

**Begründung zur 1. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
Städteverbund Sachsenring  
- Entwurf -**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

**im Auftrag des Planträgers:**

Städteverbund Sachsenring  
Hofer Straße 203  
09337 Oberlungwitz

Telefon: 03723/4050  
Fax: 03723/40534  
Mail:rathaus@oberlungwitz.de

Die Städte und Gemeinden Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, Lichtenstein/Sa., Bernsdorf und St. Egidien beabsichtigen diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

**- Planzeichnung**

**- Begründung**

(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

## Inhalt

1.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	6
2.	PLANUNGSERFORDERNIS UND ANLASS .....	6
3.	PLANVERFAHREN.....	7
3.1.	Verfahren nach § 13 BauGB .....	7
3.2.	Ablauf des Planverfahrens .....	8
3.3.	Verfahrensvermerke.....	8
4.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....	11
5.	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF / BEDARFSBEGRÜNDUNG.....	12
6.	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN .....	21
6.1.	Übersicht der Änderungsflächen.....	21
6.2.	Änderungsfläche 1: Gleisdreieck Wüstenbrand.....	27
6.2.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	27
6.2.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	28
6.2.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	28
6.2.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	28
6.3.	Änderungsfläche 2: geplanter Trassenverlauf B 173.....	29
6.3.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	29
6.3.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	30
6.3.3.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	30
6.4.	Änderungsfläche 3: Gewerbefläche ALT Wüstenbrand.....	30
6.4.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	30
6.4.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	31
6.4.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	31
6.4.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	31
6.5.	Änderungsfläche 4: Waldfläche zwischen Bahnanlage und Karl-May-Straße .....	33
6.5.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	33
6.5.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	34
6.5.3.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	34
6.6.	Änderungsfläche 5: straßenbegleitende Bebauung Heinrich-Wichern-Straße.....	34
6.6.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	34
6.6.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	35
6.6.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	35
6.6.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	36
6.7.	Änderungsfläche 6: Wohnbebauung zwischen Bethlehemstift und Talstraße .....	37
6.7.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	37
6.7.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	38
6.7.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	38
6.7.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	38
6.8.	Änderungsfläche 7: Wohnbaufläche Brückenstraße im Bereich der ehemaligen Gärtnerei	39
6.8.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	39
6.8.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	39
6.8.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	40
6.8.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	40

6.9.	Änderungsfläche 8: Robert-Koch-Straße / Langer Weg .....	42
6.9.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	42
6.9.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	43
6.9.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	43
6.9.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	44
6.10.	Änderungsfläche 9: Hirschgrund Flurstück 612/1 .....	45
6.10.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	45
6.10.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	45
6.10.3.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	45
6.11.	Änderungsfläche 10: Bereich Neue Straße nördlich ehemaliger Einkaufsmarkt.....	46
6.11.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	46
6.11.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	47
6.11.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	47
6.11.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	47
6.12.	Änderungsfläche 11: Wohngebiet zwischen Hofer Straße und Südbauernweg.....	48
6.12.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	48
6.12.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	49
6.12.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	49
6.12.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	50
6.13.	Änderungsfläche 12: ehemalige Jugendherberge und Sportplatz Michelner Straße .....	51
6.13.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	51
6.13.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	51
6.13.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	52
6.13.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	53
6.14.	Änderungsfläche 13: Sportplatz Kuhschnappel.....	54
6.14.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	54
6.14.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	54
6.14.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	55
6.14.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	55
6.15.	Änderungsfläche 14: Sportplatz und Turnhalle Bernsdorf.....	56
6.15.1.	räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation .....	57
6.15.2.	städtebauliche Begründung der Änderung .....	57
6.15.3.	landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013.....	57
6.15.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	58
7.	DATENGRUNDLAGEN, LITERATURVERZEICHNIS .....	59

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Gemeindestatistik).....	15
Tabelle 2:	Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Hohenstein-Ernstthal .	15
Tabelle 3:	erteilte Baugenehmigungen für EFH und Wintergärten, Bauvoranfragen EFH, Hohenstein-Ernstthal .....	16
Tabelle 4:	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Gemeindestatistik).....	17
Tabelle 5:	Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Oberlungwitz .....	17
Tabelle 6:	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Gemeindestatistik).....	19
Tabelle 7:	Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Lichtenstein/Sa..... .....	19

Tabelle 8:	Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Bernsdorf.....	20
Tabelle 9:	Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, St. Egidien.....	20
Tabelle 10:	erteilte Baugenehmigungen für EFH, Lichtenstein/Sa., Bernsdorf und St. Egidien ....	20

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Änderungsflächen 1 – 6 der Stadt Hohenstein-Ernstthal.....	22
Abbildung 2:	Änderungsflächen 7 – 10 der Stadt Oberlungwitz .....	24
Abbildung 3:	Änderungsflächen 11 – 13 der Stadt Lichtenstein/Sa. einschl. der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“ .....	26
Abbildung 4:	Änderungsfläche 1, Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP.....	27
Abbildung 5:	Bestand Änderungsfläche 1 .....	27
Abbildung 6:	Änderungsfläche 2, Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP.....	29
Abbildung 7:	Änderungsfläche 3, Ausschnitt aus dem FNP .....	30
Abbildung 8:	Bestand Änderungsfläche 3.....	31
Abbildung 9:	Änderungsfläche 4, Ausschnitt aus dem FNP .....	33
Abbildung 10:	Bestand Änderungsfläche 4.....	33
Abbildung 11:	Änderungsfläche 5, Ausschnitt aus dem FNP .....	34
Abbildung 12:	Bestand Änderungsfläche 5 (Gärten nicht einsehbar).....	35
Abbildung 13:	Änderungsfläche 6, Ausschnitt aus dem FNP .....	37
Abbildung 14:	Bestand Änderungsfläche 6 (Gärten nicht einsehbar).....	37
Abbildung 15:	Änderungsfläche 7, Ausschnitt aus dem FNP .....	39
Abbildung 16:	Bestand Änderungsfläche 7 .....	40
Abbildung 17:	Änderungsfläche 8, Ausschnitt aus dem FNP .....	42
Abbildung 18:	Bestand Änderungsfläche 8.....	42
Abbildung 19:	Änderungsfläche 9, Ausschnitt aus dem FNP .....	45
Abbildung 20:	Änderungsfläche 10, Ausschnitt aus dem FNP .....	46
Abbildung 21:	Bestand Änderungsfläche 10.....	46
Abbildung 22:	Änderungsfläche 11, Ausschnitt aus dem FNP .....	48
Abbildung 23:	Bestand Änderungsfläche 8.....	49
Abbildung 24:	Änderungsfläche 12, Ausschnitt aus dem FNP .....	51
Abbildung 25:	Bestand Änderungsfläche 12.....	52
Abbildung 25:	Änderungsfläche 13, Ausschnitt aus dem FNP .....	54
Abbildung 27:	Bestand Änderungsfläche 13.....	55
Abbildung 27:	Änderungsfläche 14, Ausschnitt aus dem FNP .....	56
Abbildung 29:	Bestand Änderungsfläche 14.....	57

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung (Sachs)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist,

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist,

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

## 2. Planungserfordernis und Anlass

Die Mitgliedsstädte des Städteverbundes „Sachsenring“ (Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, Lichtenstein/Sa.) sowie die Mitgliedskommunen der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“ (Bernsdorf, St. Egidien) haben einen mit Bescheid vom 13. Dezember 2016 genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte unter Ausnahme der gewerblichen Bauflächen Nr. 17, 18, 23, 24 und 25. Ein Änderungsbedarf besteht insbesondere aufgrund von neuen städtebaulichen Erfordernissen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Städte und Gemeinden des Städteverbundes möchten jedoch geringfügig 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 haben die Mitgliedsgemeinden beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes durchzuführen:

Hohenstein-Ernstthal	Aufstellungsbeschluss Nr. 4/49/2019 vom 30.04.2019
Oberlungwitz	Aufstellungsbeschluss Nr. 02/51/2019 vom 28.05.2019
Lichtenstein/Sa	Aufstellungsbeschluss Nr. 05/04/2019 vom 15.04.2019
Verwaltungsgemeinschaft	Aufstellungsbeschluss Nr. VG 01/04/2019 vom 24.04.2019
Bernsdorf	Aufstellungsbeschluss Nr. 266/53/04/19 vom 04.04.2019
St. Egidien	Aufstellungsbeschluss Nr. GR 13/19 vom 28.03.2019

Zum überwiegenden Teil erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes auch zur Berichtigung bzw. nachrichtlichen Übernahme, die sich durch andere gesetzliche Vorschriften ergeben hat.

### **3. Planverfahren**

#### **3.1. Verfahren nach § 13 BauGB**

Durch die Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der planerische Grundgedanke des Flächennutzungsplanes bleibt trotz der Berichtigungen und den nachrichtlichen Übernahmen erhalten. Das Gesamtkonzept des FNP wird durch die Änderung nicht in Frage gestellt; die Randkorrekturen von minderm Gewicht berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderung führt zu keiner Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung.

Die Gemeinden können das vereinfachte Verfahren anwenden, da folgende Voraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

1.  
Durch die FNP-Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
2.  
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.
3.  
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Städteverbund macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB) verzichtet werden.

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Darstellung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für jede Gemeinde als Planausschnitt. Neben der rechtswirksamen Fassung wird die geänderte Planung als Ausschnitt dargestellt. Ausschließlich der jeweilige Ausschnitt ist Gegenstand der Änderung; alle weiteren Darstellungen sind nachrichtlich dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entnehmen.

### 3.2. Ablauf des Planverfahrens

Im 1. Änderungsverfahren gliedert sich der Verfahrensverlauf wie folgt:

1. Erarbeitung des Entwurfs
2. Billigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
5. öffentliche Auslegung des Entwurfs
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
7. Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs
8. Feststellungsschluss
9. Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde
10. Ausfertigung des Planes
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

### 3.3. Verfahrensvermerke

Dem FNP werden nachfolgende Verfahrensvermerke für die 1. Änderung angefügt:

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
		Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan
	18.12.2012	Hohenstein-Ernstthal
	13.12.2012	Lichtenstein
	21.06.2016	Verwaltungsgemeinschaft
	18.12.2012	Oberlungwitz
	13.12.2016	Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde

1. Änderung des FNP  
 Städteverbund Sachsenring

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
		Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes
	02.01.2017	Hohenstein-Ernstthal
	23.01.2017	Lichtenstein
	08.02.2017	Gemeinde Bernsdorf
	13.02.2019	Gemeinde St. Egidien
	13.02.2017	Oberlungwitz
1		<b>Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP</b>
	30.04.2019	Hohenstein-Ernstthal
	15.04.2019	Lichtenstein
	04.04.2019	Bernsdorf
	28.03.2019	St. Egidien
	28.05.2019	Oberlungwitz
2		Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP 1. Änderung
		Hohenstein-Ernstthal
		Lichtenstein
		Bernsdorf
		St. Egidien
		Oberlungwitz
3		Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
		Hohenstein-Ernstthal
		Lichtenstein
		Bernsdorf
		St. Egidien
		Oberlungwitz
4		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
		Hohenstein-Ernstthal
		Lichtenstein
		Bernsdorf
		St. Egidien
		Oberlungwitz

1. Änderung des FNP  
 Städteverbund Sachsenring

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
5		Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
		Hohenstein-Ernstthal
		Lichtenstein
		Bernsdorf
		St. Egidien
		Oberlungwitz
6		Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
		Hohenstein-Ernstthal
		Lichtenstein
		Bernsdorf
		St. Egidien
		Oberlungwitz
7		Genehmigung der 1. Änderung durch das Landratsamt Zwickau
8		Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Planänderung des FNP
		Hohenstein-Ernstthal
		Lichtenstein
		Bernsdorf
		St. Egidien
		Oberlungwitz

#### 4. Übergeordnete planerische Vorgaben

##### Landesentwicklungsplan 2013:

##### Siedlungsentwicklung

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

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

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

**G 2.2.2.2** Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

##### Wirtschaftsentwicklung

**G 2.3.1.1.** Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

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

## **Kultur und Sport**

**Z 6.4.3** Auf die Vernetzung von öffentlichen und privaten Kultureinrichtungen und -initiativen [...] Kulturpflege ist hinzuwirken. Durch Kooperationen zwischen Kultureinrichtungen und Schulen sollen die Potenziale von schulischer und außerschulischer kultureller Bildung verstärkt genutzt werden.

**G 6.4.4** Das Netz der Sportanlagen und -einrichtungen soll so gestaltet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung sportliche Angebote für alle sozialen Gruppen und Altersgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Dabei sollen Sportanlagen und -einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in zentralen Orten zur Verfügung stehen. Für diese Sportanlagen und -einrichtungen sollen die Erfordernisse der infrastrukturellen Einbindung berücksichtigt werden.

