

STADT GRÜNHAIN-BEIERFELD

ERZGEBIRGSKREIS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG ERWEITERUNG DER GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN BEREICH GRÜNHAIN, KÜHNHAIDER STRASSE



STAND: JANUAR 2019

PLANVERFASSEN:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ

Flächennutzungsplan der Stadt Grünhain-Beierfeld

1. Änderung

Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Grünhain

Stand: **Januar 2019**

Stadt: Grünhain-Beierfeld
Landkreis: Erzgebirgskreis
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planzeichnung FNP 01/2006, M 1 : 5.000 (farbige Darstellung) wirksam seit 19.07.2006
- Planzeichnung zur 1. Änderung des FNP, Entwurf Stand 01/2019 M 1 : 5.000,

Die Begründung zur 1. Änderung des FNP Stand 01/2019 ist beigelegt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70 / 77

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Annemarie Wenzel



Geschäftsleitung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz



Der Bürgermeister

Stadt Grünhain-Beierfeld

Chemnitz, Januar 2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans Grünhain-Beierfeld

Teil I	BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG	5
1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage	5
2	Grundlage und Ableitung	5
3	Notwendigkeit der Planänderung	5
4	Planverfahren	7
5	Landesplanerische Zielvorgaben	9
6	Erläuterung zur Planänderung	14
7	Erschließung	14
8	Immissionsschutz	16
9	Natur und Landschaft	17
10	Geologie und Böden	18
11	Flächenbilanz	20
Teil II	UMWELTBERICHT	21
1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	21
1.A	Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	22
1.B	Ziele des Umweltschutzes	23
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.A/B	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	24
2.C	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen	30
2.D	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	30
3	Zusätzliche Angaben	30
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	30
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
4	Erklärung	35
5	Quellenverzeichnis	35

TEIL I BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am westlichen Rand des Industrie- und Gewerbestandortes Grünhain Zwönitzer Straße. Es grenzt im Norden an das noch unbebaute Bebauungsplangebiet BG II an, im Osten und Südosten an die gewerblichen Baubestandsflächen, an den übrigen Seiten ist es von Landwirtschaftsfläche umgeben. Die südwestliche Grenze bildet der Landwirtschaftsweg, der das bestehende Gewerbegebiet mit der Löbnitzer Straße verbindet. Damit rückt die gewerbliche Nutzung an die Wohnbaufläche Löbnitzer Straße bis auf eine Entfernung von etwa 80 m heran.

Das Gelände liegt auf einer leicht nach Osten abfallenden Hochebene.

Das von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet liegt in der Gemarkung Grünhain und wird landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

2 GRUNDLAGE UND ABLEITUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grünhain-Beierfeld ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 19.06.2006 wirksam.

Die Darstellungen zur 1. FNP- Änderung erfolgen auf einem Planausschnitt des FNP im Maßstab M 1: 5.000 mit einem Nebeneinander der rechtswirksamen Fassung und der geänderten Planung. Der Ausschnitt stellt nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar. Nur die umgrenzten Flächen sind Gegenstand der Änderung, alle weiteren Darstellungen sind zur besseren Lesbarkeit nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

In der Zeichenerklärung wurde nur die Legende zu den Änderungsgegenständen aufgeführt. Die komplette Legende befindet sich auf dem Gesamtplan.

3 NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Änderung der Darstellung von derzeitiger Landwirtschaftsfläche in gewerbliche Baufläche. Damit soll die gewerbliche Entwicklung am Standort "Industrie- und Gewerbegebiet Grünhain" an der Zwönitzer Straße gesichert werden und den ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive geboten werden.

Die Flächenausweisung dient der weiteren Stabilisierung und Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt Grünhain-Beierfeld, die als "Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe" im Entwurf des Regionalplans Chemnitz (Stand 15.12.2015) festgelegt ist. Sie dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (grenznahe Gebiet) gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen.

Der Schwerpunkt einer konzentrierten gewerblichen Entwicklung der Stadt Grünhain-Beierfeld liegt am gewerblich vorgeprägten Standort Zwönitzer Straße Grünhain mit günstiger Lage an der regionalen Verbindungsachse Schwarzenberg - Beierfeld - Zwönitz - Chemnitz und vorteilhafter Verkehrsanbindung zur A 72 / AST Stollberg-West. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung des am Standort bestehenden und für die Ansiedlung weiterer Unternehmen geschaffen werden.

Wie in Tab. 1 dargestellt, sind die Flächenreserven der Stadt mit ihren Stadtteilen bis auf das Gewerbegebiet BG II fast vollständig erschöpft.

Bezeichnung	Gesamtgröße	Reserven
Gewerbestandort am Bahnhof Beierfeld	ca. 4 ha	keine
Gewerbestandort Schillerstraße Beierfeld	ca. 2,5 ha	keine
Gewerbegebiet "Am Gewerbepark" Beierfeld	ca. 8 ha	keine
Gewerbegebiet "Am Bockwald" Beierfeld I und II (Reserven im BG II sind für ansässige Unternehmen bereits gebunden)	ca. 12 ha	keine
Gewerbegebiete Bahnhofstraße und Zwönitzer Straße Grünhain (Rest- und Randflächen z.T. unter Hochspannungsleitung)	ca. 22 ha	ca. 1,5 ha
Gewerbegebiet BG II (B-Planverfahren 2016 abgeschlossen)	ca. 7 ha	ca. 7 ha

Tab. 1 Gewerbebestandorte Grünhain-Beierfeld

Dabei ist zu berücksichtigen, dass - wie im Flächennutzungsplan dargestellt - in Beierfeld keine geeigneten Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorhanden sind. In Waschleithe ist aus landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine gewerbliche Entwicklung weder gewünscht noch sinnvoll.

Die Änderung des FNP soll die Erweiterung der im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Firmen vorbereiten sowie eine Flächenreserve für weitere gewerbliche Ansiedlungen zur Abdeckung künftiger Erfordernisse des Eigenbedarfs schaffen.

Die Erweiterungsfläche grenzt östlich an den Gewerbestandort der Galvanik Zimmermann - Gazima GmbH - an. Das traditionsreiche Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, das auf die Oberflächenbehandlung großer Formteile spezialisiert ist, beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Fläche, da es inzwischen nicht nur durch die Anlagentechnik sondern auch bei Lager- und Sozialräumen an seine Grenzen gestoßen ist. Aufgrund der nördlich vorbei führenden Hochspannungsleitung ist eine Erweiterung in diese Richtung nicht möglich. Zudem ist eine räumliche Teilung der Anlagentechnik aus technologischen Gründen nicht machbar, da es sich um eine Art Durchlaufanlagen handelt. Deshalb soll die geplante Halle an die westliche Längsseite der vorhandenen Gebäude direkt angebaut werden. Hier sollen eine weitere Beschichtungsanlage sowie Bereiche für die Bestückung, Umwelttechnik und Wartungsräume untergebracht werden. Dazu gehören auch gesicherte Chemie- und Materialienlager. Außer der klassischen Oberflächenveredelung sollen auch zahlreiche Nebenverfahren wie Sortierung, Vormontagen und die gesamte Verpackung für die Kunden übernommen werden. Aufgrund der derzeitigen Platzverhältnisse sind diese Dienstleistungen weder effektiv noch flexibel ausführbar. Die steigende Anzahl der Mitarbeiter macht außerdem den Bau eines Büro- und Sozialgebäudes erforderlich.

