiden zu können, ist im vorliegenden Fall eine Schallimmissionsprognose erforderlich. Auf Basis der Prognoseergebnisse können bei Bedarf wirkungsvolle Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden, welche den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen, auch unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung, sichern. Unter dieser Voraussetzung ist die geplante Ausdehnung der gewerblichen Nutzung grundsätzlich möglich. Die im Umweltbericht bezüglich des Immissionsschutzes enthaltenen Aussagen können bestätigt werden.

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen die geplante 3. Änderung des FNP der Stadt Hartenstein erhebliche Bedenken.

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens unter anderem nachhaltig zu sichern 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.

Gemäß den Bodenfunktionskarten des LfULG weisen die anliegenden Böden einen hohen Funktionserfüllungsgrad auf. Böden mit einem mindestens hohen Funktionserfüllungsgrad sind als wertvoll zu bewerten und vor Überbauung zu schützen. Zudem ist gemäß der Bodenerosionskarte nach DIN 19708 für die Flurstücke 830/1, 836/1 und 836/2 eine hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen. Zudem kommt es zum weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) mit Datenbestand vom 15. Juli 2022 sind im beplanten Bereich keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen registriert.

Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann die 3. Änderung des FNP nicht abschließend bewertet werden. Erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen zum Bebauungsplan kann eine abschließende Bewertung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatschG sind im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen.

Gemäß § 14 Abs. 1 des BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 des SächsNatSchG stellt die Überplanung der gegenwärtig unbebauten Flurstücke im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert werden, die die Leistungs- und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan „Erweiterung des Standortes der Sächsischen Haustechnik EDKI KG“ sind die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung in Folge der Bebauung der überplanten Flächen hat im Rahmen dieses nachgeordneten Verfahrens zu erfolgen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes kann durch die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend bearbeitet werden, da entsprechende Forderungen der unteren Naturschutzbehörde und nachzureichende Unterlagen noch eingearbeitet und vorgelegt werden müssen.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben auf Grund des Flächenverlustes erhebliche Bedenken. Bei diesem Flurstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Diese Fläche gehört zu einer größeren wirtschaftlichen Einheit, die durch die geplante Maßnahme verkleinert wird. Die verbleibende Restfläche ist nur noch mit erhöhtem Aufwand bearbeitbar. Der Landwirtschaft gehen durch die geplante Flächeninanspruchnahme ca. 0,95 ha an landwirtschaftlicher Nutzfläche dauerhaft verloren. Das Vorhaben widerspricht damit den Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (18.07.2022)

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Wir empfehlen jedoch, die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen der Planung auf deren Wirkungsfeld zu bewerten.

Geologie / Baugrund: 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 Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

4.2 Entwurf

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

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein mit der dazugehörigen Begründung (einschließlich der Anlagen 1 – 3 – Schallimmissionsprognose, Artenschutz, Abwasserkonzeption) einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 30.06.2023).

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):

Landratsamt Zwickau (15.08.2023)

Aus Sicht des Umweltamtes bestehen zum Vorhaben erhebliche Bedenken (siehe untere Wasserbehörde, untere Abfall-, Altlasten- Bodenschutzbehörde und untere Landwirtschaftsbehörde). Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann das Vorhaben nicht abschließend bewertet werden.

Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben erhebliche Bedenken. Insgesamt ist auszuführen, dass die Ziele des Landesentwicklungsplan und Regionalplans nicht eingehalten werden.

Die Entwässerungslösung soll bei Nutzung des Bestandes mit diesem harmonieren, dies geht aus den vorgelegten Planunterlagen nicht eindeutig hervor. Durch die geplanten Maßnahmen kann die Verringerung der Grundwasserneubildung nicht ausgeglichen werden. Es bestehen daher Bedenken gegen die geplante Änderung. Das Bodengutachten zum Vorhaben ist nachzureichen.

Untere Immissionsschutzbehörde

siehe Hinweise zum Vorentwurf.

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

siehe Hinweise zum Vorentwurf.

Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann die 3. Änderung des FNP nicht abschließend bewertet werden. Erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan kann eine abschließende Bewertung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan „Erweiterung des Standortes der Sächsischen Haustechnik EDKI KG“ sind die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung in Folge der Bebauung der überplanten Flächen hat im Rahmen dieses nachgeordneten Verfahrens zu erfolgen. Der Entwurf des Bebauungsplanes kann durch die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend bearbeitet werden, da entsprechende Forderungen der unteren Naturschutzbehörde noch eingearbeitet und vorgelegt werden müssen.

Untere Landwirtschaftsbehörde
siehe Hinwiese zum Vorentwurf.

SG Kreisentwicklung

Aufgrund der erheblichen Bedenken von Seiten der unteren Wasser-behörde, der unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Landwirtschaftsbehörde und der nicht möglichen abschließenden Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sollte eine Auseinandersetzung mit diesen Bedenken und Anregungen erfolgen, die Konflikte im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein bewältigt und Lösungen aufgezeigt werden..

4.3 Abwägungsvorgang

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen, grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) und insbesondere der Hinweise zum Abwasser wird sich das Gewerbegebiet langfristig in die Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Aufgrund der Bedenken des Umweltamtes fand am 04.10.2023 ein Abstimmungstermin unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde mit dem Investor, den Planungsbüros (Bauleitplanung, Abwasserkonzeption) statt. Das Ergebnis der Beratung wurde im Entwurf zum FNP ergänzt, die Abwasserkonzeption wurde überarbeitet.

Folgende Sachverhalte sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen:

- Die ausreichende Regenrückhaltung für das gesamte BBP-Gebiet muss nachgewiesen werden, da die zulässige Einleitmenge auch für das gesamte BBP-Gebiet gilt.
- Nachweise gemäß DWA Arbeitsblatt A 102-2 sind zu führen.
- Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Kläranlagenkapazität von 100 EW nachzuweisen.

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 3. Änderung des FNP unter Beachtung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein wurde am 06.02.2024 vom Stadtrat Hartenstein beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 06.02.2024 gebilligt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 15.04.2024 AZ.: 1460-621.31.02502/23 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 23.05.2024 im Stadtanzeiger sowie im Internet bekannt gemacht.

Hartenstein, den 27.06.24

Bürgermeister Kunz

Sachsen Consult Zwickau