## **Regionalplan Chemnitz / Erzgebirge, Fortschreibung vom 31.07.2008 und Regionalplanentwurf Region Chemnitz (in Aufstellung)**

Der Städteverbund Sachsenring gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der Regionalplan Chemnitz Erzgebirge gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz / Erzgebirge bzw. des Regionalplanentwurfs Chemnitz gibt es für die Änderungsflächen keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.

Die raumordnerischen Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 GOG und Grundsätze gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG des Landesentwicklungsplanes werden bei der Planung berücksichtigt. Die Ziele und Grundsätze werden zu den einzelnen Änderungsflächen konkret beschrieben.

## **5. Wohnbauflächenbedarf / Bedarfsbegründung**

Im genehmigten Flächennutzungsplan wurde der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2025 ermittelt und geplante Flächenausweisungen dargestellt, für die noch mittels Bebauungsplanverfahren Baurecht herzustellen ist.

Schon jetzt zeigt sich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum trotz Bevölkerungsrückgang (siehe 6. Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030) weiterhin erhöht hat. Somit sieht die Flächennutzungsplanänderung auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vor. Die Ausweisung von Bauland ist auch zur Reduzierung der Wanderverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien im Ort gehalten werden. Auch sollen für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, Wohnangebote geschaffen werden.

Das Staatsministerium des Innern beschreibt die Kernaussagen der 6. Bevölkerungsvorausberechnung folgendermaßen (Medieninformation 052/2016):

### langsamer Bevölkerungsrückgang

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft langsamer als in den vorherigen Berechnungen ermittelt. Der Rückgang setzt sich jedoch fort.

„Nach der aktuellen Berechnung der sächsischen Statistiker wird die Einwohnerzahl im Freistaat frühestens 2022 und im optimalen Fall sogar erst 2030 unter die Vier-Millionen-Marke fallen. Bisher hatten die Experten bis zu zehn Jahre früher damit gerechnet. Derzeit verzeichnet Sachsen sogar, erstmals seit der deutschen Wiedervereinigung einen leichten Bevölkerungszuwachs.“

#### Effekte der Zuwanderung

In Sachsen wird mit insgesamt 80.000 Zuzügen für 2015 aus dem Ausland gerechnet. Dies entspricht dem Vierfachen des berechneten Mittelwertes der vergangenen zehn Jahre. Hinzu kommt das anhaltend positive sächsische Saldo bei den Zu- und Fortzügen zwischen den Bundesländern. Zu- und Fortzüge zwischen den Gemeinden in Sachsen verlaufen alters- und geschlechtsspezifisch sowie räumlich selektiv.

#### Höchste Geburtenrate in Deutschland

„Die Geburtenrate ist mit 1,57 Kindern pro Frau in Sachsen bundesweit die höchste und damit höher als in der vorangegangenen Berechnung erwartet. Die für die Zukunft angenommene Geburtenrate in Sachsen liegt mit 1,6 (weniger optimistische Variante) und zeitweise 1,7 (optimistische Variante) Kindern pro Frau noch einmal leicht darüber.“

#### Steigende Lebenserwartung

„Sachsen liegt im Bundesvergleich bei den Frauen auf dem zweiten, bei Männern auf dem zehnten Platz. Nach der Vorausberechnung wird sich der Anstieg der Lebenserwartung weiter fortsetzen.“

#### steigendes Durchschnittsalter und Veränderungen in den Altersgruppen

„Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter steigt von 46,7 Jahren im Jahr 2014 bis auf 47,6 Jahre beziehungsweise 48,1 Jahre im Jahr 2030.

Veränderungen ergeben sich bei den Altersgruppen. Ende 2014 waren rund 16 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Es lebten rund 646.000 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren Ende 2014 in Sachsen. Bis 2030 wird es voraussichtlich einen Anstieg um 3 bis 10 Prozent in dieser Altersgruppe geben. Die Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahren stellt mit rund 2,4 Millionen Personen rund 59 Prozent der Bevölkerung. Ende 2030 werden in dieser Altersgruppe bis zu 392.000 Personen weniger in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent, wodurch der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf rund 52 Prozent sinkt. Ein Viertel der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis 2030 wird diese Altersgruppe um rund 176.000 Personen auf rund 1,2 Millionen Menschen steigen. Dies entspricht einem Zuwachs um mehr als 17 Prozent. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird um 5 Prozentpunkte auf 31 Prozent steigen.“

#### Regionale Entwicklung

„Als Folge des demographischen Wandels werden sich auch die regionalen Disparitäten in Zukunft weiter verstärken. Grundsätzlich gibt es den stärksten Bevölkerungsrückgang zwischen 8 und 13 Prozent bei Gemeinden bis 5.000 Einwohnern. Gemeinden mit 5.000 bis unter 15.000 Einwohnern verlieren zwischen 7 und 12 Prozent Einwohner.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat eine Raumordnungsprognose bis 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demo-

grafischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2030 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung.

Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt:

#### Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 7,6 % (2015 - 2030)
- stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete / verstädterte Räume

#### private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen
- Trend zu kleineren Haushalten hält an, Zahl der großen Haushalte nimmt ab

#### Wohnungsmarkt

- kleinere Haushalte führen zu größerem individuellen Wohnflächenkonsum
- für alternde Haushalte wird sich die Pro-Kopf Wohnfläche nach Auszug der Kinder im Bestand erhöhen

#### Wohnungsmarktprognose 2030

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49m<sup>2</sup> bis 2030
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH

Der Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

Der Bedarf in den Städten Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz und Lichtenstein/Sa. wird wie folgt nachgewiesen:

## HOHENSTEIN – ERNSTTHAL

In Hohenstein-Ernstthal soll im Bereich der Änderungsfläche 5 eine neue Wohnbaufläche geschaffen werden.

### Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Hohenstein-Ernstthal leben mit Stand 31.12.2015 14.866 Einwohner. Die Stadt hat insgesamt von 2006 bis 2015 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner Hohenstein-Ernstthal	Einwohner (%)
31.12.2006	16.344	100,00
31.12.2007	16.101	98,51
31.12.2008	15.980	97,77
31.12.2009	15.930	97,47
31.12.2010	15.777	96,53
31.12.2011	15.380	94,10
31.12.2012	15.208	93,05
31.12.2013	15.076	92,24
31.12.2014	14.937	91,39
31.12.2015	14.866	90,96

Tabelle 1: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Gemeindestatistik)

### potenzielle Flächen zur Bedarfsdeckung

Die genehmigten Bebauungspläne sind folgendermaßen ausgelastet.

Bezeichnung Bebauungsplan	Auslastung, freie Wohneinheiten
Am Hasenhügel	68%, 10 freie WE
Am Logenberg	52%, 13 freie WE
An den Heroldteichen I	100%
Wohn- und Mischgebiet Hohensteiner Straße	92%, 5 freie WE
Am Heidelberg	95%, 1 freie WE
Schöne Aussicht	87,5 %, 1 freie WE
Am Finkenschlag	100%
Am Fuchsgrund	100%
Wohngebiet Pölitzstraße	100%
Wohngebiet Grenzweg	100%
KES Röhrensteig	100%

Tabelle 2: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Hohenstein-Ernstthal

Weitere Flächenpotenziale (Baulücken) für Wohnbebauung stehen in der Stadt nicht zur Verfügung.

### Baugenehmigungen, Bauvoranfragen

Der Trend des Neubaubedarfs ist trotz der leicht sinkenden Bevölkerungszahl im Stadtgebiet Hohenstein-Ernstthal allgegenwärtig. In den letzten 8 Jahren wurden im Stadtgebiet Hohenstein-Ernstthal im Durchschnitt 15,5 WE (Wohneinheiten) jährlich errichtet, durchschnittlich gab es 2,25 Bauvoranfragen pro Jahr. Aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen stehen max. 30 Wohneinheiten zur Verfügung, so dass das Potenzial ausschließlich den Bedarf der nächsten 2 Jahre decken kann.

<b>Jahr</b>	<b>Baugenehmigung EFH</b>	<b>Wintergarten</b>	<b>Bauvoranfrage EFH</b>
2011	5	1	1
2012	22	5	2
2013	24	2	6
2014	24	1	3
2015	13	2	4
2016	15	3	-
2017	13	1	-
2018	8	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>124</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<b>Durchschnitt</b>	<b>15,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>

Tabelle 3: erteilte Baugenehmigungen für EFH und Wintergärten, Bauvoranfragen EFH, Hohenstein-Ernstthal

Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes 1 bis 2 Jahre dauert, ist die Stadt Hohenstein-Ernstthal somit entsprechend ihrer Versorgungspflicht nunmehr gefordert neues Bauland zu planen und zu erschließen. Dies betrifft in erster Linie Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern.

## OBERLUNGWITZ

In Oberlungwitz soll im Bereich der Änderungsflächen 8 und 10 Wohnbauflächen geschaffen werden.

### Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Oberlungwitz leben mit Stand 31.12.2015 5.928 Einwohner. Die Stadt hat insgesamt von 2006 bis 2015 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner Oberlungwitz	Einwohner (%)
31.12.2006	6.650	100,00
31.12.2007	6.627	99,65
31.12.2008	6.553	98,54
31.12.2009	6.424	96,63
31.12.2010	6.324	95,10
31.12.2011	6.194	93,14
31.12.2012	6.059	91,11
31.12.2013	6.011	90,39
31.12.2014	5.978	89,89
31.12.2015	5.928	89,14

Tabelle 4: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Gemeindestatistik)

### potenzielle Flächen zur Bedarfsdeckung

Die genehmigten Bebauungspläne sind überwiegend zu 100% ausgelastet.

Bezeichnung Bebauungsplan	Auslastung, freie Wohneinheiten
Südbauernweg	100%
Pestalozzistraße	100%
Robert-Koch-Straße I	100%
Robert-Koch-Straße II	100%
Neue Welt	75%, 1 MFH, 6 freie WE
Stadtzentrum ehem. GUS	0% (momentan keine Bebauung möglich)

Tabelle 5: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Oberlungwitz

Mit Bekanntmachung vom 09.08.2016 wurde ein Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnungsbau „Neue Welt“ 2016 aufgehoben. Die Planung war aus heutiger Sicht, unter Berücksichtigung der negativen demographischen Entwicklung, nicht aufrechtzuerhalten. Es wurde deutlich, dass die Planung mit Mehrfamilienhäusern, wie 1994 geplant, an dem heutigen Bedarf vorbei geht und keine Nachfrage besteht. Eine der Nachfrage entsprechende Bebauung z.B. mit Einzel- und Doppelhäusern, wie sie der heutigen Baulandnachfrage entspricht, war auf diesem Standort aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen nicht möglich. Die Aufstellung eines zeitgemäßen Bebauungsplanes in diesem Bereich kann kurzfristig

aufgrund von Schwierigkeiten mit der Eigentümergemeinschaft nicht verwirklicht werden.

Ein Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten WE) auf dem Flurstück 825/1 kann noch errichtet werden. Das Grundstück steht der Stadt Oberlungwitz jedoch nicht zur Verfügung. Auch hier lassen die Eigentumsverhältnisse eine neue Erschließung momentan nicht zu.

Der Bebauungsplan „Stadtzentrum ehem. GUS“ wurde mit Auflage (Altlastenverdachtsfläche) genehmigt, so dass eine Erschließung und Vermarktung zurzeit nicht möglich ist. Gemäß Genehmigungsschreiben ist einer Kennzeichnungspflicht „Altlastenverdachtsfläche“ nachzukommen, wenn eine auch nur entfernt mögliche Gesundheitsgefährdung gegenwärtig nicht ausgeschlossen werden kann.

Weitere Flächenpotenziale (Baulücken) für Wohnbebauung stehen in der Stadt nicht zur Verfügung.

In den letzten 5 Jahren wurden in Oberlungwitz im Durchschnitt 7 Eigenheime pro Jahr genehmigt und gebaut. Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, kann auch weiterhin mit diesem jährlichen Bedarf gerechnet werden. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an Eigenheimstandorten.

6 WE (Wohneinheiten) können evtl. im Bereich Robert-Koch-Straße / Brückenstraße (BP „Neue Welt“) geschaffen werden. Dies zeigt den weiteren Bedarf an Wohnraum. Dies betrifft in erster Linie Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Stadt Oberlungwitz kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen voraussichtlich nicht langfristig decken. Um ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nachzukommen, benötigt die Stadt kurzfristig die Ausweisung neuer Baugebiete. Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes 1 bis 2 Jahre dauert, ist die Stadt somit gefordert neues Bauland zu planen und zu erschließen.

**LICHTENSTEIN/SA. einschl. VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „RUND UM DEN AUERSBERG“**

In Lichtenstein/Sa. soll im Innenbereich (Änderungsfläche 12) eine Wohnbaufläche geschaffen werden.