Damit ist begründet, dass es zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet keine Alternative gibt. Es handelt sich um einen etwa 65 m breiten Bereich. Entlang der Grenze zur Ackerfläche ist ein breiter Böschungsbereich mit Pflanzstreifen vorzusehen, der den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimieren soll.

Gegenüber dem Stand des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen und eine Reduzierung der Fläche für die Landwirtschaft um 2,2 ha.

4 PLANVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Grünhain-Beierfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Be-

hörden und TÖB beschlossen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt Spiegelwaldbote erfolgte am 20.12.2017.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Zeitraum vom 26.02. bis einschließlich 27.03.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand parallel dazu mit Anschreiben vom 20.02.2018 auf der Grundlage des Vorentwurfs statt. Bestandteil der Unterlagen war neben dem Vorentwurf der Planzeichnung auch der Vorentwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Während der frühzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Sie bezog sich auf die Plandarstellung und den Erhalt bestehender Zufahrtswege. Bezüglich der Belange der Verkehrserschließung wurde auf das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Diese Stellungnahme sowie die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen TÖB wurden ausgewertet und bei FNP-Relevanz in den Entwurf (Begründung) eingearbeitet. Der Anregung des Unternehmens MITNETZ Strom bzgl. der Verringerung des Änderungsbereiches aufgrund des 110-kV-Freileitungsschutzstreifens an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird nicht nachgegangen. Die Anforderungen und Hinweise sind jedoch selbstverständlich in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In seiner öffentlichen Sitzung am 01.10.2018 hat der Stadtrat der Stadt Grünhain-Beierfeld mit Beschluss Nr. SR-2014-2019/448/50 den Entwurf der 1. Änderung des FNP gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Spiegelwaldbote Nr. 10 am 24.10.2018. Zusätzlich wurde der Entwurf in das Internet auf der website der Stadt eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 29.10.2018.

Von den Behörden und TÖB wurde im Wesentlichen Zustimmung geäußert. Von der Raumordnungsbehörde wurde bestätigt, dass die Änderung des FNP im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Vom Landratsamt, Fachbereich Landwirtschaft, wird der Entzug von 2,2 ha landwirtschaftlicher Fläche zwar als gering eingeschätzt, er bedeutet jedoch einen Eingriff in die bestehende Agrarstruktur. Des-

halb sollten die allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange der Maßnahme nochmals begründet werden, um eine bedenkenlose Zustimmung zu erhalten. Die allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange der betrieblichen Entwicklung des ansässigen Unternehmens wurden im Abschnitt 3 - Notwendigkeit der Planänderung - ausführlich dargelegt, so dass im Rahmen der FNP-Änderung dieser Anregung bereits Folge geleistet worden ist. Die ortsansässige Galvanik Zimmermann - Gazima GmbH - beabsichtigt zur Standortsicherung eine bauliche Erweiterung im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen, um langfristig am Standort bestehen zu können und Arbeitsplätze zu sichern. Aus technologischen Gründen (Durchlaufanlagen) ist eine Erweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

Zu den Ergebnissen des Umweltberichtes besteht Einverständnis. Für die aus der Änderung des FNP resultierenden Eingriffe in Boden, Fläche, Natur und Landschaft sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung Kompensationsmaßnahmen in einer detaillierten Umweltprüfung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu prüfen und festzulegen.

Die gegebenen Hinweise- insbesondere der Versorgungsträger, die keine Auswirkungen auf die FNP-Änderung haben, sind in nachgeordneten Planverfahren und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

5 LANDESPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14. August 2013 formuliert.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Chemnitz - Zwickau im östlichen Anschluss an den mittelfentralen Städteverbund "Silberberg" mit Aue, Löbnitz, Bad Schlema, Schneeberg, Lauter-Bernsbach und Schwarzenberg und gehört zur überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Zwickau - Aue - Karlovy Vary/Pilsen (Karte 1 Raumstruktur).

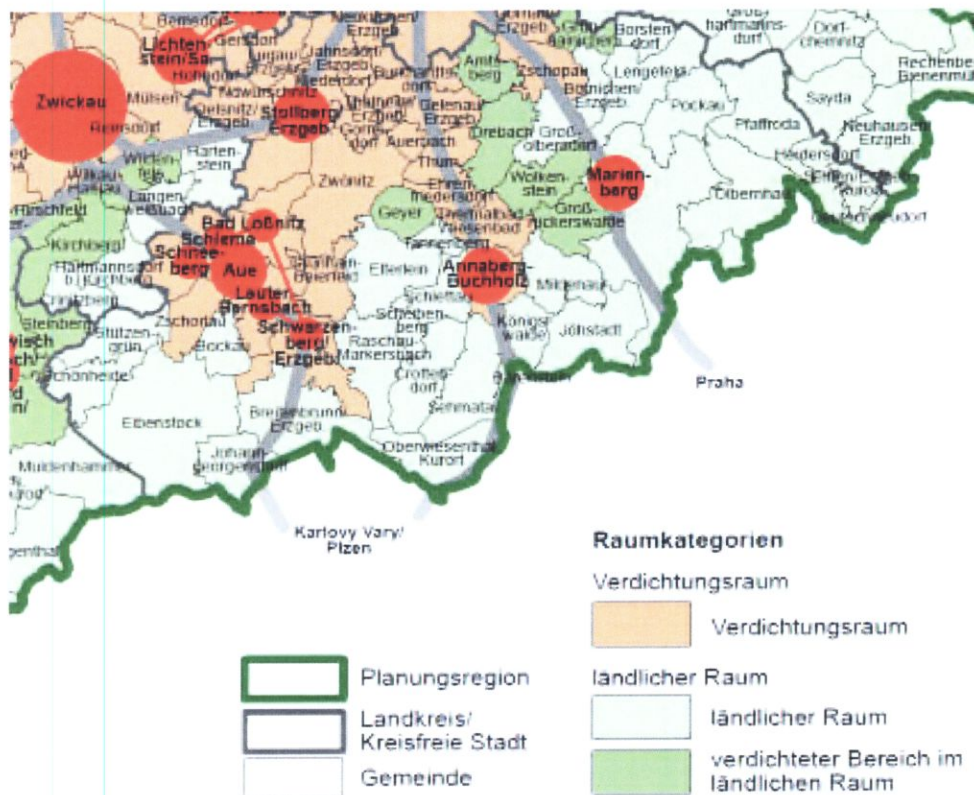


Abb. 1 LEP 2013 Karte 1 Raumstruktur, Auszug

Gemäß LEP Karte 3, Kap. III.2.1.3, Z 1.9.3.1 gehört die Stadt Grünhain-Beierfeld entsprechend ihrer grenznahen Lage zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf.