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Lichtenstein/Sa. leben mit Stand 31.12.2015 11.632 Einwohner. Die Stadt hat insgesamt von 2006 bis 2015 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

<b>Jahr</b>	<b>Einwohner Lichtenstein/Sa.</b>	<b>Einwohner (%)</b>
31.12.2006	13.370	100,00
31.12.2007	13.226	98,92
31.12.2008	13.017	97,36
31.12.2009	12.817	95,86
31.12.2010	12.706	95,03
31.12.2011	12.341	92,30
31.12.2012	12.178	91,08
31.12.2013	11.930	89,23
31.12.2014	11.737	87,79
31.12.2015	11.632	87,00

Tabelle 6: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Gemeindestatistik)

potenzielle Flächen zur Bedarfsdeckung

Die genehmigten Bebauungspläne sind folgendermaßen ausgelastet.

<b>Bezeichnung Bebauungspläne und Satzungen, Lichtenstein/Sa.</b>	<b>Auslastung, freie Wohneinheiten</b>
Albert-Schweitzer-Siedlung	100%
Callnberg Südwest / Am Stadtgut	70%, 13 freie Wohneinheiten
Wohngebiet Niclaser Straße	100%
Sonnenberg	100%
Sonneneck Rödlitz	100%
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rödlitz	99%
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Feldrain“, Rödlitz	100%
Sonnenweg Heinrichsort	100%
Sportplatzweg	100%
Ergänzungssatzung „Martinweg“, Heinrichsort	99%

Tabelle 7: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Lichtenstein/Sa.

Bezeichnung Bebauungspläne und Satzungen, Bernsdorf	Auslastung, freie Wohneinheiten
Wohnbaugebiet I	88%, 3 freie Wohneinheiten
Wohnbaugebiet II	100%

Tabelle 8: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, Bernsdorf

Bezeichnung Bebauungspläne und Satzungen, Bernsdorf	Auslastung, freie Wohneinheiten
Kühler Grund	100%
Thurmer Straße	79%, 4 freie Wohneinheiten

Tabelle 9: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne und Satzungen, St. Egidien

Weitere Flächenpotenziale (Baulücken) für Wohnbebauung stehen in der Stadt nicht zur Verfügung.

#### Baugenehmigungen, Bauvoranfragen

In den letzten 5 Jahren wurden im Stadtgebiet Lichtenstein/Sa. im Durchschnitt 8 Einfamilienhäuser (EFH) jährlich genehmigt. Aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen stehen max. 13 Wohneinheiten zur Verfügung, so dass das Potenzial ausschließlich den Bedarf der nächsten 2 Jahre decken kann.

Jahr	Baugenehmigungen EFH, Lichtenstein/Sa.	Baugenehmigungen EFH, Bernsdorf	Baugenehmigungen EFH, St. Egidien
2014	8	2	4
2015	10	12	8
2016	4	6	4
2017	6	0	2
2018	12	4	1
Gesamt	40	24	19
Durchschnitt	8	4,8	3,8

Tabelle 10: erteilte Baugenehmigungen für EFH, Lichtenstein/Sa., Bernsdorf und St. Egidien

Die Stadt Lichtenstein/Sa. hat auf den Flächen der Quartiere A und B des Bebauungsplanes „Callnberg Südwest / Am Stadtgut“ gegenwärtig kein Zugriff. Derzeit ist hier keine weitere Erschließung vorgesehen.

Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes 1 bis 2 Jahre dauert, ist die Stadt Lichtenstein/Sa. somit entsprechend ihrer Versorgungspflicht nunmehr gefordert neues Bauland zu planen und zu erschließen. Dies betrifft in erster Linie Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern.

## **6. Beschreibung der Änderungsflächen und Begründung der Planänderungen**

### **6.1. Übersicht der Änderungsflächen**

#### HOHENSTEIN – ERNSTTHAL

1. Gleisdreieck Wüstenbrand:

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge  
→ gewerbliche Baufläche, nachrichtliche Übernahme

2. geplanter Trassenverlauf B 173:

Streichung des im FNP dargestellten geplanten Trassenverlauf B 173  
→ nachrichtliche Übernahme

3. Gewerbefläche ATL Wüstenbrand:

derzeit Fläche für die Landwirtschaft  
→ Erweiterung der gewerblichen Baufläche

4. Waldfläche zwischen Karl-May-Straße und Bahnanlage:

derzeit Gärten mit Baumbestand  
→ Darstellung als Mischgebiet

5. straßenbegleitende Bebauung Heinrich-Wichern-Straße:

Fläche für die Landwirtschaft  
→ Erweiterung der gewerblichen Baufläche

6. Wohnbebauung zwischen Bethlehemstift und Talstraße:

Fläche für die Landwirtschaft  
→ Wohnbaufläche

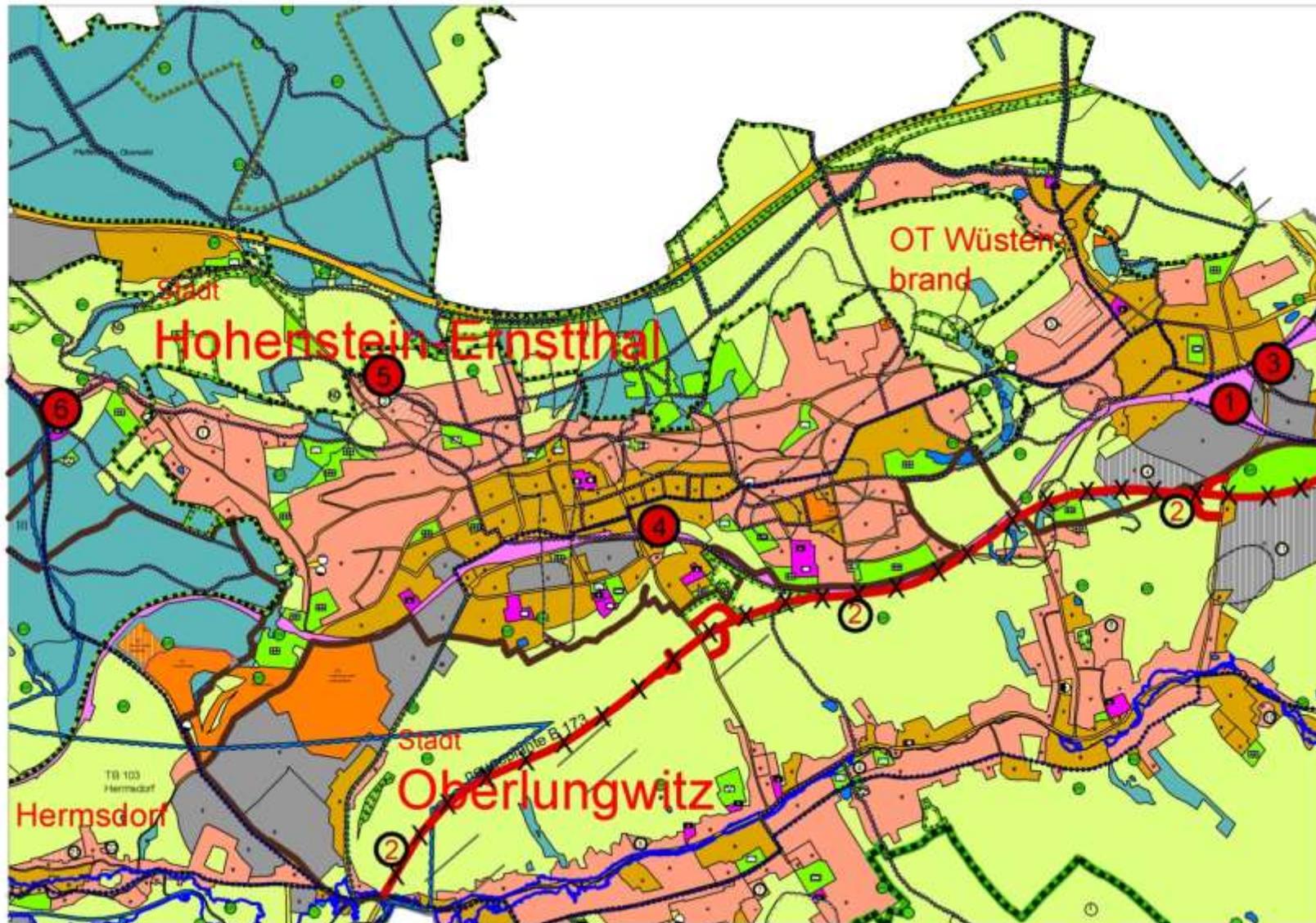


Abbildung 1: Änderungsflächen 1 – 6 der Stadt Hohenstein-Ernstthal

## OBERLUNGWITZ

7. Wohnbaufläche Brückenstraße / Neue Welt:  
derzeit Fläche der ehemaligen Gärtnerei, teilweise Nutzung als Garagenstellplätze  
→ gemischte Baufläche

8. Robert-Koch-Straße / Langer Weg:  
derzeit Grünfläche, teilweise bereits bebaut  
→ Wohnbaufläche

9. Hirschgrund Flurstück 612/1:  
Ergänzungssatzung, ehemalige Fläche für die Landwirtschaft  
→ Erweiterung der Wohnbaufläche

10. Neue Straße nördlich des ehemaligen Einkaufsmarktes:  
derzeit Grünfläche  
→ Wohnbaufläche

11. Wohnbaufläche zwischen Hofer Straße und Südbauernweg:  
derzeit Wohnbaufläche; nicht bebaut (Brachfläche)  
→ gemischte Baufläche

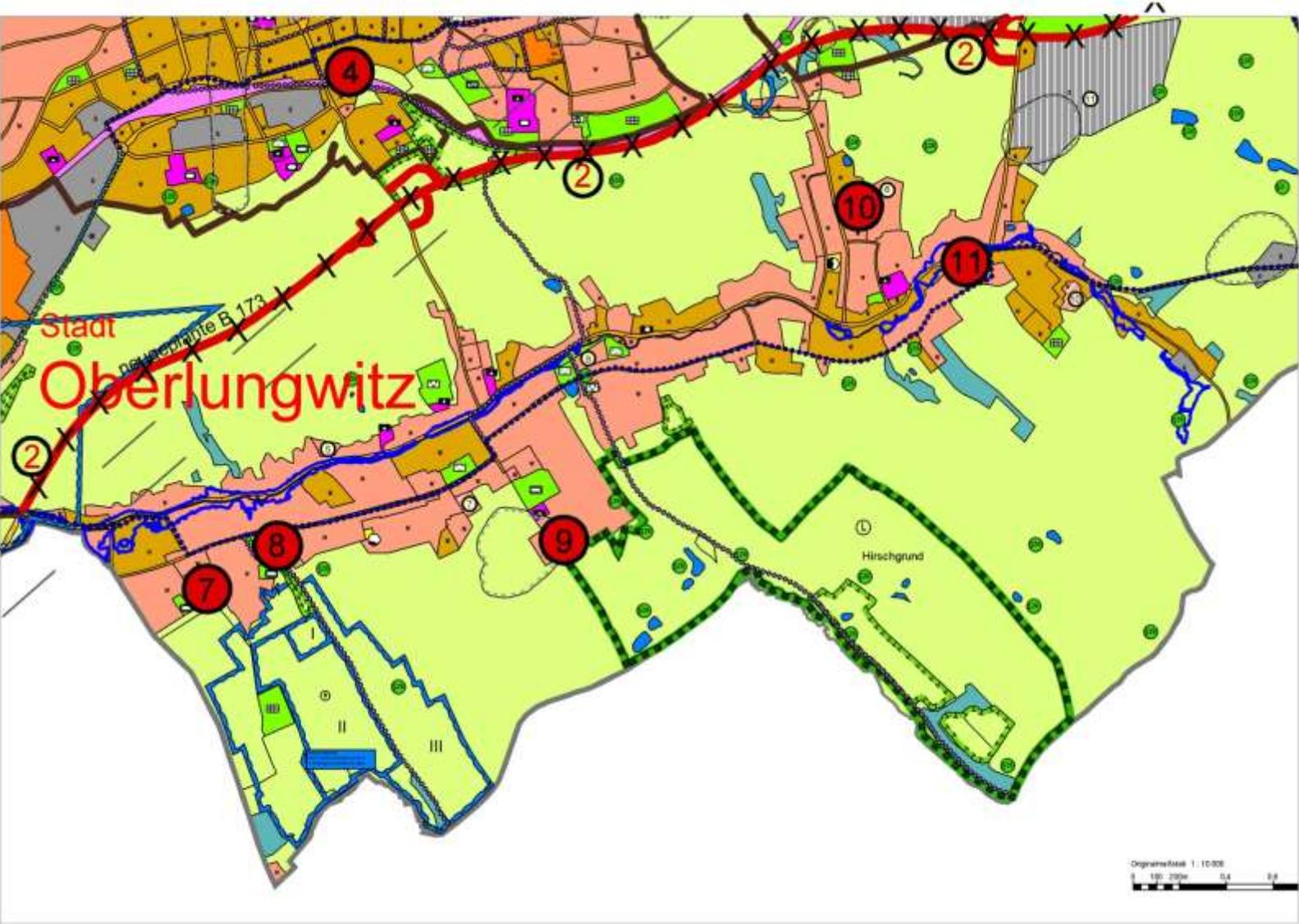


Abbildung 2: Änderungsflächen 7 – 10 der Stadt Oberlungwitz

LICHTENSTEIN/SA. einschl. VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „RUND UM DEN  
AUERSBERG“