Die folgenden, in den Kap. 2.2.1 Siedlungswesen und 2.3.1 Gewerbliche Wirtschaft aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevant und bei der Planung zu beachten:

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

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.

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. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.

Maßgebend sind außerdem der am 06.10.2011 in Kraft getretene **Regionalplan Südwestsachsen** (mit Ausnahme des Kap. 2.5 Windenergienutzung) sowie der Entwurf des **Regionalplanes Region Chemnitz** (Stand 15.12.2015). Dabei sind die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele gemäß Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungsentscheidungen und bei der Änderung des FNP zu berücksichtigen.

Der Entwurf des **Regionalplans Region Chemnitz** hat vom 01.03.2016 bis 30.04.2016 öffentlich ausgelegen; parallel ist die Trägerbeteiligung zum Planentwurf erfolgt. Gegenwärtig werden die Ergebnisse des Auslegungsverfahrens ausgewertet.

Die Karte 1.2 Raumnutzung legt für den betreffenden Bereich keine raumordnerischen Ausweisungen fest, so dass weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete von der Änderung betroffen sind. Die gegenwärtige Ackerfläche ist nicht als Vorranggebiet für die Landwirtschaft benannt (vgl. Kap. 2.3.1, Z 2.3.1.3). Das westlich vom Standort ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz (vgl. Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1) sowie das gem. § 46 SächsWG ausgewiesene Wasserschutzgebiet (WSZ III bzw. II; Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 31.12.2014) sind von der Änderung ebenfalls nicht berührt.

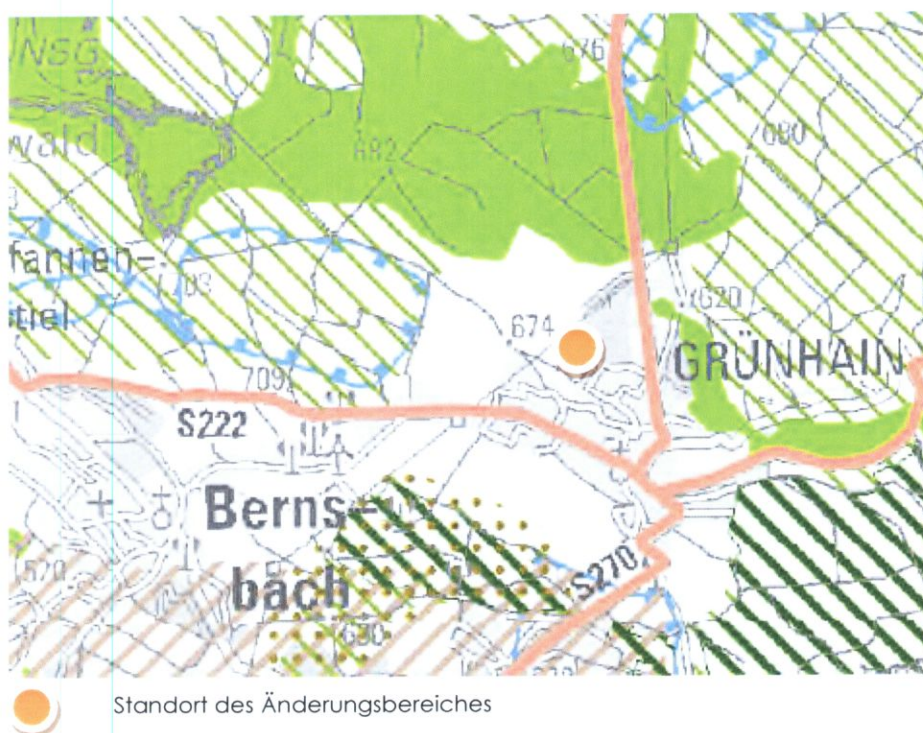


Abb. 2 Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf. Karte 1.2 Raumnutzung, Auszug, eigene Bearbeitung

Die Karte 3 Raumstruktur legt die Stadt Grünhain-Beierfeld im o. a. Verdichtungsraum entsprechend LEP 2013 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe ((Z 1.3.3.1) und Tourismus fest.

Die Festlegungskarte 8 Kulturlandschaftsschutz weist auf den regional bedeutsamen Aussichtspunkt Spiegelwald mit Aussichtsturm mit sehr hoher Bedeutung hin sowie auf regional bedeutsame Aussichtsbereiche (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.6) mit sehr hoher Bedeutung und kennzeichnet die Hochebene, die von der FNP-Änderung teilweise berührt ist, als regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebung Hochfläche / Hochplateau (Kap. 2.1.2, Z 2.1.2.3).

Von dem Spiegelwald im SW des Änderungsgebietes mit der 728 m hoch gelegenen Spiegelwaldbaude und Aussichtsplattform des "König-Albert-Turms" kann das Erzgebirgspanorama auf weite Sicht betrachtet werden. Insofern ist auf nachfolgender Planungsebene insbesondere auf die verträgliche Einbettung der künftigen Bebauung in die umgebende Landschaft mittels Ortsrandgestaltung, Bauhöhe, Kubatur und Farbigkeit zu achten.

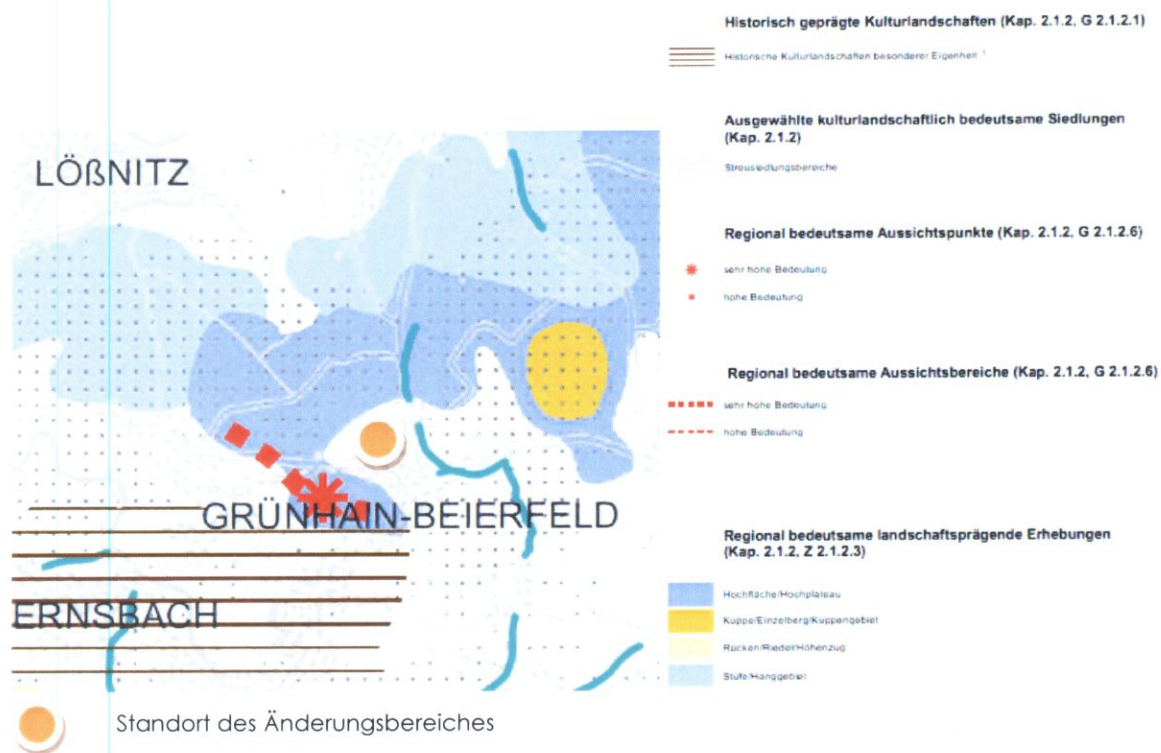


Abb. 3 Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf. Karte 8 Kulturlandschaftsschutz, Auszug, eigene Bearbeitung

Der Planänderungsbereich gehört zu den Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4), zu den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) sowie zu den Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens (Z 2.2.2.7) gemäß Karte 9 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen.

Die sanierungsbedürftigen Bereiche der Landschaft sind in Karte 11 festgelegt. Der Bereich der 1. Änderung gehört zu den Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderung (G 2.1.5.5), Gebieten mit stark sauren Böden (G 2.1.5.6) sowie zu den regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)

Damit sprechen die regionalplanerischen Aussagen für eine mindere Qualität der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Zusammenfassend bestehen aus regionalplanerischer Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit der erforderlichen Neuausweisung wird der etablierte Gewerbestandort gestärkt und die vorhandene Erschließung genutzt. Da weitere Flächenpotenziale und Brach-

flächen nicht zur Verfügung stehen und es sich um die Erweiterungsabsicht eines bestehenden Unternehmens handelt, ist die Standortwahl alternativlos. Den o. a. Zielen und Grundsätzen des LEP wird auf diese Weise gefolgt, um den Erfordernissen des Eigenbedarfs am Standort Folge zu leisten. Die Änderung stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.

6 ERLÄUTERUNG ZUR PLANÄNDERUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung von derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Fläche als gewerbliche Baufläche.

Wie im wirksamen FNP üblich, erfolgt auch im Rahmen der 1. Änderung die Darstellung von Flächen, die für die Bebauung vorgesehenen sind, nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Angrenzend an die Baufläche erfolgt die Darstellung der Ortsrandeingrünung so wie auch bisher in Angrenzung an die Landwirtschaftsfläche.

Der Gewerbestandort Grünhain soll gesichert und wirtschaftlich gestärkt werden. Die flächenmäßige Entwicklung des ansässigen Unternehmens Gazima GmbH erfordert eine maßvolle Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche für die bauliche Erweiterung am Standort. Damit erhält der Betrieb eine langfristige Perspektive und sichert bzw. erweitert sein Arbeitsplatzangebot. Darüber hinaus dienen die Erweiterungsflächen der Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Unternehmen im Rahmen einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung. Ihre Abgrenzung erfolgt sinnvoll entlang vorhandener Wander- und Wirtschaftswege. Sie ist topografisch und durch die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes begründet und vermeidet das Entstehen von landwirtschaftlichen Splitterflächen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild soll die bauliche Erweiterung die 675-m-ÜHNH-Linie nicht überschreiten, um nicht die weit einsehbare Hochebene zu erreichen. Auf eine dieser Situation angemessene Baukörpergestaltung mit begrenzter Höhe ist im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu achten.

7 ERSCHLIEßUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über die kommunalen Straßen Kühnhaiders Straße und Dittersdorfer Straße und weiterführend über die regional bedeutsame, abschließend ausgebaute und leistungsfähige S 270 - Zwönitzer Straße.

Über die Kühnhaiders Straße kann die Anbindung der Erweiterungsfläche erfolgen. Die Erschließungskonzeption mit der Festsetzung weiterer Verkehrsflächen wird Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein.

Die stadttechnische Erschließung des Erweiterungsbereiches ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen grundsätzlich gesichert.

Die Medienererschließung ist in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzunehmen.

Die Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann dem in der Kühnhaiders Straße vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Für die Regenwasserableitung in den Moosbach ist gegebenenfalls eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe erforderlich und im nachgeordneten Planverfahren zu prüfen. Anfallende industrielle bzw. gewerbliche Abwässer sind gemäß § 53 des Sächsischen Wassergesetzes vom 12. Juli 2013 in der gültigen Fassung vom 9. Mai 2015 durch den jeweiligen Erzeuger vor ihrer Vermischung mit anderen Abwässern einer Vorbehandlung nach dem Stand der Technik zu unterziehen.

Löschwasser kann über das öffentliche Versorgungsnetz nicht in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden. Am nächstgelegenen Oberflurhydranten kann ca. 111/s Löschwasser entnommen werden. An den weiter entfernt liegenden Oberflurhydranten bzw. Unterflurhydranten, bei denen die Erweiterungsfläche nicht vollständig im Umkreis von 300 m liegt, beträgt die mögliche Löschwasserentnahme ca. 19 l/s bzw. 15 l/s. Da die Hydranten aus der gleichen Versorgungszone gespeist werden, ist eine Addition der Mengen nicht zulässig. Der Belang wird in der nachgeordneten Planung Berücksichtigung finden.

Der gewerbliche Erweiterungsbereich wird von der Anlage der 110-kV-Freileitung Zwönitz- Schwarzenberg - Rittersgrün (Mastfeld 19 - 20) nördlich tangiert. Die Hochspannungsleitung benötigt einen beidseitigen, jeweils 24,5 m breiten Leitungsschutzstreifen, der von einer Bebauung freizuhalten ist und in dem es weitere Beschränkungen und Auflagen des zuständigen Betreibers MITNETZ Strom gibt. Der Freihaltestreifen liegt teilweise im Bereich der 1. Änderung.