12. ehemalige Jugendherberge und Sportplatz Michelner Straße:  
Gemeinbedarfsfläche (ehemalige Jugendherberge) und Grünfläche mit Zweckbe-  
stimmung Sportplatz  
→ Wohnbaufläche, Erweiterung „Albert-Schweizer-Siedlung“

13. Sportplatz Kuhschnappel:  
Erweiterung des Jugendclubs Kuhschnappel zum Ortshaus Kuhschnappel  
→ Fläche für Gemeinbedarf

14. Sportplatz und Turnhalle Bernsdorf:  
derzeit Sportplatz und Turnhalle; Ansiedlung der Feuerwehr Bernsdorf  
→ Fläche für Gemeinbedarf (Sportplatz, Turnhalle, Feuerwehr)

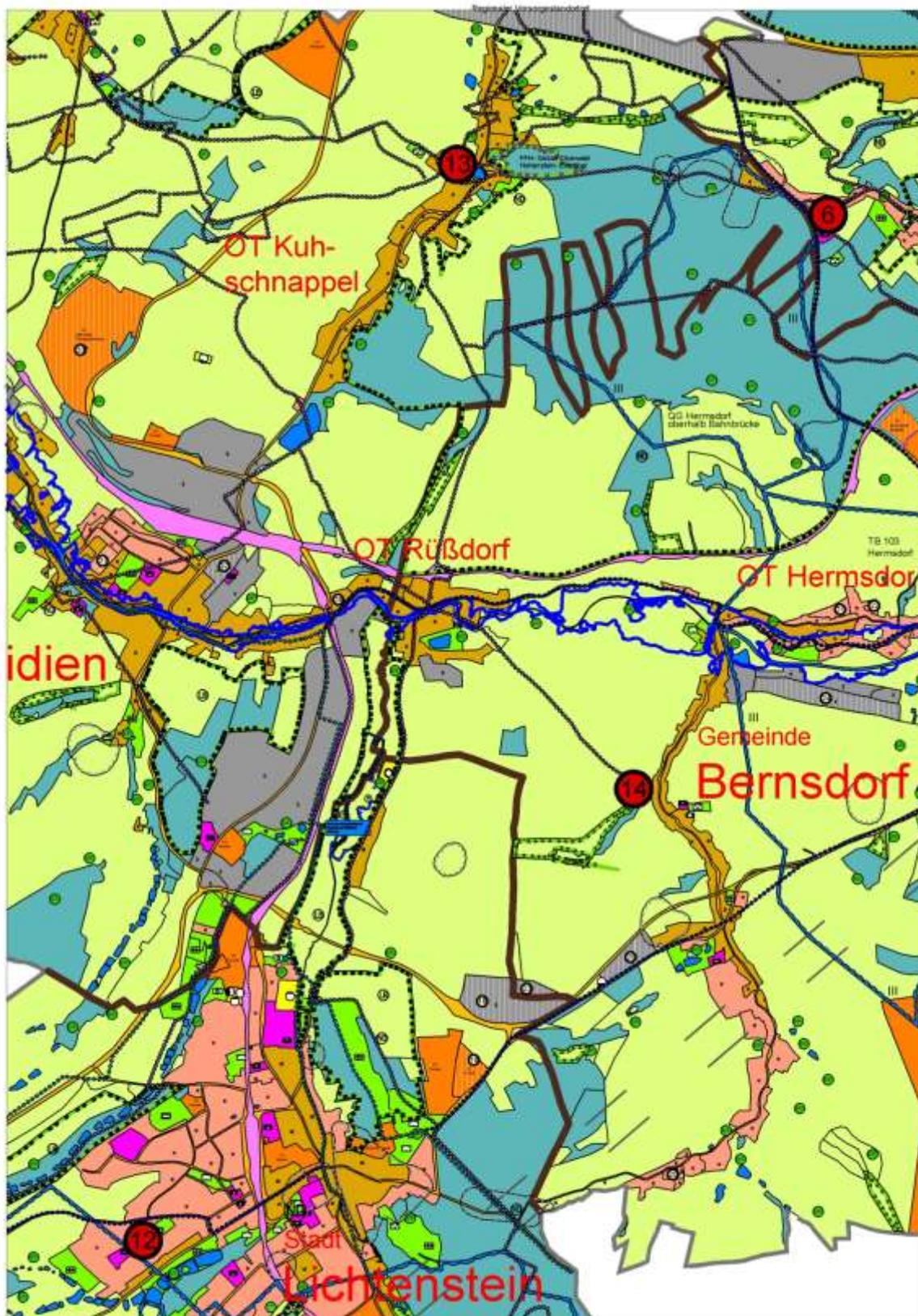


Abbildung 3: Änderungsflächen 11 – 13 der Stadt Lichtenstein/Sa. einschl. der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“

## HOHENSTEIN – ERNSTTHAL

### 6.2. Änderungsfläche 1: Gleisdreieck Wüstenbrand



Abbildung 4: Änderungsfläche 1, Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

#### 6.2.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes befindet sich im Südosten von Hohenstein-Ernstthal im OT Wüstenbrand. Im Norden der geplanten Änderung grenzen weiterhin die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Ansonsten ist das Gebiet von Gewerbeflächen umschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 1 umfasst in der Gemarkung Wüstenbrand das Flurstück 188/11 mit einer Fläche von ca. 4,51 ha.



Abbildung 5: Bestand Änderungsfläche 1

## 6.2.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Die Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge soll im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die Bahnlinie Richtung Lugau ist seit mehreren Jahren stillgelegt. Um die Fläche wieder einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen wurde ein Antrag auf Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken gestellt. Der Freistellungsbescheid konnte am 23.02.2018 ausgesprochen werden. Nach § 23 Abs. 1 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) stellt die zuständige Planfeststellungsbehörde für Grundstücke, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von Eisenbahnzwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Für die freizustellende Fläche besteht kein Verkehrsbedürfnis mehr und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist nicht mehr zu erwarten.

Da die Fläche bereits im Bestand als gewerbliche Fläche genutzt wird soll diese nachrichtlich als solche im FNP dargestellt werden. Die Änderungsfläche 1 ergänzt somit die östlich und westlich angrenzenden Gewerbestandorte.

## 6.2.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013

### G 2.3.1.1.

Das Plangebiet liegt zwischen weiteren Gewerbestandorten und wird bereits gewerblich genutzt. Durch die Ausweisung der Fläche als gewerbliche Fläche im FNP ist eine Erweiterung und Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe möglich.

### G 2.3.1.2

Die geplanten Gewerbeflächen Nr. 17, 18, 23, 24 und 25 des Flächennutzungsplanes wurden von der Genehmigung ausgeschlossen, so dass weiterer Bedarf für die Eigenentwicklung im Städteverbund vorhanden ist.

## 6.2.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich bereits um überwiegend versiegelte, gewerblich genutzte Flächen mit geringem und nachrangigem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des bereits bebauten Geländes bestimmt. Der Standort besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind gewerblich genutzte Flächen, die kein Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet, ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

### 6.3. Änderungsfläche 2: geplanter Trassenverlauf B 173

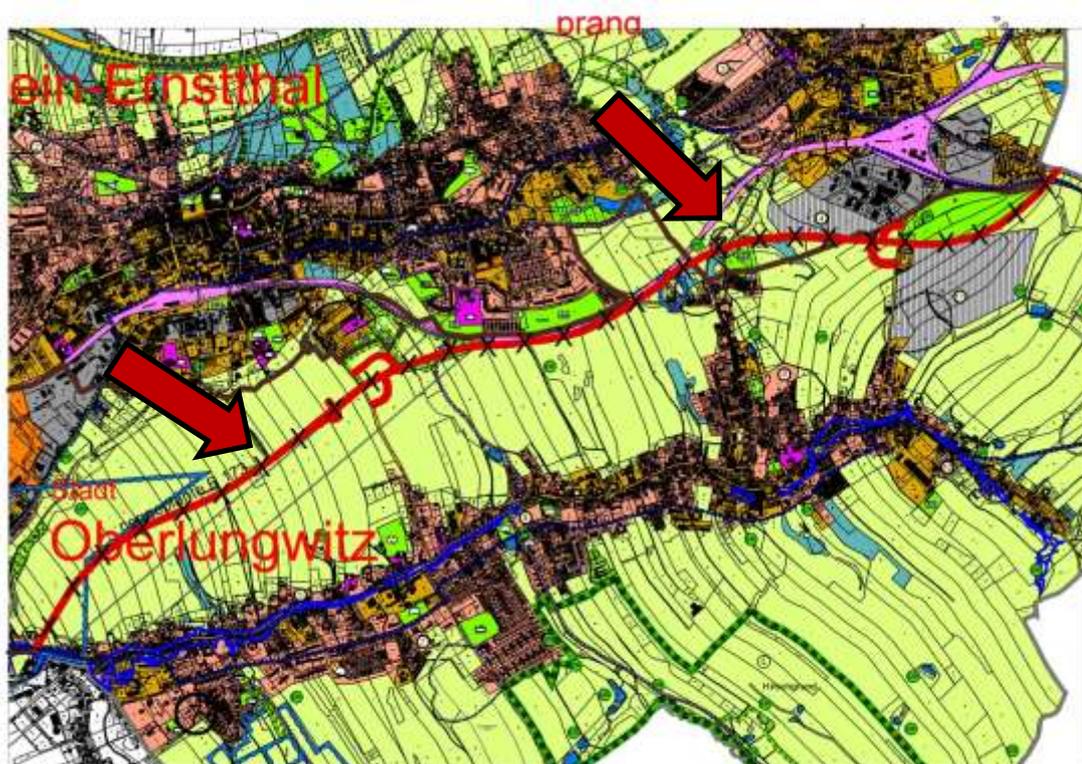


Abbildung 6: Änderungsfläche 2, Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

#### 6.3.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die ehemals geplante Umverlegung der Bundesstraße B 173 verläuft südlich von Wüstenbrand und Hohenstein-Ernstthal und bindet in Oberlungwitz an die bestehende B 173 an. Die geplante Trasse führt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ausweisung der geplanten Straßenbaumaßnahme erfolgte unter Beachtung des Fachlichen Entwicklungsplanes Verkehr (FEV) des Freistaates Sachsen vom 27.08.1999 und des Landesentwicklungsplanes LEP 2003. Gemäß Ziel Z 8.5.3 des Regionalplanes Chemnitz / Erzgebirge gilt der Neubau der B 173 Zwickau–Chemnitz–Freiberg mit OU Bernsdorf und Oberlungwitz als vorrangige Baumaßnahme, die zeitnah realisiert werden sollte.

### 6.3.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Der Landesverkehrsplan Sachsen (LVP) als Fachplan für die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems sowie der einzelnen Verkehrsträger im Freistaat Sachsen stellt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenkonzepte dar. Die Sächsische Staatsregierung hat mit Kabinettsbeschluss vom 25. Juni 2019 den Landesverkehrsplan 2030 – Mobilität in Sachsen beschlossen. Damit wurde der Landesverkehrsplan 2025 aus dem Jahr 2012 abgelöst.

Der aktuelle Verkehrswegeplan 2013 sieht keine Ortsumfahrung zwischen Hohenstein-Ernstthal und Oberlungwitz vor. Als Grundsatz gilt: „Erhaltung vor Ausbau, Ausbau vor Neubau“.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Änderung wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan des Städteverbundes übernommen.