Den Auflagen und Hinweisen des Netzbetreibers ist bei der nachfolgenden Bebauungsplanung sowie bei der Bauausführung unbedingte Folge zu leisten. U. a. ist bei landschaftspflegerischen Maßnahmen - z. B. bei der Festsetzung von Ausgleichs-

maßnahmen - zu berücksichtigen, dass das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der jeweiligen Leitungsschutzstreifen nicht gestattet wird. Niedrigwachsende Gehölze, Hecken und Sträucher, die eine natürliche Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten, sind zulässig.

Die Hochspannungsleitung ist in der Planzeichnung dargestellt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bauleitplanverfahren sind die Auswirkungen von Emissionen zu prüfen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen gegenüber zu schützenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, herbeizuführen. Für die gewerbliche Erweiterungsfläche ist maßgeblicher Immissionsort die nächstgelegene Wohnbebauung, die sich nordöstlich angrenzend an die Einfamilienhaussiedlung Löbnitzer, Hermann-Schein- und Gartenstraße entwickelt hat. Die Siedlung ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Ggf. kann es auch nachteilige Auswirkungen auf die an das Wohngebiet nördlich angrenzende Gartenanlage sowie auf die Bebauung innerhalb der gemischten Baufläche in der Bahnhofstraße geben.

Der Trennungsgrundsatz ist jedoch gewahrt, da die gewerbliche Erweiterung an die Wohnbaufläche nicht angrenzt sondern eine bebauungsfreie Abstandsfläche gewahrt bleibt. Die topografische Situation der unterschiedlichen Hangneigungsrichtungen mit Hangkante entlang des die Erweiterungsfläche südwestlich abgrenzenden Fußweges wird nachteilige Auswirkungen zusätzlich mindern. Im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung wird zu prüfen sein, inwieweit die zu schützenden Nutzungen von Lärmauswirkungen durch die gewerbliche Nutzung betroffen sind. Dabei wird auch festzulegen sein, welche Lärmschutzmaßnahmen geeignet sind, um störende Einflüsse nach Möglichkeit gering zu halten bzw. auszuschließen. Ggf. wird es Einschränkungen der heranrückenden, gewerblichen Nutzung in Form einer Lärmkontingentierung geben müssen. Maßgebend sind die städtebaulichen schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1:

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI / MD	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
GE	65 dB (A)	50 dB (A)	55 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

Tab. 2 Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Sollte sich ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt, sind die Hinweise zu Anlagensicherheit/ Störfallvorsorge zu beachten. Zum Schutz der Bevölkerung und zu benachbarten Schutzobjekten und Flächen sind gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-111-Richtlinie) und § 50 BImSchG angemessene Abstände zu wahren.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

Das Erweiterungsvorhaben der ansässigen Firma stellt eine wesentliche Änderung nach § 16 BImSchG dar. Erst im nachgeordneten Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob diese Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 BImSchG hervorruft.

9 NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine rechtsverbindlich festgesetzten, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders geschützte Biotop nach SächsNatSchG vorhanden.

FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind nicht anzutreffen.

Zur Beschreibung der Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Als Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein breiter Pflanzstreifen als wirksame Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild und zur Aufwertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere vorgesehen.

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt wird.

10 GEOLOGIE UND BÖDEN

Der Festgesteinsuntergrund wird im Bereich der 1. FNP-Änderung innerhalb des Grundgebirgsstockwerks von Phylliten / Muskowitphylliten sowie untergeordnet von meist linsenartig eingeschalteten Quarziten/Quarzitschiefern des Kambro-Ordoviziums (Thum-Gruppe) gebildet. Die Festgesteine sind vielfach an Störungen unterschiedlicher Streich- und Einfallsrichtungen gegeneinander versetzt.

Im Pleistozän lag das Erzgebirge im periglazialen Gebiet. Die Eismassen erreichten während der Elsterkaltzeit im Zuge des größten Innlandeisvorstoßes das südliche Stadtgebiet von Chemnitz. Die vor Ort erhaltenen Bildungen dieser Zeit beziehen sich auf Solifluktionsschuttdecken (Fließlehme und Wanderschuttdecken). Diese pleistozänen Schuttdecken überlagern i.d.R. die Verwitterungsdecken des Festgesteins.

Im Plangebiet kommen podsolige Pseudogleye aus periglaziären, grusführendem Schluff über Schluffschutt vor. Die lößbeeinflussten Hanglehm-Staugleye sind stark vernässt. Dabei wechseln Phasen zwischen Vernässung und Austrocknung einander ab.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse (Schichtenaufbau, Grundwasserverhältnisse) werden auf der Ebene von Baugenehmigungsverfahren standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Erliegt nicht in einem Vorranggebiet Landwirtschaft. Die nährstoffarmen, sauren, podsoligen Braunerden und Pseudogley-Braunerden weisen bezüglich der Bodenteilfunktionen – natürliche Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen - eine geringe Funktionserfüllung auf. Das Ertragsvermögen ist gering. Das Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen ist hoch. Die Böden sind anfällig gegenüber der Erosion durch Wasser.

Im Sächsischen Altlastenkataster sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche erfasst.

Es ergeht der Hinweis, dass sich der Planänderungsbereich in einem Gebiet befindet, in welchem mit flächenhaft erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten gerechnet werden muss.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen für dieses Gebiet gegenwärtig nicht vor. Es wird jedoch empfohlen, nachfolgende Hinweise zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

11 FLÄCHENBILANZ

Stadtgebiet Grünhain-Beierfeld

Flächenart	Fläche im rechtskräftigen FNP		Flächen nach 1. FNP-Änderung		Fläche 1.Änderung
	Fläche [ha]	Anteil [%]	Fläche [ha]	Anteil [%]	Fläche [ha]
Flächen für die Landwirtschaft	702,77	31,6	700,57	31,5	- 2,2
Gewerbliche Bauflächen	62,54	2,8	64,74	2,9	+2,2
Gesamtfläche Stadt Grünhain-Beierfeld	2.225,57		2.225,57		

Tab 3 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,2 ha.

Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird als gewerblichen Baufläche dargestellt. Damit wird die Landwirtschaftsfläche im Stadtgebiet Grünhain-Beierfeld um 0,3 % im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan reduziert.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 VORBEMERKUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grünhain-Beierfeld wird nach dem BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der Umweltbericht ist unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen fortzuschreiben. Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der 1. Änderung des FNP ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nach § 2 a BauGB in einem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen und bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Nach § 5 BauGB stellt ein Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, so dass der Umweltzustand und die planbedingten Auswirkungen, einschließlich der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete, des Störfall-Potenzials und des Klimawandels generalisiert im Umweltbericht beschrieben werden.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Untersuchungsinhalte und -umfang

Zu betrachten sind entsprechend Anlage 1 BauGB die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

- 1 Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

1.A INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNGPlanungsabsicht

Der Gewerbestandort Grünhain soll gesichert und wirtschaftlich gestärkt werden. Die flächenmäßige Entwicklung des ansässigen Unternehmens Gazima® GmbH erfordert eine maßvolle Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche für die bauliche Erweiterung am Standort. Damit erhält der Betrieb eine langfristige Perspektive und sichert bzw. erweitert sein Arbeitsplatzangebot.

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung von derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Fläche als gewerbliche Baufläche. Damit wird die gewerbliche Entwicklung am Standort "Industrie- und Gewerbegebiet Grünhain" an der Zwönitzer Straße als Gewerbeschwerpunkt der Stadt gesichert.

Standort, Flächengröße und Nutzung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am westlichen Rand des Industrie- und Gewerbestandortes Grünhain Zwönitzer Straße. Es grenzt im Norden an das Bebauungsplangebiet BG II an, im Osten und Südosten an die gewerblichen Baubestandsflächen, an den übrigen Seiten ist es von Landwirtschaftsfläche umgeben. Die südwestliche Grenze bildet der Landwirtschaftsweg, der das bestehende Gewerbegebiet mit der Löbnitzer Straße verbindet. Damit rückt die gewerbliche Nutzung an die Wohnbaufläche Löbnitzer Straße bis auf eine Entfernung von etwa 80 m heran.

Das Gelände liegt auf einer leicht nach Osten abfallenden Hochebene.

Das von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet liegt in der Gemarkung Grünhain und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,2 ha.

1.B ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Regionalplan

Die Stadt Grünhain-Beierfeld gehört zur Planungsregion Chemnitz. Mit Ausnahme des durch das SächsOVG für unwirksam erklärten Kapitels 2.5 gilt nach wie vor die am 6. Oktober 2011 bekannt gemachte erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011) weiter. Die Ziele (§3 Abs.1 Nr.2 ROG) und Grundsätze (§3 Abs.1 Nr.3 ROG) der Raumordnung gemäß des rechtskräftigen Regionalplans Südwestsachsen 2008 werden bei der Planung berücksichtigt.

Das gilt auch für die im Entwurf des Regionalplanes Chemnitz - Stand 15.12.2015 - formulierten Ziele; es wird auf das Kap. 4 dieser Begründung verwiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grünhain-Beierfeld ist seit dem 19.06.2006 rechtskräftig und weist den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit werden die Flächen für die Landwirtschaft im Stadtgebiet um 2,2 ha reduziert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Grünhain-Beierfeld vom Februar 2004 wurde in den rechtskräftigen FNP integriert. Die Fläche der FNP-Änderung ist als Acker und Grünland dargestellt (Karte 4 Flächennutzung/Biotoptypen). Die 1. FNP-Änderung des FNP steht den Darstellungen des Landschaftsplans gegenwärtig entgegen. Es ist jedoch festzustellen, dass

- Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG im Änderungsgebiet nicht vorhanden sind und
- eine Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes Nr. 278 Kuttentbach/Moosheide/Vordere Aue nicht gegeben ist.

Eine Überarbeitung und Anpassung des Landschaftsplans an die 1. Änderung des FNP ist erforderlich.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.A/B UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit befördern helfen. Die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt.

Durch Fotos, Luftbilder und eine Kurzcharakteristik wird die Bewertung des Standortes ergänzt.

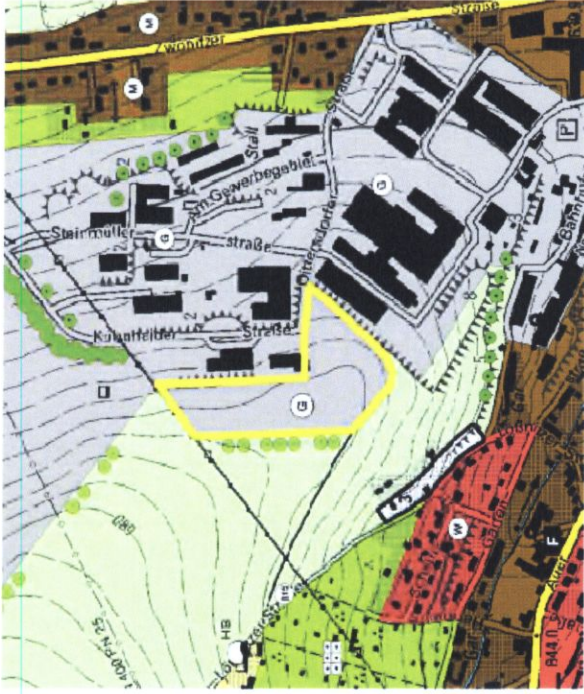
Die Umweltauswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter werden im Folgenden beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der geplanten Siedlungserweiterung betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

Umweltverträglicher Standort (geringe Konflikintensität)

Bedingt umweltverträglicher Standort (mittlere Konflikintensität)

Umweltunverträglicher Standort (hohe Konflikintensität).

Strategische Überprüfung gemäß BauGB - FNP Grünhain-Beierfeld 1. Änderung
Standortbedingungen und Planungsziele



Ortslage	Stadt Grünhain-Beierfeld
Standort	Grünhain, Kühnhaider Straße
Lage	westlich des Industrie- und Gewerbegebietes Grünhain Zwönitzer Straße
Größe	2,2 ha
Nutzart Ist	Fläche für die Landwirtschaft
Nutzart Plan	gewerbliche Baufläche
Planziel	Erweiterung der gewerblichen Baufläche
Bemerkung	Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
	Änderungs-/Prüfbereich

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - FNP Grünhain-Beierfeld 1. Änderung

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes - Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)

Schutzgut	Zustand
Mensch	III Standort grenzt direkt an vorhandenes kompaktes Industrie- und Gewerbegebiet an (hohe Vorbelastung) bestehende räumliche Distanz / Trennung zum Siedlungsbereich Grünhain
Fläche/Boden	III nährstoffarme, saure, podsolige Braunerden und Pseudogley-Braunerden, geringe Funktionserfüllung in Bezug auf natürliche Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen; geringes Ertragsvermögen hohes Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen; Anfälligkeit gegenüber der Erosion durch Wasser
Wasser	II zirkulierendes Kluftgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (z. B. Klüfte) der weitgehend unverwitterten Ausgangsgesteine; sehr geringe Durchlässigkeit im oberen Grundwasserleiter Festgesteinsuntergrund wirkt als Staukörper, deshalb permanenter Wechsel zwischen Vernässung und Austrocknung in Abhängigkeit der Wasserzufuhr keine Oberflächengewässer / keine Schutzgebiete / Anschluss an öffentliche Abwasserentsorgung möglich
Luft/Klima	II Ackerfläche ist Kaltluftproduktionsgebiet, hangabwärts gerichteter Kaltluftabfluss, funktionsfähige Belüftungsbahn Moosbachtal für den Ortsbereich bzw. die Siedlungsgebiete von Grünhain
Pflanzen	II durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung geringe Artenvielfalt Waldstorchschnabel als einzige wertgebende Pflanzenart
Tiere	II durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung geringe Artenvielfalt potenzielle Fortpflanzungsfunktion für Bodenbrüter (Feldlerche)
Arten/Bio	II keine besondere Habitatfunktion für geschützte und gefährdete Arten vorhanden keine schützenswerten Biotope vorhanden, kein besonderer Schutzbedarf
Landschaft	II-III starke Vorprägung durch kompaktes Industrie- und Gewerbegebiet Grünhain / Fernwirkung Aussichtsbereich Spiegelwald
Kultur/SG	I keine Kulturdenkmale vorhanden
Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB	II keine Störfallbetriebe vorhanden
Gesamt	II Beeinträchtigung / Belastung I - gering II - mittel III - hoch