### 6.3.3. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Streichung des im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Trassenverlaufs B 173 führt zu keinen Veränderungen des Naturhaushaltes. Somit sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, im Bauleitplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

### 6.4. Änderungsfläche 3: Gewerbefläche ALT Wüstenbrand

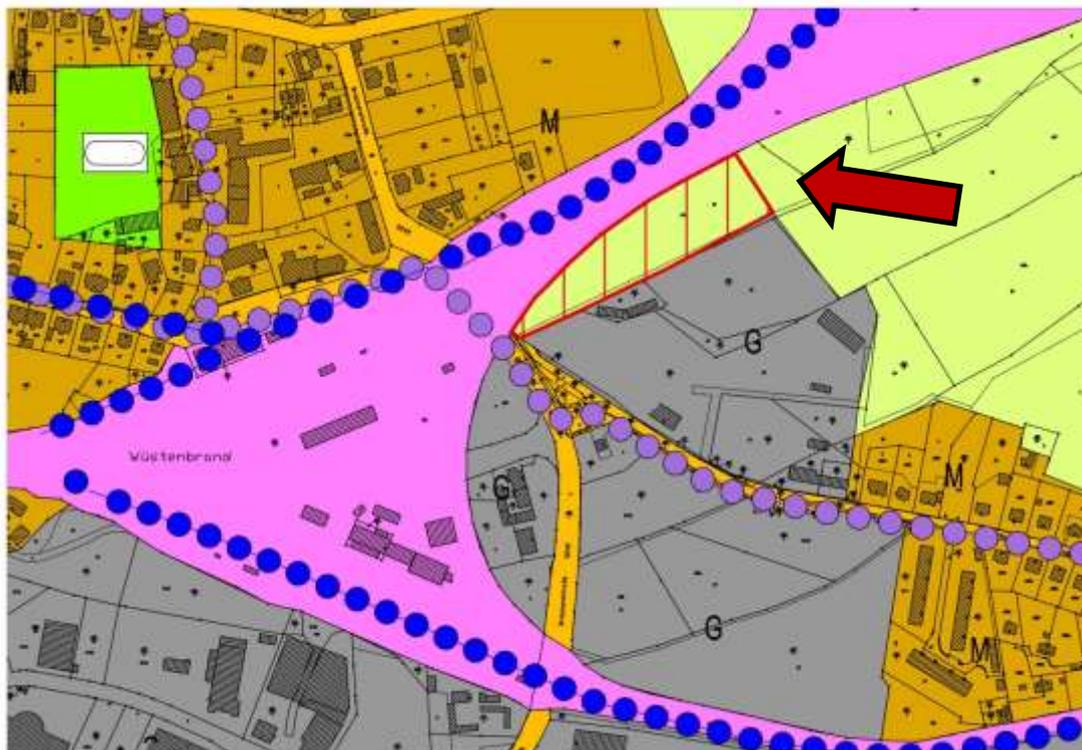


Abbildung 7: Änderungsfläche 3, Ausschnitt aus dem FNP

#### 6.4.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche 3 des Flächennutzungsplanes befindet sich im Osten von Wüstenbrand. Die Fläche wird im Norden durch die Bahnlinie begrenzt. Westlich und südlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Die im FNP östlich angrenzenden Brach- und Blühflächen sind z.Zt. Teil

eines Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen (Richtlinie Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen, RL AUK/2015).

Das Teilflurstück 194 der Gemarkung Wüstenbrand hat eine Flächengröße von ca. 0,95 ha.



Abbildung 8: Bestand Änderungsfläche 3

#### **6.4.2. städtebauliche Begründung der Änderung**

Die Firma ATL in Wüstenbrand plant eine 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe Firma ATL“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die Planung dient der Fortentwicklung eines vorhandenen Gewerbegebietes, so dass Anpassungsmaßnahmen notwendig werden. Die Gewerbefläche soll in nördlicher Richtung auf dem Teilflurstück 194 der Gemarkung Wüstenbrand erweitert werden.

Diese Bebauungsplanänderung ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableitbar. Die Arrondierungsfläche des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist, parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

#### **6.4.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013**

##### **G 2.3.1.1.**

Das Plangebiet liegt zwischen weiteren Gewerbebeständen und der Bahnanlage. Durch die Ausweisung der Fläche als gewerbliche Fläche im FNP ist eine Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes „Gewerbe Firma ATL“ möglich.

##### **G 2.3.1.2**

Die geplanten Gewerbeflächen Nr. 17, 18, 23, 24 und 25 des Flächennutzungsplanes wurden von der Genehmigung ausgeschlossen, so dass weiterer Bedarf für die Eigenentwicklung im Städteverbund vorhanden ist.

#### **6.4.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-

Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich momentan um eine vom Freistaat Sachsen geförderte Brach- und Blühfläche mit hohem Biotopwert. Die Förderung ist jedoch zeitlich begrenzt.

Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden durch sehr inhomogene Verhältnisse bestimmt. Gemäß Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Auswertekarten Bodenschutz befinden sich hier Böden mit geringer bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit. Die Filter- und Puffereigenschaften sind mittel bis hoch zu bewerten.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Wiesenbach tangiert die Änderungsfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. An oberirdischen Gewässern bestehen Kraft Gesetzes Gewässerrandstreifen in einer Breite innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern (§ 38 Abs. 3 Satz 3 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG). Die entsprechenden Verbote für die Nutzung des Gewässerrandstreifens (bspw. die Errichtung baulicher Anlagen) haben ihre Rechtsgrundlage in § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 24 Abs. 3 SächsWG.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind gewerblich genutzte Flächen, die kein Erholungspotenzial aufweisen. Die Fläche ist für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen. Der Gewässerrandstreifen ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

## 6.5. Änderungsfläche 4: Waldfläche zwischen Bahnanlage und Karl-May-Straße



Abbildung 9: Änderungsfläche 4, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.5.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die als Wald dargestellte Fläche der Änderungsfläche 4 des Flächennutzungsplanes befindet sich zwischen Karl-May-Straße und der südlich gelegenen Bahnlinie im Zentrum von Hohenstein-Ernstthal. Die Fläche wird von einem Mischgebiet umschlossen. Die im FNP östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche ist teilweise mit Gehölzen bestockt.

Die betroffenen Flurstücke Teilflurstück 298/3, 298/5 und 299 weisen eine Gesamtflächengröße von ca. 1,22 ha auf.



Abbildung 10: Bestand Änderungsfläche 4

### 6.5.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Die Fläche für Wald soll im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die falsche Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan soll im Zuge der 1. Änderung redaktionell geändert werden. Es handelt sich um parkähnliche Gärten, die der Mischnutzung zuzuordnen sind.

### 6.5.3. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Belange von Natur und Landschaft sind durch diese redaktionelle Änderung nicht betroffen. Maßnahmen sind in diesem Bereich nicht geplant.

## 6.6. Änderungsfläche 5: straßenbegleitende Bebauung Heinrich-Wichern-Straße

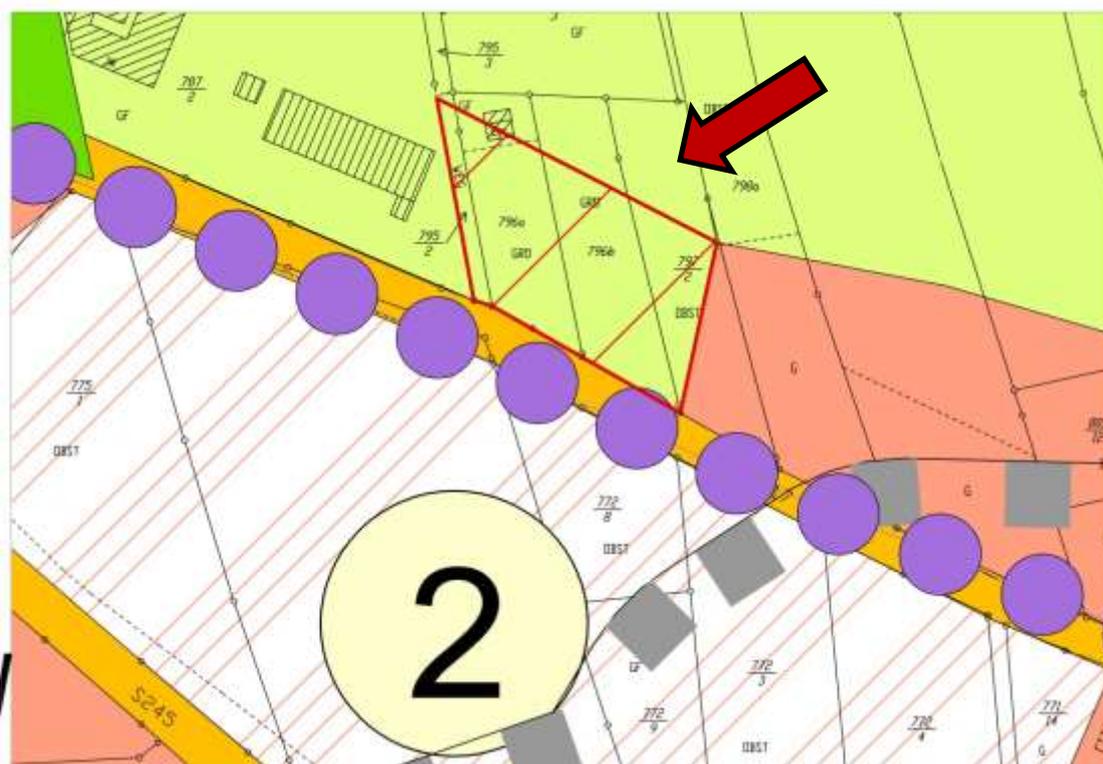


Abbildung 11: Änderungsfläche 5, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.6.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die 5. Änderungsfläche befindet sich an der Heinrich-Wichern-Straße am nordwestlichen Ortsausgang von Hohenstein-Ernstthal. Die Fläche grenzt an eine Gewerbefläche im Außenbereich und an das Bebauungsplangebiet „Zur Schönen Aussicht“ der Stadt Hohenstein-Ernstthal. Es handelt sich um Gartengrundstücke, im Bestand ist bereits eine Bungalowbebauung vorhanden.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 5 umfasst in der Gemarkung Hohenstein die (Teil-) Flurstücke 795/2, 796a, 796b und 797/2 mit einer Fläche von ca. 0,24 ha.



Abbildung 12: Bestand Änderungsfläche 5 (Gärten nicht einsehbar)

### 6.6.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Zur Lückenschließung zwischen der gewerblich benutzten Fläche und dem Wohngebiet „Zur Schönen Aussicht“ soll auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung unter Beachtung des nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festgestellten Innenbereichs aufgestellt werden. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den klargestellten Innenbereich einbezogen werden. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum weitere Baugrundstücke in genehmigten Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich in der Stadt Hohenstein-Ernstthal momentan zur Verfügung stehen. Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes steht nur noch eine Wohneinheit zur Verfügung. Eine Bauvoranfrage eines Grundstückseigentümers im Geltungsbereich zur Errichtung eines Einfamilienhauses wurde bereits gestellt (siehe Bedarfsnachweis Kap. 5).

Ziel ist es im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung dieser geplanten Ergänzungssatzung zu berücksichtigen. Die Fläche für die Landwirtschaft soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### 6.6.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013

#### Z 2.2.1.3

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hohenstein-Ernstthal. Innerhalb von 1 km sind Supermärkte und weitere Dienstleister erreichbar.

#### Z 2.2.1.4

Da im Innenbereich wie auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht ausreichend Flächen für den Wohnungsbau vorhanden sind verbleibt der Stadt die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche der geplanten Ergänzungssatzung (Änderungsfläche 5) befindet sich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Z 2.2.1.6

Hohenstein-Ernstthal ist Teil des mittelzentralen Städteverbundes Sachsenring.

Z 2.2.1.9

Die Ergänzungssatzung führt zu einer straßenbegleitenden Lückenschließung.

**6.6.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich um Gartenland mit Bungalowbebauung. Die Fläche hat im Hinblick auf den Biotopwert eine nachrangige Bedeutung.

Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich Böden aus anthropogenen Sedimenten über tieferem Fest- oder Lockergestein. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird sehr hoch eingestuft (Auswertekarten Bodenschutz, LfULG). Die Filter- und Puffereigenschaften sind mittel zu bewerten.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Sächsisches Granulit-Massiv“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind sowohl gewerblich genutzte Flächen als auch Wohnbauflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Die Fläche ist für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen.

## 6.7. Änderungsfläche 6: Wohnbebauung zwischen Bethlehemstift und Talstraße



Abbildung 13: Änderungsfläche 6, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.7.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die Änderungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Hohenstein-Ernstthal zwischen B 180 (Am Sachsenring) und Talstraße im Anschluss an den Bethlehemstift, ein Altenpflegeheim des Diakoniewerkes Westsachsen. Die Fläche ist teilweise bereits bebaut, teilweise handelt es sich um Gartengrundstücke der Bebauung an der Talstraße. Die Flurstücke 1168/20, 1168/21 und 1168/22 sind noch unbebaut, die Baulücken sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan straßenbegleitend als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 6 umfasst in der Gemarkung Hohenstein die (Teil-) Flurstücke 1168/10, 1168/14, 1168/15, 1168/17 – 22 mit einer Fläche von ca. 0,58 ha.



Abbildung 14: Bestand Änderungsfläche 6 (Gärten nicht einsehbar)

### **6.7.2. städtebauliche Begründung der Änderung**

Die Fläche soll aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes im FNP als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Es handelt sich nicht, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, um eine Fläche für die Landwirtschaft, sondern um Flächen, die bereits der Wohnnutzung dienen bzw. der Wohnnutzung zugeordnete Nutzungen (Gärten). Sie sind funktionaler Bestandteil der Wohnnutzung und werden im FNP nicht gesondert dargestellt. Die Änderungsfläche 6 ergänzt somit die umliegenden Wohnstandorte.