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - FNP Grünhain-Beierfeld 1. Änderung

Prognose bei Durchführung der Planung - Nutzung: gewerbliche Baufläche

Schutzgut		Prognose
Mensch		II gewerbliche Emissionen Immissionsschutzbelange sind abschließend im B-Planverfahren zu bewerten und zu regeln
Fläche/Boden		II Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Bebauung, Störung bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
Wasser		II Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Bebauung, Einschränkung der Versickerungsleistung; Teilversiegelungen von Stellplatzanlagen Anschluss an die öffentliche Zentrale Kläranlage Grünhain; Trennsystem für die Abwasserableitung, ggf. Regenwasserrückhaltung
Luft/Klima		I Behinderung des Kaltluftabflusses durch hangparallele Bebauung, aber ausreichend breite Korridore entlang Hochspannungstrasse für den horizontal gerichteten Lufttransport keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Belüftungsbahn Moosbachtal für die ungestörte, großräumige Frischluftzufuhr für die Ortslage Grünhain keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Pflanzen		I Aufwertung des Schutzgutes Pflanzen durch Randeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Tiere		I Aufwertung des Schutzgutes Tiere durch Randeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Arten/Bio		I Aufwertung der Schutzgüter Biotope, biologische Vielfalt durch Randeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Landschaft		I Aufwertung durch Randeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, angemessene Baukörper mit begrenzter Höhe keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten
Kultur/SG		I keine Betroffenheit von Kulturgütern / keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten Meldepflicht bei Bodenfunden (§ 20 SächsDSchG) beachten
Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB		I Bzgl. Ansiedlung eines Betriebes, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt, ist der entspr. Abstand zu wahren. keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Gesamt		I Auswirkungen I-nachrangig II - mittel III - hoch

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - FNP Grünhain-Beierfeld 1. Änderung Auswertung und Eingriffsbewältigung

beachtl. Umweltschutzziele	Natur-, Landschafts-, Arten-, Wasser-, Flächen-, Boden-, Klima- und Immissionsschutz, Anlagensicherheit/Störfallvorsorge
Prognose bei Nullvariante	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bleibt bestehen, keine Entwicklungsperspektive für Unternehmen
Standortalternativen	Änderung ist notwendig, um für den bereits ansässigen Gewerbebetrieb benötigte Erweiterungsflächen bereit stellen zu können / Erweiterung des Firmengeländes nur in westlicher Richtung möglich
erhebliche Auswirkungen	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erfahren eine versiegelungsbedingte Beeinträchtigung / insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen
Eingriff	Eingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Natur- und Landschaft
Vermeidungsmaßnahmen	unmittelbare Zuordnung der Erweiterung zum GI/GE Grünhain / räumliche Distanz zum Siedlungsbereich Grünhain
Verringerungsmaßnahmen	Ortsrandeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Wahl versickerungsfreundlicher Beläge weitere Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren innerhalb und außerhalb Plangebiet zu bewältigen besondere Beachtung des funktionellen Kompensationsbedarfs für Boden und Wasser (mögliche Entsiegelungen prüfen)
Kompensation	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren
Bedarf	
Bewertung	umweltverträglicher Standort mit beherrschbarer, mittlerer Konflikintensität
Empfehlung	Standort als gewerbliche Erweiterungsfläche geeignet

Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - FNP Grünhain-Beierfeld 1. Änderung

Legende Abkürzungen

Nutzart Ist	Nutzungsart im Bestand
Nutzart Plan	Nutzungsart geplant
G	gewerbliche Baufläche

2.C BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich, die an eine gewerbliche, im Bestand bebaute Baufläche angrenzt.

Damit liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die im FNP darzustellende städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen bestimmt den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes. Mit den Darstellungen des FNP sind noch keine Aussagen über tatsächliche Auswirkungen oder Eingriffe ableitbar. Eine konkrete Auswirkungsanalyse ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und sinnvoll.

2.D ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN

Anlass für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die wirtschaftlich notwendige Erweiterung des im Industrie- und Gewerbegebiet Zwönitzer Straße Grünhain ansässigen Unternehmens Gazima GmbH. Die gesamte gewerbliche Entwicklung der Stadt Grünhain-Beierfeld konzentriert sich an diesem Standort mit günstiger Lage an der regionalen Verbindungsachse Schwarzenberg - Beierfeld - Zwönitz - Chemnitz und vorteilhafter Verkehrsanbindung zur A 72/AST Stollberg-West. Wie oben dargelegt, gibt es keine geeignete innerstädtischen Brach- oder Reservefläche, die für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht. Damit besteht für die bauliche Erweiterung des Unternehmens keine Standortalternative.

Bei der Nullvariante (keine Planänderung) würde die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Das traditionsreiche, seit fast 100 Jahren in Beierfeld etablierte Familienunternehmen, aus dem 1994 die Gazema GmbH hervorging, hätte langfristig keine Entwicklungsperspektive für notwendige Kapazitätserweiterungen auf dem Gebiet der Oberflächenbeschichtung und -behandlung in der metallverarbeitenden Industrie.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN UND FEHLENDE KENNTNISSE

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Aufstellung des FNP, der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Be-

lange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, den Zuarbeiten der Stadtverwaltung und der durchgeführten Vorortfassung. Sie wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten getroffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

Ergeben sich im weiteren (zweistufigen) Verfahren zur FNP- Änderung bzw. auch im Bebauungsplanverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung, ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren und zu überarbeiten.

3.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Kommune und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung dargestellten neu zu errichtenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Die dargestellten Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung, zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleich und Ersatz sind aus dem Bestand heraus zu entwickeln, zu sichern, zu erhalten und bei Verlust wertgleich zu ersetzen.