### **6.7.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013**

#### G 2.2.1.1

Die Änderungsfläche wird im Bestand bereits durch Wohnnutzung bzw. der Wohnnutzung zugeordnete Nutzungen geprägt. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht gegeben.

#### Z 2.2.1.9

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen bestehender Wohnbebauung und dem Altenpflegeheim „Bethlehemstift“. Eine Zersiedlung der Landschaft findet durch die Nutzungsänderung nicht statt.

### **6.7.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die örtlichen Verhältnisse führt zu keinen Veränderungen des Naturhaushaltes. Somit sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

## OBERLUNGWITZ

### 6.8. Änderungsfläche 7: Wohnbaufläche Brückenstraße im Bereich der ehemaligen Gärtnerei

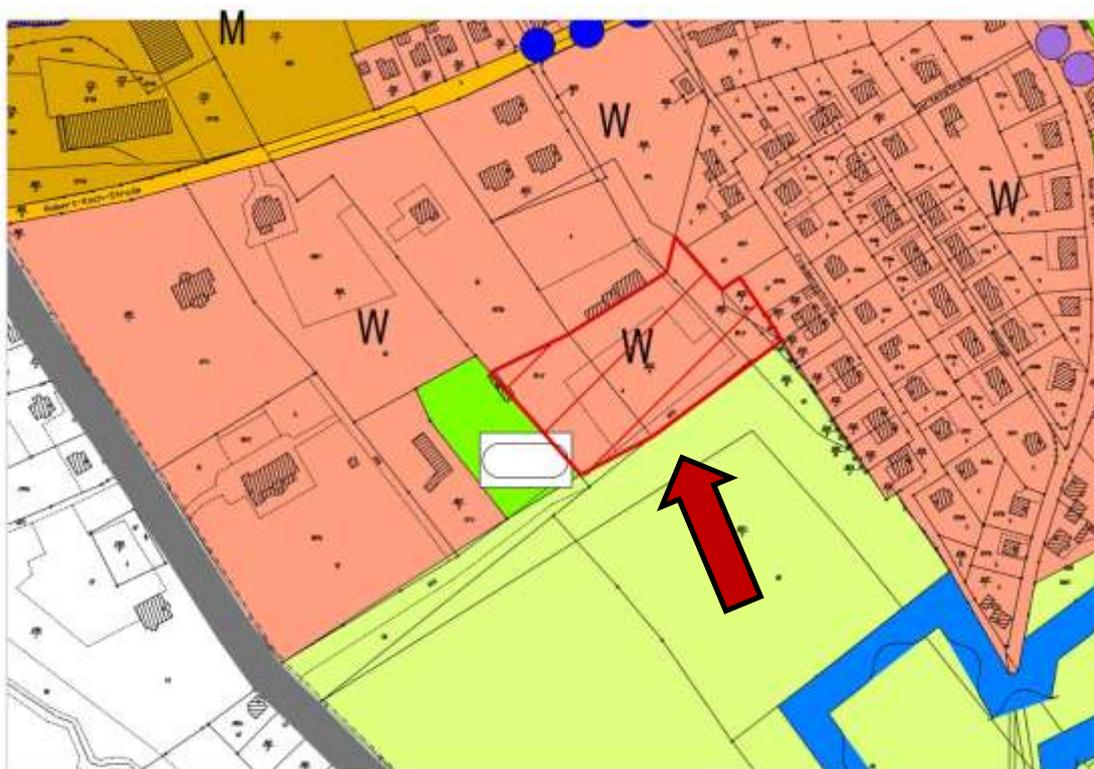


Abbildung 15: Änderungsfläche 7, Ausschnitt aus dem FNP

#### 6.8.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die Änderungsfläche 7 liegt im Westen der Stadt Oberlungwitz im Bereich Brückenstraße. Die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei liegt zum überwiegenden Teil brach. Einige Flächen werden als Lagerflächen genutzt. Das Gebäude im westlichen Bereich der Fläche sowie die Garagenanlage werden als Lagerhalle bzw. Stellflächen vermietet. Die Fläche stellt somit aktuell ein Mischgebiet dar. Der Bereich wird von Wohnbebauung umschlossen. Im westlichen Anschluss befindet sich ein Tennisplatz.

Von der Flächennutzungsplanänderung sind die (Teil-) Flurstücke 825/4, 826/7 und 829/3 der Gemarkung Oberlungwitz betroffen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

#### 6.8.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Der Eigentümer der Grundstücke hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens auf den o.g. Grundstücken beantragt. Dabei soll die überwiegend brach liegende Fläche einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Im Geltungsbereich wird eine Mischbebauung geplant.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Oberlungwitz 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 gleich-

zeitig 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.

Die Änderungsfläche wird im rechtskräftigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt, geplant ist jedoch eine Mischnutzung. Die bestehende Halle soll erhalten und umgebaut werden, eine weitere Halle mit einer maximalen Länge von 60, 0 m ist geplant. Des Weiteren ist der Bau von Einfamilienhäusern auf dem Grundstück vorgesehen.



Abbildung 16: Bestand Änderungsfläche 7

### 6.8.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013

#### G 2.2.1.1

Durch die Planungen werden keine Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine überwiegend versiegelte Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

#### Z 2.2.1.4

Der Stadt Oberlungwitz stehen im Innenbereich keine potenziellen Wohnbauflächen zur Verfügung. Das geplante Mischgebiet befindet sich in einer städtebaulichen Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile und wurde im rechtskräftigen FNP als Wohnbaufläche festgesetzt.

#### Z 2.2.1.6

Oberlungwitz ist Teil des mittelzentralen Städteverbundes Sachsenring.

#### Z 2.2.1.7

Bei der Änderungsfläche 7 handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnereigelände, welches überwiegend brach liegt.

#### G 2.3.1.2

Das bestehende Gebäude, im Eigentum des Grundstückbesitzers, soll erhalten und saniert werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Stell- und Lagerflächen ist eine weitere Halle zur Eigenentwicklung auf dem Grundstück geplant.

### 6.8.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-

Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich bereits um überwiegend versiegelte, ehemals gewerblich genutzte Flächen mit geringem und nachrangigem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des bereits bebauten Geländes bestimmt. Der Standort besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster vermerkt.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Klufgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind Wohnbauflächen, ein Tennisplatz sowie im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten. § 1 Abs. 5 ermöglicht es einige der in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Im geplanten Mischgebiet sollen die Hallen ausschließlich zur Garagen-/ Stellplatzvermietungen genutzt werden.

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

Beeinträchtigungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen.

## 6.9. Änderungsfläche 8: Robert-Koch-Straße / Langer Weg

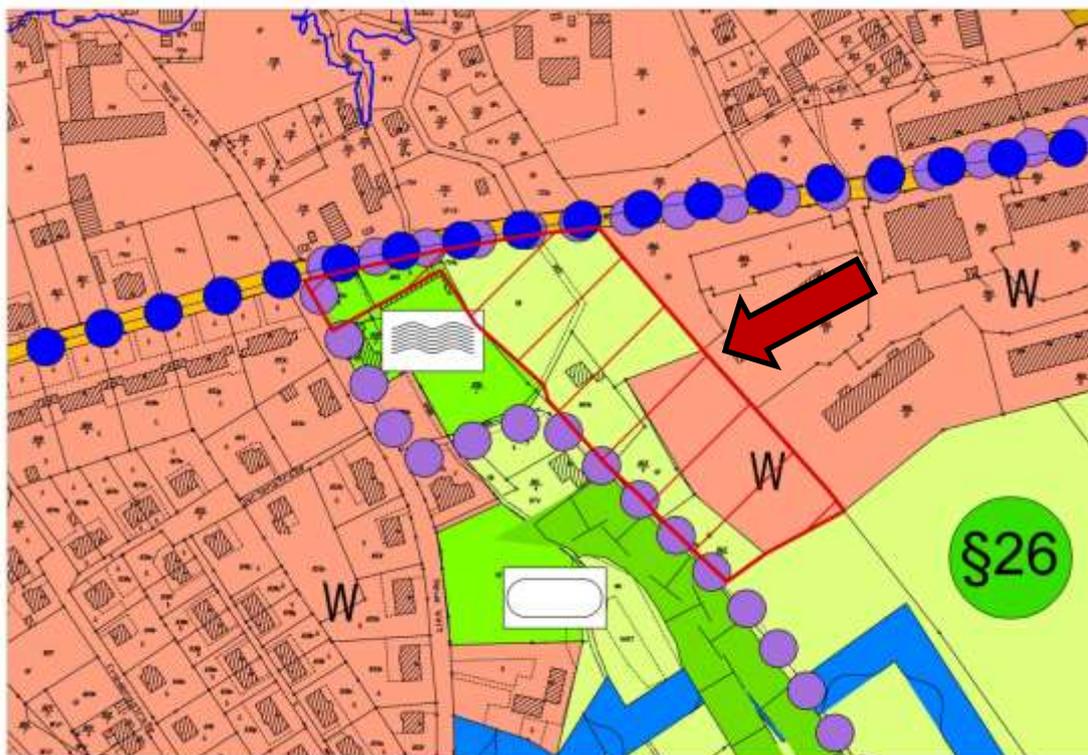


Abbildung 17: Änderungsfläche 8, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.9.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche 8 des Flächennutzungsplanes befindet sich im Südwesten der Stadt Oberlungwitz zwischen Robert-Koch-Straße, Neue Welt und Langer Weg. Das Freibad der Stadt grenzt an den Geltungsbereich.

Die Änderungsfläche ist überwiegend durch Wohnbebauung, durch eine Kleingartenanlage und eine Wiesenfläche geprägt. Die nördlich Grenze stellt die Robert-Koch-Straße dar, östlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Die südlich anschließende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Von der Flächennutzungsplanänderung sind die (Teil-) Flurstücke 734a, 854, 855, 865/4, 865a, 865/5 und 865/6 der Gemarkung Oberlungwitz betroffen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,56 ha.



Abbildung 18: Bestand Änderungsfläche 8

### **6.9.2. städtebauliche Begründung der Änderung**

Die Kleingartenanlage wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt. Die im FNP dargestellt landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Fläche für Wohnbebauung werden der aktuellen Nutzung angepasst und im Zuge der FNP-Änderung nachrichtlich korrigiert.

Die Flurstücke 854 mit 855, 865a, 865/4 und 865/6 sind bereits bebaut oder es handelt sich um der Wohnnutzung zugeordnete Nutzungen (Gärten). Der Flächennutzungsplan wird korrigiert und nachrichtlich berichtigt.

Das verbleibende Teilflurstück 856/5 stellt eine Baulücke dar, die kurz- bis mittelfristig als Wohnbaufläche entwickelt werden sollen.

Zur Lückenschließung zwischen den Wohnbauflächen soll auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung unter Beachtung des nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festgestellten Innenbereichs aufgestellt werden. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den klargestellten Innenbereich einbezogen werden. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum weitere Baugrundstücke in genehmigten Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich in der Stadt Oberlungwitz momentan zur Verfügung stehen (siehe Kap. 5).

Ziel ist es im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung dieser geplanten Ergänzungssatzung zu berücksichtigen. Die Fläche für die Landwirtschaft sowie ein Teilbereich der Grünfläche sollen als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **6.9.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013**

#### **Z 2.2.1.3**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Oberlungwitz. Supermärkte und weitere Dienstleister sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### **Z 2.2.1.4**

Da im Innenbereich wie auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht ausreichend Flächen für den Wohnungsbau vorhanden sind, verbleibt der Stadt die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche der geplanten Ergänzungssatzung (Änderungsfläche 5) befindet sich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

#### **Z 2.2.1.6**

Oberlungwitz ist Teil des mittelzentralen Städteverbundes Sachsenring

#### **Z 2.2.1.9**

Die Ergänzungssatzung führt zu einer Lückenschließung, angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

#### **6.9.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche, die als Wohnbauland entwickelt werden soll (Ergänzungsfläche), handelt es sich um intensiv genutztes Dauergrünland mit mittlerem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden durch Böden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit und geringem Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe bestimmt (Auswertkarten Bodenschutz des LfULG).

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Klufgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Südlich der Änderungsfläche grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „TB II Neue Welt, Oberlungwitz“. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Der Kirchberger Dorfbach tangiert die Änderungsfläche zwischen Flurstück 855 und Flurstück 865/5. An oberirdischen Gewässern bestehen Kraft Gesetzes Gewässerrandstreifen in einer Breite innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern (§ 38 Abs. 3 Satz 3 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG). Die entsprechenden Verbote für die Nutzung des Gewässerrandstreifens (bspw. die Errichtung baulicher Anlagen) haben ihre Rechtsgrundlage in § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 24 Abs. 3 SächsWG.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind Wohnbauflächen und das Freibad von Oberlungwitz. Die Grundstücke der Änderungsfläche sind in Privatbesitz, für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und somit für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und Sachgüter sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten.