Durch die Planung selbst sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungserfordernis und Standorteinordnung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung von derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Fläche als gewerbliche Baufläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. FNP- Änderung umfasst folgendes Gebiet:

Landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzend im Osten und Südosten an den Industrie- und Gewerbestandort Grünhain Zwönitzer Straße, an den übrigen Seiten von Landwirtschaftsfläche umgeben. Die südwestliche Grenze bildet der Landwirtschaftsweg, der das bestehende Gewerbegebiet mit der Löbnitzer Straße verbindet. Damit rückt

die gewerbliche Nutzung an die Wohnbaufläche Lößnitzer Straße bis auf eine Entfernung von etwa 80 m heran.

Das Gelände liegt auf einer leicht nach Osten abfallenden Hochebene.

Das von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet liegt in der Gemarkung Grünhain und wird landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gesetzliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) einschließlich der erforderlichen Umweltprüfung:

- gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden
- im **Umweltbericht** gemäß 2 a BauGB erfolgte hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung.

Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

- Der gültige Regionalplan sowie der aktuelle Entwurf mit Stand 15.12.2015 werden beachtet. Die Darstellungen der Karte 1.2 Raumnutzung und den weiteren Karten werden berücksichtigt, ebenso werden die Grundsätze und Ziele mit der Planung umgesetzt. Es bestehen im Planbereich keine regionalplanerischen Restriktionen, die der FNP-Änderung entgegenstehen. Die Ackerfläche ist weder Vorrang- noch Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft.

Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft; keine umweltrelevanten Schutzziele für den Änderungsbereich benannt

Landschaftsplan

- Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind im Erweiterungsgebiet nicht vorhanden.
- Eine Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes Nr. 278 Kuttentbach/Moosheide/Vordere Aue ist nicht gegeben.
- Die Änderung bezieht sich auf landwirtschaftliche Nutzfläche, deren Notwendigkeit der Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche begründet worden ist.
- Für diesen Bereich wurde im Landschaftsplan die Darstellung Acker und Grünland getroffen, damit ist eine Überarbeitung des Landschaftsplans erforderlich.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung vom 26.02.2018 bis 27.03.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2018. Die Behörden wurden darin aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben. Im Zeitraum vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 29.10.2018 parallel durchgeführt.

Zu folgenden Themen liegen umweltbezogene Stellungnahmen vor:

- Schutzgut Fläche und Boden (Landesdirektion Sachsen v. 19.03.2018; Landratsamt Erzgebirgskreis v. 14.03.2018 und v. 06.12.2018; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 23.03.2018 und v. 05.12.2018; Planungsverband Region Chemnitz v. 08.03.2018 und v. 15.11.2018; Sächsisches Oberbergamt v. 07.03.2018 und v. 12.11.2018)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft, Landschaft und biologische Vielfalt (Landratsamt Erzgebirgskreis v. 14.03.2018 und v. 06.12.2018; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 23.03.2018 und v. 05.12.2018; Zweckverband Wasserwerke Westergebirge v. 09.03.2018 und v. 22.11.2018)
- Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Landratsamt Erzgebirgskreis v. 14.03.2018 und v. 06.12.2018; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 23.03.2018 und v. 05.12.2018; Zweckverband Wasserwerke Westergebirge v. 09.03.2018 und v. 22.11.2018)
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Landesamt für Archäologie Sachsen v. 05.03.2018; MITNETZ Strom v. 12.04.2018 und 27.11.2018)
- Anlagensicherheit/Störfallvorsorge (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 23.03.2018 und v. 05.12.2018)

Die aufgeführten Belange haben Berücksichtigung in der Planung gefunden bzw. werden in nachfolgende Planungsschritte verwiesen. Der Anregung des Unternehmens MITNETZ Strom bzgl. der Verringerung des Änderungsbereiches aufgrund der 110-kV-Leitung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird nicht nachgegangen. Die diesbezüglichen Anforderungen und Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind ermittelt worden.
- Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind aufgrund des dauerhaften Entzugs landwirtschaftlicher Fläche und ihre Umwandlung in gewerbliche Baufläche vor allem aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen dauerhaften Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes festgestellt worden. Verringerungsmaßnahmen sind Ortsrandeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Wahl versickerungsfreundlicher Beläge, geordnete Abwasserableitung mit ggf. Regenrückhaltung, die auf der nachgeordneten Planungsebene zu ermitteln und verbindlich festzusetzen sind. Als künftiger Ausgleich ist als Kompensationsmaßnahme die Möglichkeit von Entsiegelungen vorrangig zu prüfen.
- Zu beachten ist weiterhin, dass der dauerhafte Flächenentzug mit der Erweiterung eines vor Ort bestehenden Unternehmens verbunden ist.
- Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärmeinwirkungen bereits gegeben. Durch die FNP-Änderung rückt eine das Wohnen störende Nutzung weiter an Siedlungsbereiche heran. Inwieweit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu treffen sind und diesbezügliche Nutzungsbeschränkungen erforderlich werden, ist im nachgeordneten Planverfahren zu prüfen.

Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

- Durch die Änderung liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, die in nachfolgenden Planungsebenen verbindlich zu ermitteln und festzulegen sind, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

- Die Stadt Grünhain-Beierfeld verfügt über keine Nachverdichtungspotenziale, die geeignet wären, auf innerstädtischen Brachflächen eine Gewerbeansiedlung zu realisieren. Zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Grünhain Zwönitzer Straße gibt es keine Alternative.
- Die Nullvariante (keine Planänderung) würde eine weitere wirtschaftliche Entwicklung, die an eine Flächenerweiterung gekoppelt ist, ausschließen. Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens würde mit einem geringen Ertragsvermögen fortgesetzt werden.

4 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bauleitplan **nach Beschlussfassung** eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

5 QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), in Kraft getreten am 12.07.2013
- Regionalplan Südwestsachsen, in Kraft getreten am 31.07.2008
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, Dezember 2015
- Flächennutzungsplan der Stadt Grünhain-Beierfeld vom 19.07.2006
- Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, "Die landwirtschaftlichen Vergleichsgebiete im Freistaat Sachsen"
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
- Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen www.atlas.sachsen.de/
- Landesdirektion Sachsen, Stellungnahme v. 19.03.2018
- Landratsamt Erzgebirgskreis, Stellungnahmen v. 14.03.2018 und v. 06.12.2018
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahmen v. 23.03.2018 und v. 05.12.2018
- Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahmen v. 08.03.2018 und v. 15.11.2018;
- Sächsisches Oberbergamt, Stellungnahmen v. 07.03.2018 und v. 12.11.2018
- Zweckverband Wasserwerke Westergebirge, Stellungnahmen v. 09.03.2018 und v. 22.11.2018
- Landesamt für Archäologie Sachsen, Stellungnahme v. 05.03.2018
- MITNETZ Strom, Stellungnahme v. 12.04.2018 und 27.11.2018