## 6.10. Änderungsfläche 9: Hirschgrund Flurstück 612/1



Abbildung 19: Änderungsfläche 9, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.10.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 9 entspricht dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hirschgrund, Flurstück 612/1“.

Die Fläche ist immer noch frei von Bebauung. Sie wird als Gartenland und Grünland vom Eigentümer der Fläche genutzt. Westlich und nördlich grenzt zusammenhängende Wohnbebauung an. Hierbei handelt es sich um Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit Gärten. Südlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere Kleingärten.

### 6.10.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Die Ergänzungssatzung wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.08.2013 rechtskräftig. Mit Hilfe der Satzung wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche ergänzt und Baurecht in diesem Bereich geschaffen.

Diese Fläche der Ergänzungssatzung wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan des Städteverbundes übernommen.

### 6.10.3. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden im Zuge der Erstellung der Ergänzungssatzung „Hirschgrund, Flurstück 612/1“ beschrieben.

### 6.11. Änderungsfläche 10: Bereich Neue Straße nördlich ehemaliger Einkaufsmarkt

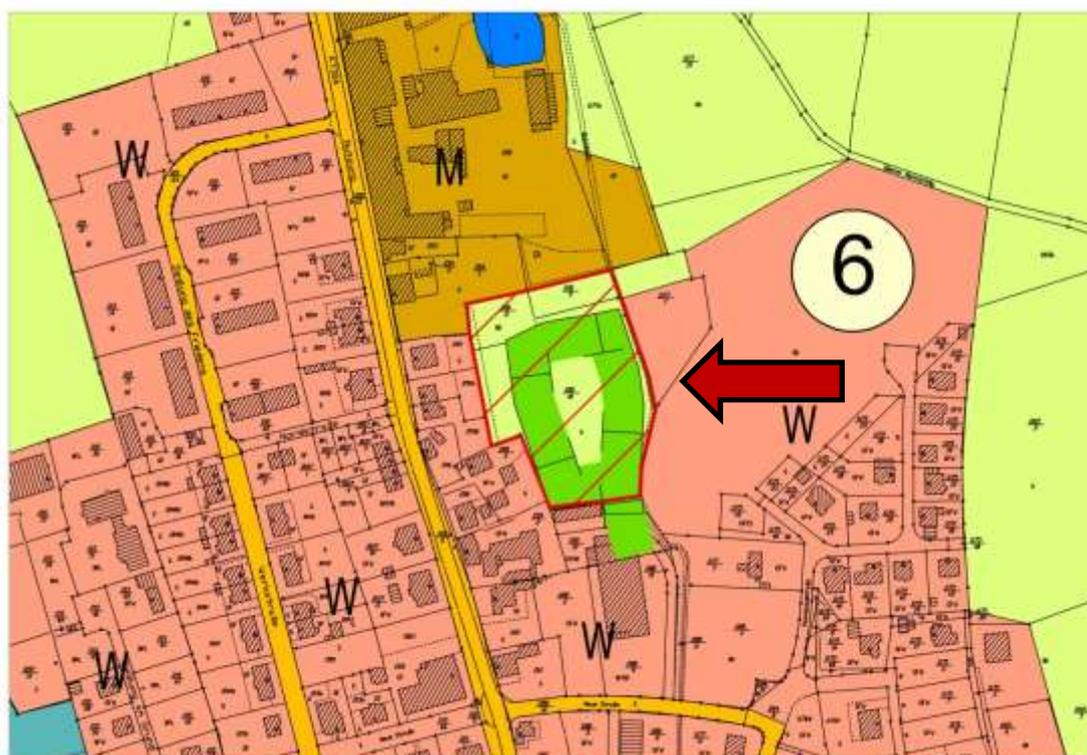


Abbildung 20: Änderungsfläche 10, Ausschnitt aus dem FNP

#### 6.11.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die 10. Änderungsfläche befindet sich im Norden von Oberlungwitz nördlich des ehemaligen Einkaufsmarktes an der Neuen Straße und westlich des Wohngebietes „Pestalozzistraße“. Das Gebiet wird als Grün- und Gartenland genutzt. Die Umgebung ist durch Wohn- und Mischbebauung geprägt.

Die Änderungsfläche umfasst die Flurstücke 1181/5, 1181/10 und 1181/11 der Gemarkung Oberlungwitz mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.



Abbildung 21: Bestand Änderungsfläche 10

### **6.11.2. städtebauliche Begründung der Änderung**

Zur Lückenschließung zwischen der gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche soll auf der Grundlage des § 13b BauGB zukünftig ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch das nördlich angrenzende Mischgebiet soll zukünftig nach Sanierung als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Der Bauflächenbedarf resultiert insbesondere daraus, dass kaum weitere Baugrundstücke in genehmigten Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich in der Stadt Oberlungwitz momentan zur Verfügung stehen (siehe Bedarfsnachweis Kap. 5).

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Ausgleichsfläche ist nach mehrfacher Prüfung keiner Bauleitplanung zuzuordnen und entfällt.

Die Fläche für die Landwirtschaft soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **6.11.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013**

#### **Z 2.2.1.3**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Oberlungwitz. Supermärkte und weitere Dienstleister sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### **Z 2.2.1.4**

Da im Innenbereich wie auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht ausreichend Flächen für den Wohnungsbau vorhanden sind, verbleibt der Stadt die Möglichkeit der Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Bebauungsplan nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes (Änderungsfläche 8) befindet sich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wird von weiterer (geplanter) Wohnbebauung umschlossen.

#### **Z 2.2.1.6**

Oberlungwitz ist Teil des mittelzentralen Städteverbundes Sachsenring

#### **Z 2.2.1.9**

Die Planung führt zu einer Lückenschließung.

### **6.11.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich um Grün- und Gartenland mit mittlerem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden wie in vielen Bereichen des Gemeindegebietes durch Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit bestimmt. Die Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sind gemäß Auswertkarten Bodenschutz des LfULG mittel einzustufen.

Die Ermittlung der Wertminderung der biotischen Ertragsfunktion durch die geplante Nutzungsänderung ist in der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen und auszugleichen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ein Zufluss zum Lungwitzbach tangiert die Änderungsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches. An oberirdischen Gewässern bestehen Kraft Gesetzes Gewässerrandstreifen in einer Breite innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern (§ 38 Abs. 3 Satz 3 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG). Die entsprechenden Verbote für die Nutzung des Gewässerrandstreifens (bspw. die Errichtung baulicher Anlagen) haben ihre Rechtsgrundlage in § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 24 Abs. 3 SächsWG.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind Wohnbau- und Gewerbeflächen, die die Grünfläche umgrenzen. Die Fläche ist in Privatbesitz, für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und somit für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und Sachgüter sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten.

## 6.12. Änderungsfläche 11: Wohngebiet zwischen Hofer Straße und Südbauernweg

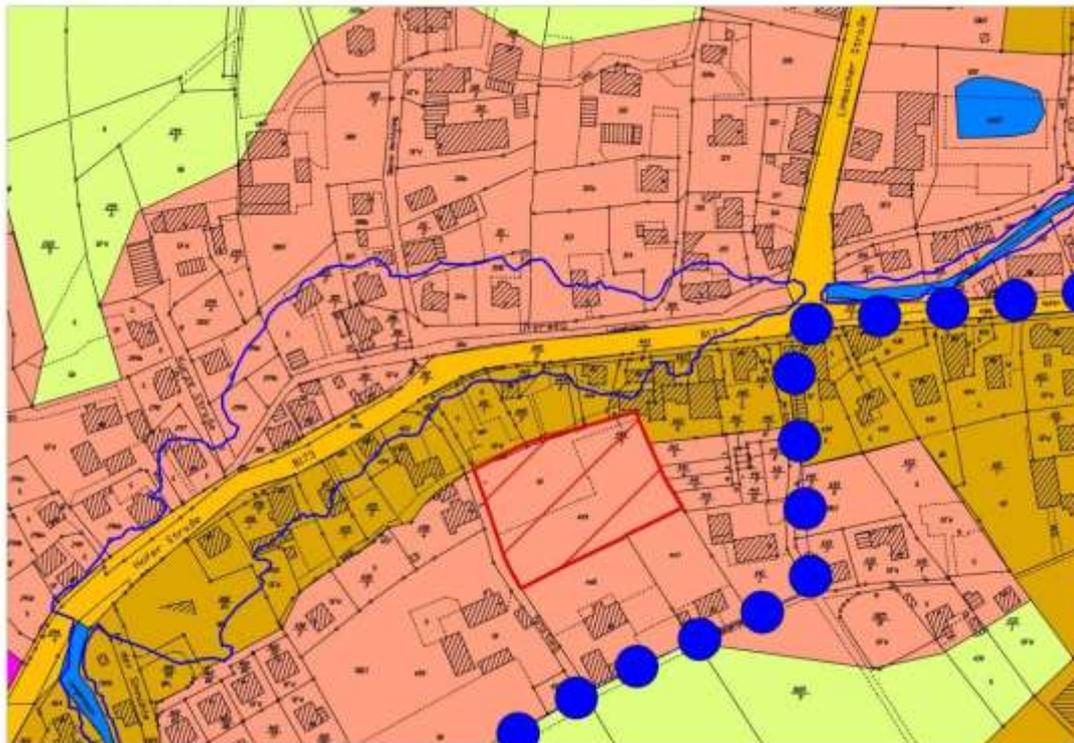


Abbildung 22: Änderungsfläche 11, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.12.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die Änderungsfläche 11 liegt im Osten der Stadt Oberlungwitz zwischen Hofer Straße, Anstieg und Südbauernweg. Die Fläche der ehemaligen Alten Färberei

Honold liegt brach und weist inzwischen Gehölzanflug auf. Umgeben ist der Bereich von Wohnbebauung.

Die Änderungsfläche umfasst das Flurstück 449 der Gemarkung Oberlungwitz mit einer Gesamtfläche von ca. 0,41 ha.



Abbildung 23: Bestand Änderungsfläche 8

### 6.12.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Der Eigentümer des Grundstücks hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens auf den o.g. Grundstücken beantragt. Dabei soll die überwiegend brach liegende Fläche einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Im Geltungsbereich wird eine Mischbebauung geplant. Da sich die Fläche im Bereich des genehmigten Bebauungsplanes „Südbauernweg“ befindet, soll dieser ebenfalls geändert werden

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Oberlungwitz 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.

Die Änderungsfläche wird im rechtskräftigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt, geplant ist jedoch eine Mischnutzung. Auf der Änderungsfläche ist eine Lager- und Ausstellungshalle vorgesehen. Geplant sind außerdem Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.

### 6.12.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013

#### G 2.2.1.1

Durch die Planungen werden keine Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

#### Z 2.2.1.7

Bei der Änderungsfläche 11 handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände, welches seit Jahren brach liegt.

#### 6.12.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Aufgrund des Gehölzaufwuchses wird die Fläche in Bezug auf den Biotopwert als mittel eingestuft.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des bereits bebauten Geländes bestimmt. Der Standort besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind insbesondere Wohnbauflächen, die kein Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten. § 1 Abs. 5 ermöglicht es einige der in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Im geplanten Mischgebiet soll der Neubau ausschließlich als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Beeinträchtigungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen.

## LICHTENSTEIN/SA. MIT VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „RUND UM DEN AUERSBERG“

### 6.13. Änderungsfläche 12: ehemalige Jugendherberge und Sportplatz Michelner Straße



Abbildung 24: Änderungsfläche 12, Ausschnitt aus dem FNP

#### 6.13.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die 12. Änderungsfläche befindet sich im Westen der Stadt Lichtenstein/Sa. an der Straße An der Jugendherberge / Albert Schweizer Straße. Bei der Fläche handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Jugendherberge von Lichtenstein/Sa. sowie um den Sportplatz (Hartplatz) Michelner Straße.

An die Änderungsfläche grenzen überwiegend Wohnbauflächen. Westlich des stillgelegten Sportplatzes befindet sich eine Gewerbefläche, die Rubersteinwerk GmbH.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 12 umfasst in der Gemarkung Lichtenstein die (Teil-) Flurstücke 888/31, 889/31, 889/37 und 889/42 mit einer Fläche von ca. 2,87 ha.

#### 6.13.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Die Stadt Lichtenstein/Sa. verfügt über ein Sportstättenentwicklungskonzept. Ziel dieses Konzeptes ist es die 4 Großsportstätten im Gemeindegebiet auf zwei Anlagen zu reduzieren. Der Sportplatz Michelner Straße und der Sportplatz in Rödlitz sind aufgegeben; erhalten und saniert wurden das Jahnstation und der Sportplatz in Heinrichsort.

Die ehemalige Jugendherberge wurde zu einer Wohnanlage zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen aus sozialkritischen Familien umgebaut.

Geplant ist die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen als Voraussetzungen zur Neuordnung der betreffenden Fläche sowie zur Nachverdichtung in einem bereits besiedelten Bereich mit innerstädtischem Charakter. Der Bebauungsplan „Wohnbebauung An der Albert-Schweitzer-Straße“ wird parallel im beschleunigten Verfahren erarbeitet. Hierzu fasste der Stadtrat am 28.01.2019 den Aufstellungsbeschluss. Mittelfristig soll auch der ehemalige Sportplatz als Wohngebiet entwickelt werden.

Der Bauflächenbedarf resultiert insbesondere daraus, dass kaum weitere Baugrundstücke in genehmigten Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich in der Stadt Lichtenstein/Sa. momentan zur Verfügung stehen (siehe Kap. 5).

Beide Bebauungspläne weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB anzupassen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendherberge) sowie die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport“ sind im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche darzustellen.



Abbildung 25: Bestand Änderungsfläche 12

### **6.13.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013**

#### **G 2.2.1.1**

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen brach gefallene innerstädtische Flächen für Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht werden.

#### **Z 2.2.1.3**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lichtenstein/Sa.. Supermärkte und weitere Dienstleister sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### **Z 2.2.1.6**

Lichtenstein/Sa. ist Teil des mittelzentralen Städteverbundes Sachsenring

#### **Z 2.2.1.7**

Das Gelände der ehemaligen Jugendherberge wie auch der brachgefallene Sportplatz Michelner Straße sollen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

#### **Z 2.2.1.9**

Die Planung führt zu einer Lückenschließung.

#### G 6.4.4

Lichtenstein/Sa. verfügt über ein Sportstättenentwicklungskonzept. Erhalten und saniert wird das Jahnstation sowie der Sportplatz Heinrichsort. Der Sportplatz Michelner Straße wurde aufgegeben. Ein Entwidmungsbeschluss (Sportplatz) wurde durch den Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. bereits beschlossen.

#### 6.13.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine stillgelegte Sportplatzfläche (Hartplatz) und um die ehemalige Jugendherberge mit Außenanlage mit geringem und nachrangigem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden überwiegend durch anthropogen beeinträchtigte Böden bestimmt. Es handelt sich um versiegelte und teilversiegelte Flächen; auch im Bereich der Außenanlage der ehemaligen Jugendherberge entsprechen die obersten Bodenschichten nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Die Bedeutung der Änderungsfläche für die landschaftsbezogene Erholung ist gering (Aufgabe Sportplatznutzung, Schließung Jugendherberge) und wird durch die Nutzungsänderung nicht geändert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten. § 1 Abs. 5 ermöglicht es einige der in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

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

Beeinträchtigungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen.

#### 6.14. Änderungsfläche 13: Sportplatz Kuhschnappel

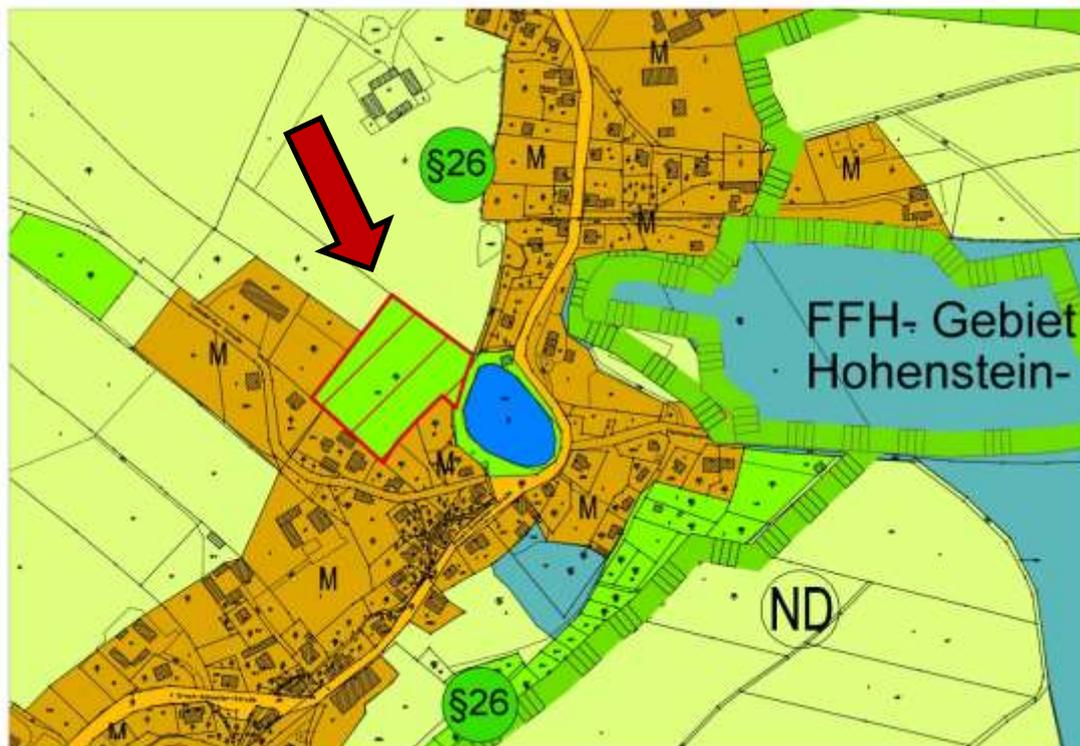


Abbildung 26: Änderungsfläche 13, Ausschnitt aus dem FNP

##### 6.14.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche 13 des Flächennutzungsplanes befindet sich im Zentrum von Kuhschnappel im Anschluss an den Kuhschnappeler Dorfteich. Die Fläche ist über die Lobsdorfer Straße erschlossen.

Aktuell befinden sich auf der Änderungsfläche der Sportplatz, ein Spielplatz und das Jugendhaus. Die nähere Umgebung ist ebenso durch Wohnbebauung wie auch durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Von der Flächennutzungsplanänderung ist ausschließlich das Flurstück 212/8 der Gemarkung Kuhschnappel betroffen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,87 ha.

##### 6.14.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Ziel ist es für die Vereine des Ortsteils Kuhschnappel einen Ort für gemeinsame Treffen und Veranstaltungen zu schaffen. Geplant ist eine Erweiterung des Jugendclubs Kuhschnappel zu einem Ortschaftshaus Kuhschnappel. Hierzu wird zurzeit ein Bebauungsplan mit Umweltbericht erarbeitet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde St. Egidien 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 gleich-

zeitig 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.

Die Änderungsfläche wird im rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, geplant ist jedoch eine Fläche für den Gemeinbedarf. Teilweise dient die Fläche weiterhin sportlichen Zwecken, teilweise Gebäuden und Einrichtungen für kulturelle Zwecke.



Abbildung 27: Bestand Änderungsfläche 13

### 6.14.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013

#### Z 6.4.3

Das geplante Ortschaftshaus als Erweiterung des vorhandenen Jugendclubs soll, unabhängig von ihrer Trägerschaft, Kooperationen untereinander sowie mit anderen Institutionen trägerübergreifende Kooperationen anstreben.

### 6.14.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 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 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich bereits um eine intensiv genutzte Sportfläche mit geringem und nachrangigem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des überwiegend mit Bauschutt aufgeschütteten Geländes bestimmt. Der Standort besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Sächsisches Granulit-Massiv“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Kuhschnappelbach tangiert die Änderungsfläche im Südosten. Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers ist ausgeschlossen, da der umgebende Bereich im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wird. Der Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 3 Satz 3 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG) ist somit durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind Wohnbauflächen sowie im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Die Bedeutung der Änderungsfläche für die landschaftsbezogene Erholung wird durch die Nutzungsänderung (Grünfläche, Fläche für den Gemeinbedarf) nicht geändert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Schallimmissionsprognose erstellt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH). Als Ergebnis der Prognose führen die Erweiterung des Jugendhauses zum Ortschaftshaus zu keinen Gefährdungen, erheblichen Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche wenn die festgeschriebenen Bedingungen eingehalten werden.

Beeinträchtigungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen.

#### 6.15. Änderungsfläche 14: Sportplatz und Turnhalle Bernsdorf

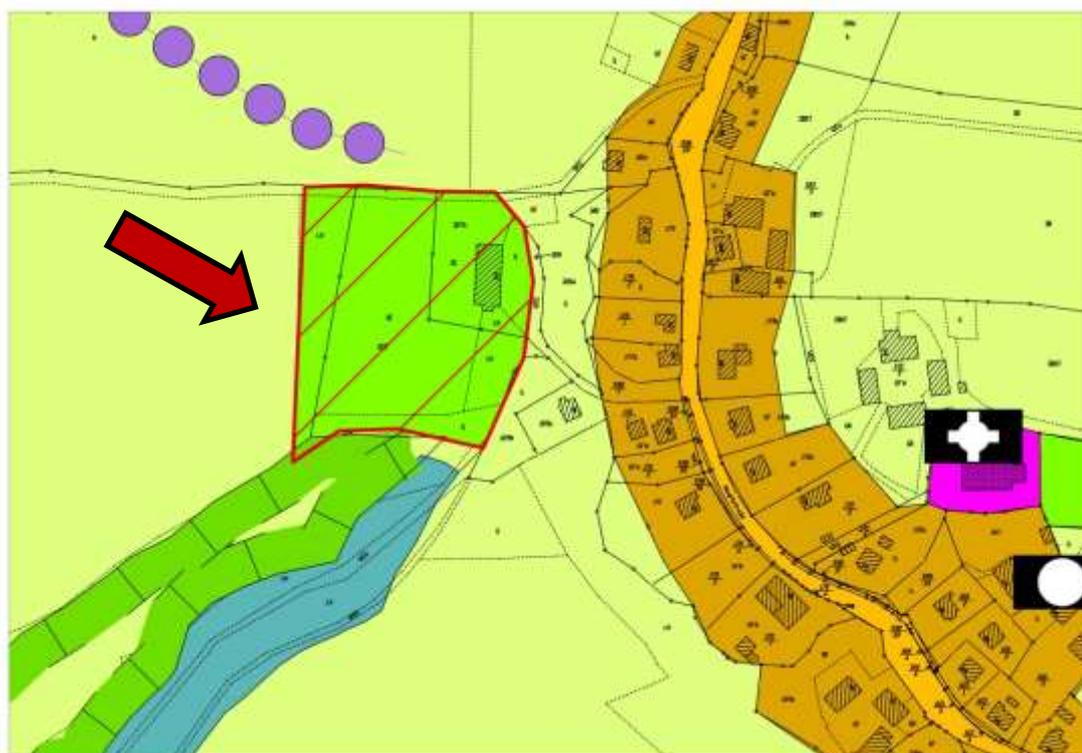


Abbildung 28: Änderungsfläche 14, Ausschnitt aus dem FNP

### 6.15.1. räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation

Die Änderungsfläche befindet sich westlich der Gemeinde Bernsdorf am Sportplatzweg. Die Fläche wird durch die Turnhalle der Gemeinde sowie dem angrenzenden Sportplatz geprägt. Östlich der Fläche grenzt die Wohnbebauung der Gemeinde an (Mischgebiet).

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 14 umfasst in der Gemarkung Bernsdorf die Flurstücke 325 und 327a mit einer Fläche von ca. 1,18 ha.



Abbildung 29: Bestand Änderungsfläche 14

### 6.15.2. städtebauliche Begründung der Änderung

Die Gemeinde Bernsdorf plant einen Neubau des Feuerwehrhauses auf der Änderungsfläche. Es wurden bereits mehrere Standortalternativen untersucht. Der Bereich am Bernsdorfer Sportplatz wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Zwickau als Vorzugsvariante ermittelt. Ausführungsplanungen liegen noch nicht vor. Es soll kurz- bis mittelfristig ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Bernsdorf 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.

Die Änderungsfläche wird im rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, geplant ist jedoch eine Fläche für den Gemeinbedarf. Teilweise dient die Fläche weiterhin sportlichen Zwecken, teilweise der Feuerwehr.

### 6.15.3. landesplanerische Zielvorgaben, Landesentwicklungsplan 2013

#### Z 6.4.3

Die geplante Gemeinbedarfsfläche soll, unabhängig von ihrer Trägerschaft, Kooperationen untereinander sowie mit anderen Institutionen trägerübergreifende Kooperationen anstreben.

#### **6.15.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich bereits um eine intensiv genutzte Sportfläche einschließlich einer Turnhalle mit geringem Biotopwert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden bestimmt. Der Standort besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Prägend für das Landschaftsbild, angrenzend an das Änderungsgebiet, sind Wohnbauflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Die Bedeutung der Änderungsfläche für die landschaftsbezogene Erholung wird durch die Nutzungsänderung (Grünfläche, Fläche für den Gemeinbedarf) nicht verändert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen.

## **7. Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ - ERZGEBIRGE (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Umweltdaten digital

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

Sachsen Consult Zwickau GbR: Flächennutzungsplan Städteverbund Sachsenring einschl. Umweltbericht und Landschaftsplan

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas