

**Stadt Chemnitz**

**57. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf**

**Bereich Ortseingang Untere Hauptstraße Wittgensdorf im Stadtteil Wittgensdorf**

**Begründung und Umweltbericht**

---

**Fassung vom März 2024**

---

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

**Inhalt**

<b>Teil A</b> .....	<b>3</b>
<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform .....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele; Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung .....	3
4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	4
5. Planinhalt; Erläuterung.....	5
6. Flächenbilanz.....	6
7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur.....	7
<b>Teil B</b> .....	<b>8</b>
<b>Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
1. Einleitung .....	8
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	8
1.2.1. Fachgesetze .....	8
1.2.2. Fachplanungen .....	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale...	10
2.1.1. Schutzgut Mensch .....	10
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
2.1.3. Schutzgut Boden/ Fläche .....	12
2.1.4. Schutzgut Wasser.....	13
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima .....	14
2.1.6. Schutzgut Landschaft .....	14
2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
2.1.8. Abfall.....	15
2.1.9. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.....	15
2.1.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	16
2.1.11. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	16
2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	17
2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	17
2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	17
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
3. Zusätzliche Angaben .....	18
3.1. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen.....	18
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18

## Teil A

### Begründung

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz befindet sich im Stadtteil Wittgensdorf in ca. 9 km Entfernung zum Stadtzentrum. Großräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in einem stark landschaftlich geprägten Bereich im nördlichen Stadtraum. Das Gebiet wird begrenzt im Westen durch die Wittgensdorfer Feldflur bzw. den Waldweg, im Norden durch den Schützwald, im Süden und Osten durch die Untere Hauptstraße sowie die westliche Grenze des Gartenvereins „Chemnitzau“ Wittgensdorf e. V.

Das Plangebiet besteht aus 3 Teilflächen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha.

#### 2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform

Die 57. Änderung des FNP Stadt Chemnitz wird auf der Grundlage der Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen vorgenommen.

Der wirksame FNP für das Stadtgebiet ist im Maßstab M 1: 10.500 dargestellt. Die vorliegende Änderung ist im gleichen Maßstab gehalten, stellt in einem Ausschnitt jedoch nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar. Nur die in dem Ausschnitt näher umgrenzte Fläche ist Gegenstand der vorliegenden Änderung, alle weiteren Darstellungen sind nachrichtlich zur besseren Lesbarkeit übernommen.

Die Änderung erfolgt auf der topografischen Grundlage des seit dem 24.10.2001 wirksamen FNP, diese entspricht demzufolge nicht dem aktuellen Stand.

#### 3. Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele; Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher wie folgt dargestellt: Teilfläche 1 (3,2 ha) und Teilfläche 2 (0,5 ha) als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie Teilfläche 3 (0,2 ha) als Fläche für Bahnanlagen.

Die Ortschaft Wittgensdorf hat im Bereich der unteren Hauptstraße einen ländlichen Siedlungscharakter. Entlang der Straße hat sich eine heterogene Gemengelage aus einem Nebeneinander von Wohn- und Erholungsgrundstücken sowie einem kleinteiligen Gewerbe im Bereich des ehem. Bahnhofs etabliert. Weiterhin von der Planung berührt ist ein ca. 140 m langer Abschnitt des Chemnitztalradweges als Nachnutzung der ehem. Eisenbahnstrecke im Chemnitztal. Mit dem touristischen Chemnitztalradweg liegt innerhalb des Plangebietes eine überregional bedeutsame Achse für Erholung und Freizeit. Die Ziele der Planänderung sind in einem landschaftlich geprägten Siedlungsraum ein Verweilangebot am Chemnitztalradweg und in einem geeigneten Teilbereich Wohnbauflächen zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“ welches durch Beschluss Nr. 165/68 vom 12.07.1968 des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt festgesetzt wurde und steht im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Naturschutzgebiet „Chemnitzau bei Draisdorf“ sowie dem FFH-Gebiet „Chemnitztal“. Dem entsprechend ist das Plangebiet im FNP bisher überwiegend als Fläche für Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale sowie mit der Signatur Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Für die beabsichtigte Entwicklung sind die künftigen Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ rechtswirksam auszugliedern. Dafür wird das eigenständige Verfahren zur Festsetzung des LSG „Chemnitztaue, Draisdorfer Feldflur, Schutzwald und Umgebung“ durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz geführt. Die Wirksamkeit des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird erst nach rechtsverbindlicher Festsetzung des LSG vollzogen.

Die angestrebten Planungsziele stehen im Einklang mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) Chemnitz 2035. Mit dem Leitziel natürlich, umweltbewusst, bewegt wird unter anderem die Vernetzung der blau-grünen Stadträume und deren Zugänglichkeit/Erreichbarkeit als Ziel benannt. Das Leitziel großstädtisch, nachbarschaftlich, mobil beschreibt als Ziel u. a. die enge Verknüpfung zwischen Stadtentwicklung, Mobilitätsangeboten und Freiraumqualitäten. Weiterhin sollen die ländlichen Ortschaften wie Wittgensdorf eine bauliche Bestandssicherung, Erneuerung und behutsame Entwicklung erfahren. Dabei ist der Schutz und die Zugänglichkeit der Grün-/ländlichen Räume (Wanderwege, Ausblicke) sowie die Stärkung und Vernetzung touristischer Anlaufpunkte eine weitere Zielstellung.

#### **4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

Die Stadt Chemnitz ist nach dem Landesentwicklungsplan (in Kraft getreten am 31.08.2013) des Freistaates Sachsen als Oberzentrum eingestuft. Die weitere Stärkung der zentralen Orte – als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen – ist als Handlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung im Landesentwicklungsplan ausdrücklich benannt. Demnach ist die Stadt Chemnitz als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln. Die Entwicklung der Stadt soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, die Innenstadt als Zentrum für Wohnen, Gewerbe und Handel gestärkt und weiterentwickelt wird. Brachflächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) u. a. wird ausgeführt:

LEP G 2.2.1.1 u. a.: Das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme soll nicht nur durch Verzicht auf eine weitere Neuanspruchnahme von Flächen, sondern durch eine Stärkung der Flächennutzungseffizienz mittels der Strategien Vermeiden, Mobilisieren und Revitalisieren erreicht werden.

LEP G 3.8.1 u. a.: Die Entwicklung eines landesweiten zusammenhängenden Radverkehrsnetzes soll auf Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen unterstützt werden. Dabei sollen die Anforderungen des Alltagsradverkehrs, des Schülerradverkehrs und des Radtourismus berücksichtigt werden.

Mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) als auch mit dem Stand zum Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023) werden raumordnerische Vorgaben weiter untersetzt. Unter dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur/ Abschnitt 1.1 Regionale Siedlungsentwicklung werden u.a. folgende Grundsätze und Ziele beschrieben und begründet:

G 1.1.4 u. a.: Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Z 1.1.7 u. a.: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

Für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung ist die Schaffung kompakter baulich-räumlicher Strukturen durch Baulückenschließungen und städtebauliche Ergänzungen unter Beachtung der städtebaulichen Qualitäten, der Freiraumausstattung und des Siedlungsklimas notwendig. Mit zunehmender Verdichtung sollen jedoch die Qualitäten der öffentlichen Räume gesichert bleiben und verbessert werden.

Als Zielstellung für den Hochwasserschutz wird unter Z 2.2.2.3 u. a. der Erhalt bzw. die Schaffung von Retentionsraum in den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) beschrieben.

Zum Thema Radverkehr werden u. a. folgende Zielstellungen benannt:

Z 3.1.7.1 u. a.: In der Region ist ein flächendeckendes, mit den angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitradverkehr zu schaffen und auszubauen.

Z 3.1.7.4: Radwege sollen so angelegt werden, dass eine gute Erreichbarkeit zwischen Gemeindeteilen und dem Siedlungs- und Versorgungskern sowie zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Freizeitinfrastruktur ermöglicht wird.

Mit der Planung wird die Grundlage für eine verträgliche Entwicklung des Standortes zur Wohnvorsorge als Abrundung der Ortslage geschaffen. Des Weiteren wird mit dem Vorhaben „Radlerhof“ ein neues touristisches Angebot am bestehenden Chemnitztalradweg planerisch vorbereitet. Berücksichtigt wird hier eine Minimierung der Versiegelung in Verbindung mit einem hohen Grünanteil. Die Planung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Entwicklung von privaten und öffentlichen Vorhaben.

## **5. Planinhalt; Erläuterung**

Das Plangebiet befindet in der Ortschaft Wittgensdorf, einem ländlichen Stadtteil von Chemnitz. Die Lage im nördlichen Chemnitztal ist zum einen durch die großflächige Offenlandschaft am Fluss aber auch durch den teils bewaldeten Prallhang der Chemnitz geprägt. Topografisch markant ist die deutliche Geländestufe entlang der Unteren Hauptstraße zwischen der Chemnitzau in der höher gelegenen Feldflur im Westen.

Im Geltungsbereich selbst dominieren neben dem aufgelockerten Siedlungswohnen, Erholungsgrundstücke und ein prägender Grünbestand. Nördlich schließt sich an das Plangebiet der Gartenverein „Chemnitzau“ Wittgensdorf e. V. an. Markant für das Gebiet ist der lineare Verlauf des Chemnitztalradweges, resultierend aus der historischen Vornutzung als Eisenbahnstrecke. Mit dem Erwerb der ehem. Bahnanlage durch die Kommune wurde die touristische Radverkehrerschließung im Chemnitztal über das Stadtgebiet hinaus initiiert.

Die gegenwärtige Nutzung des zu überplanenden Gebietes differenziert innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen. Die Teilflächen 1 und 2, sind bislang als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen dargestellt, wobei die Teilfläche 1 bereits durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Erholungsgärten strukturiert ist. Daraus begründet sich tendenziell die bauliche Entwicklung in Richtung Siedlungswohnungsbau durch Nachverdichtung und Lückenschließung.

Die Teilfläche 2, ursprünglich eine Grünfläche mit aufgelassenen Gartenparzellen wurde zwischenzeitlich vollständig beräumt und ist derzeit ein befestigter Platz. Hier ist unmittelbar am Radweg die Entwicklung eines Rastplatzes als „Radlerhof“ beabsichtigt.

Die Teilfläche 3 (0,2 ha) bildet der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt des Chemnitztalradweges. Die bisherige Darstellung als Fläche für Bahnanlagen resultiert noch aus der histo-

rischen Vornutzung und ist nicht mehr zielführend. Die entsprechende Freistellung von Bahnbetriebsanlagen ist erfolgt. Im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens soll diese künftig als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil dargestellt werden.

Für die konkrete Umsetzung der neuen Entwicklungsziele im Bereich der 57. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan Nr. 22/02 Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße erarbeitet. Entsprechend erfolgt die Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Auf Grundlage der benannten Zielstellungen und als Voraussetzung für die angestrebten Festsetzungen im Bebauungsplan ist die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan für die Teilflächen wie folgt zu ändern.

Die planerische Intension für das als Teilfläche 1 gekennzeichnete Gebiet ist die Darstellung von Wohnbaufläche in einem baulich vorgeprägten Umfeld. Es ist beabsichtigt, die bestehenden Potenziale in den Baulücken einer geordneten baulichen Entwicklung für den Sektor Siedlungswohnungsbau zugänglich zu machen.

Für die Teilfläche 2 soll künftig im FNP ein sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt und mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22/02 verbindlich geregelt werden. Diese Teilfläche umfasst das private Vorhaben zur Errichtung eines Rastplatzes als „Radlerhof“ im Einzugsbereich des touristischen Chemnitztalradweges.

Die Teilfläche 3 bildet der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt des Chemnitztalradweges. Aufgrund seiner generalisierenden Darstellungstiefe im M 1:10.000 stellt der FNP die Radwege grundsätzlich nicht dar. Die bisherige Darstellung als Fläche für Bahnanlagen resultiert noch aus der historischen Vornutzung. Im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens soll die Fläche künftig als Teil eines sonstigen Sondergebietes mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt werden.

Zusammenfassend soll mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem landschaftlich geprägten Siedlungsraum mit einem Nutzungsspektrum für Siedlungswohnungsbau und einem Verweilangebot am Chemnitztalradweg durch eine freiflächenbezogene Sport- und Freizeitentwicklung eröffnet werden.

## 6. Flächenbilanz

Teilfläche	Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
1	3,2	Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen	Wohnbauflächen
2	0,5	Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen	sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit
3	0,2	Fläche für Bahnanlagen	sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit

Gegenüber dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.2001 bzw. des Standes aller rechtswirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen ergibt sich mit der Planung zur 57. Änderung folgende neue Flächenbilanz:

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer F-Plan mit Ergänzungen und Änderungen, Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 57. Änderung des FNP
Wohnbauflächen	4191	4145	4149
Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen	311	347	346
sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit	125	80	81
Fläche für Bahnanlagen	420	396	396

## 7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Untere Hauptstraße sowie den Waldweg als öffentliche Straßen gewährleistet.

Der Radverkehr wird zum einen im Mischverkehr auf der Straße geführt. Mit dem Chemnitztalradweg besteht eine weitere separat geführte Radverkehrsverbindung auch in Umland.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar. Die relevanten Bushaltestellen für den Stadtbus der CVAG Zum Chemnitztalradweg bzw. Wittgensdorf, Chemnitztalstraße befinden sich in ca. 100 m-150 m Entfernung. Sie werden von der Linie 46 mit unterschiedlichen Taktzeiten bedient.

Das Plangebiet ist nicht optimal an die soziale Infrastruktur angeschlossen. Insbesondere eine fußläufige Erreichbarkeit von Kindertagesstätten oder Grundschule Wittgensdorf ist real nicht gegeben. Der kapazitive Bedarf ist jedoch sichergestellt.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über vorhandene Leitungen grundsätzlich gewährleistet. Erforderliche Anpassungen aufgrund der baulichen Entwicklung werden verbindlich für alle Medien im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 22/02 Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße geordnet.

## Teil B

### Umweltbericht

#### 1. Einleitung

##### 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

###### Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz befindet sich im Stadtteil Wittgensdorf in ca. 9 km Entfernung zum Stadtzentrum. Großräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in einem stark landschaftlich geprägten Bereich im nördlichen Stadtraum. Das Gebiet wird begrenzt im Westen durch die Wittgensdorfer Feldflur bzw. den Waldweg, im Norden durch den Schützwald, im Süden und Osten durch die Untere Hauptstraße sowie die westliche Grenze des Gartenvereins „Chemnitzau“ Wittgensdorf e.V.

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher wie folgt dargestellt: Teilfläche 1 (3,2 ha) und Teilfläche 2 (0,5 ha) als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie Teilfläche 3 (0,2 ha) als Fläche für Bahnanlagen.

Die planerische Intension für das als Teilfläche 1 gekennzeichnete Gebiet ist die Darstellung von Wohnbaufläche in einem baulich vorgeprägten Umfeld. Für die Teilfläche 2 soll künftig im FNP ein sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt und mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22/02 verbindlich geregelt werden. Die Teilfläche 3 bildet der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt des Chemnitztalradweges. Die bisherige Darstellung als Fläche für Bahnanlagen resultiert noch aus der historischen Vornutzung und soll im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens künftig als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil dargestellt werden. Die entsprechende Freistellung von Bahnbetriebsanlagen ist erfolgt.

Die 57. Änderung des FNP kann erst Wirksamkeit erlangen, wenn die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ rechtswirksam ausgegliedert wurden. Dafür wird das eigenständige Verfahren zur Festsetzung des LSG „Chemnitzau, Draisdorfer Feldflur, Schützwald und Umgebung“ durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz geführt.

Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 22/02 Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße.

##### 1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

###### 1.2.1. Fachgesetze

Mit der Planung sind die Belange des Boden-, Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Stadtklimas berührt. Des Weiteren ist der Standort durch Immissionen beeinflusst. Somit sind die entsprechenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen wie das Wasserhaushaltgesetz (WHG) und das SächsWG, das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V m. dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das zugehörige untergesetzliche Regelwerk relevant. Ebenso sind das BauGB sowie das EEG relevant.



## 1.2.2. Fachplanungen

Im 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert, die für die 57. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind.

G 2.2.1.1 u. a.: Das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme soll nicht nur durch Verzicht auf eine weitere Neuanspruchnahme von Flächen, sondern durch eine Stärkung der Flächennutzungseffizienz mittels der Strategien Vermeiden, Mobilisieren und Revitalisieren erreicht werden.

LEP G 3.8.1 u.a.: Die Entwicklung eines landesweiten zusammenhängenden Radverkehrsnetzes soll auf Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen unterstützt werden. Dabei sollen die Anforderungen des Alltagsradverkehrs, des Schülerradverkehrs und des Radtourismus berücksichtigt werden.

Mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) als auch mit dem Stand zum Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023) werden die raumordnerischen Vorgaben weiter untersetzt. Unter dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur/ Abschnitt 1.1 Regionale Siedlungsentwicklung werden u.a. folgende Grundsatz und Ziele beschrieben und begründet:

G 1.1.4 u.a.: Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Z 1.1.7 u.a.: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten - die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

Für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung ist die Schaffung kompakter baulich-räumlicher Strukturen durch Baulückenschließungen und städtebauliche Ergänzungen unter Beachtung der städtebaulichen Qualitäten, der Freiraumausstattung und des Siedlungsklimas notwendig. Mit zunehmender Verdichtung sollen jedoch die Qualitäten der öffentlichen Räume gesichert bleiben und verbessert werden.

Als Zielstellung für den Hochwasserschutz wird unter Z 2.2.2.3 u.a der Erhalt bzw. die Schaffung von Retentionsraum in den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) beschrieben.

Zum Thema Radverkehr werden u. a. folgende Zielstellungen benannt:

Z 3.1.7.1 u.a.: In der Region ist ein flächendeckendes, mit den angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitradverkehr zu schaffen und auszubauen.

Z 3.1.7.4: Radwege sollen so angelegt werden, dass eine gute Erreichbarkeit zwischen Gemeindeteilen und dem Siedlungs- und Versorgungskern sowie zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Freizeitinfrastruktur ermöglicht wird.

Als Fachplanungen sind auf der kommunalen Ebene neben den grundlegenden Aussagen des Landschaftsplanes als ökologischen Begleitplan zum FNP auch das Integrierte Klimaschutzprogramm 2023 mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung zu berücksichtigen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Zustand der Umwelt vor der Planung wird nachfolgend auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt. Auf diese Weise soll die Relevanz im Rahmen der Planung beschrieben und die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen dargelegt werden. Die Bewertung der Schutzgüter bezieht sich grundsätzlich auf die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie als Fläche für Bahnanlagen) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung als Wohnbaufläche sowie als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit) im Flächennutzungsplan.

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind die mit der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan einhergehenden Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld und die Einwirkungen von Emittenten auf das Änderungsgebiet selbst zu beachten. Weiterhin sind die Auswirkungen der Planung auf die Freizeit- und Erholungsfunktion des Gebietes für den Menschen relevant.

Die Ortschaft Wittgensdorf hat im Bereich der unteren Hauptstraße einen ländlichen Siedlungscharakter. Entlang der Straße hat sich eine heterogene Gemengelage aus einem Nebeneinander von Wohn- und Erholungsgrundstücken sowie einem kleinteiligen Gewerbe im Bereich des ehem. Unteren Bahnhofs etabliert. Mit dem touristischen Chemnitztalradweg liegt innerhalb des Plangebietes eine überregional bedeutsame Achse für Erholung und Freizeit.

##### Lärm

Auf das Plangebiet Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ wirken als Geräuschquellen der Straßenverkehr auf der „Unteren Hauptstraße“ und der B 107 – Chemnitztalstraße sowie gewerbliche Anlagen im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches ein.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose (Gutachten-Nr.: 2131-22-AA-23-PB001) vom 18.10.2023 vom Ingenieurbüro SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Obere Hauptstraße“ erfolgte die Prüfung, ob der vorgesehene Standort als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) hinsichtlich der von außerhalb einwirkenden Geräuschemissionen und der daraus resultierenden Immissionen geeignet ist. Zudem wurden die vom geplanten Sondergebiet ausgehenden Geräuschemissionen betrachtet und eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Unteren Hauptstraße wird demnach aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes als umsetzbar angesehen, wobei Vorkehrungen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG erforderlich sind.

##### Luft/Stadtklima

Die Luftschadstoffbelastung für die geplante Fläche liegt laut gültigem Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz, 1. Fortschreibung 2011, im unteren Bereich. Die Immissionsgrenzwerte für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> nach der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden deutlich unterschritten.

Die unter Punkt 2.1.5 näher beschriebenen regionaltypischen Klimaverhältnisse werden durch die stadtklimatischen Effekte überprägt. Das Plangebiet ist gemäß Klimafunktionskarte für die Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018, als Freilandklimatop ausgewiesen. Es ist geprägt durch geringe Windströmungsveränderungen und einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Zudem findet eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion statt. Entlang der Chemnitz fließt aus Süden kommend ein unbelasteter Talabwind durch das Plangebiet. Die klimaaktive Fläche hat einen direkten Bezug zum Siedlungsraum und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

### Störfallvorsorge

Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind für das Vorhaben nicht abzuleiten. Weder sind Störfallvorsorgebetriebe in der Umgebung vorhanden oder vorgesehen noch werden diese durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes vorbereitet.

### Erholungsfunktion

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet in Stadtrandlage. Naturräumlich wird das Plangebiet selbst und das Umfeld durch den Landschaftsraum Chemnitztal, den Prallhang der Chemnitz mit dem Schützwald und den Übergang von Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft bestimmt. Die Freizeit- und Erholungsfunktion ist durch die naturräumliche Lagegunst bedeutsam. Sie bietet die Möglichkeit der naturbezogenen Erholung im Umfeld des Chemnitzflusses. Weiterhin von der Planung berührt und wesentlich ist die Lage am Chemnitztalradweg als touristische Nachnutzung der ehem. Eisenbahnstrecke im Chemnitztal. Mit der Planungsabsicht am Chemnitztalradweg einen „Radlerhof“ als Angebot für Rast und Gastronomie zu schaffen, wird das bestehende Freizeitangebot erweitert. Das Gebiet weist derzeit einen niedrigen Wärmebelastungsindex (ThINK GmbH Jena im Auftrag des LfULG, 2023) und günstige bioklimatische Verhältnisse (C&E GmbH Chemnitz, 2009) auf.

### **Bewertung**

Aus Sicht des Immissionsschutzes sowie des Stadtklimas ist der Standort grundsätzlich für die Planungsabsicht geeignet. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte wurde bereits in der genannten Schallimmissionsprognose erbracht und es werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren geeignete Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Allerdings wird die Immissionsbelastung durch Freizeitlärm erhöht.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit der vorliegenden Planung keine nennenswerte Beeinflussung der lufthygienischen Situation in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im Rahmen der Planung ist jedoch zur Sicherung der Luftqualität eine Festsetzung zur Luftreinhaltung mit einem Verwendungsverbot fossiler fester Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser zu treffen. Aus stadtklimatischer Sicht ist ebenfalls keine und relevante Schlechterstellung des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planungsabsicht wird sich das Gebiet tendenziell in einen Vorstadtklimatop wandeln, wo eine geringe Beeinflussung von Temperatur, Wind und Feuchte vorzufinden sein wird.

### **2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt einschließlich ihrer Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und die Lebensräume bei Beeinträchtigungen wiederherzustellen.

Große Teile des Plangebietes (insbesondere die Bereiche westlich und nördlich der Unteren Hauptstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“. Der Bereich westlich der Unteren Hauptstraße und Waldweg liegt dabei vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Die Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG erfolgt in einem separaten, zeitgleich laufenden naturschutzrechtlichen Verfahren.

Südlich des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet „Chemnitztal“ sowie das Naturschutzgebiet „Chemnitzau bei Draisdorf“. Da gemäß § 23 Abs. 1 BNatSchG alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, verboten sind, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass die Verbotstatbestände nicht eintreten. Dies gilt gemäß § 33 BNatSchG entsprechend für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes, hier speziell die Erhaltung eines naturraumtypischen Talkkomplexes sowie die Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der

im Gebiet vorkommenden Tierarten von gemeinschaftlichen Interesse wie der streng geschützten Fledermausart Großes Mausohr (*Myotis myotis*).

### **Bewertung**

Planungsziel ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche entlang des Waldweges und entlang der Unteren Hauptstraße, welche mit einer maßvollen Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung einhergehen wird. Des Weiteren erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit hohem Grünanteil, welche eine Radler-Raststätte am Chemnitztalradweg mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturflächen ermöglicht. Hier befand sich über Jahrzehnte eine Anlage mit Erholungsgärten.

Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens wurden das Plangebiet und sein Wirkraum intensiv auf das Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht. Zudem liegt aufgrund eines parallelen, verbindlichen Bauleitplanverfahrens bereits der Entwurf eines Grünordnungsplanes vor, wo die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) dargestellt und bewertet wurden. Darüber hinaus wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ermittelt und Festlegungsvorschläge zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete aufzeigt. Erhebliche, nicht vermeid-, verminder- und/oder kompensierbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind demnach nicht zu erwarten.

### **2.1.3. Schutzgut Boden/ Fläche**

In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind demnach auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Bodenschutz

Die Neubebauung betrifft in der Wohnbaufläche überwiegend bisher unbebaute, naturnahe Flurstücke, deren Böden nicht bzw. kaum urban überprägt sind. Von intakten Bodenfunktionen ist auszugehen.

Im Sondergebiet „Kultur und Freizeit“ sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Flächenversiegelungen mehr oder weniger stark verändert. Der Boden auf dem Baugrundstück entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand. In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht mehr oder nur noch untergeordnet vorhanden.

#### Altlasten

Der Bereich östlich des bestehenden Fahrweges befindet sich auf der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz (AKZ 61110242)“, welche im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter „Belassen“ geführt wird. Für die Altablagerung liegt im Umweltamt ein Gutachten zur Historischen Erkundung vom 02.11.1992 vor. Zwar bestehen auf Grund der Nutzungsgeschichte und der bisherigen Kenntnisse zur Altablagerung und den örtlichen Gegebenheiten gemäß § 2 BBodSchG i. V. m. § 3 Absatz 1 BBodSchV grundsätzlich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, der Altlastenverdacht wird jedoch als nicht erheblich eingeschätzt.

#### Natürliche Radioaktivität

Sachsen gehört zu den Bundesländern, die aufgrund der geologischen Gegebenheiten ein erhöhtes Radonpotenzial besitzen. Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte für radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer (verbindlicher) Planungen zur Bebauung die Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

**Bewertung**

Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan resultiert aus der beabsichtigten neuen Darstellung eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Bei einer Bebauung des bisher weitgehend unversiegelten Teils der Wohnbaufläche ist mit erheblichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Belange des Bodenschutzes zu rechnen. Unter anderem kommt es dauerhaft zur Beseitigung der aktiven Oberbodenschicht, dem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen, der Verringerung der Grundwasserneubildung und der Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die natürlichen Bodenfunktionen werden überprägt, eingeschränkt oder vollständig unterbunden. Durch die topographische Lage besteht zudem eine erhöhte Gefahr durch Bodenerosion.

Durch die zukünftige Nutzung des Sondergebietes als Freizeitfläche verbunden mit der Begrenzung der Versiegelung ist hingegen von einer langfristigen Verbesserung der durch die ehemalige Nutzung und Flächeninanspruchnahme beeinträchtigten Bodenfunktionen auszugehen und führt in den unversiegelten Bereichen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens im Sinne des § 1 BBodSchG.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen insbesondere zur Versiegelungsbeschränkung vermindert werden. Ein funktionsgleicher Ausgleich bezogen auf das Schutzgut Boden wird jedoch nicht erreicht. Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Abklärung der natürlichen radiologischen Situation sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

**2.1.4. Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Teilfläche 2 liegt jedoch im erstmals ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Überschwemmungsgefährdete Gebiete nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 sind Gebiete, die erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet an der Chemnitz wurde auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten für ein HQ300-Ereignis ausgewiesen.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft außerdem der Schützwaldbach, ein Gewässer II. Ordnung, welches nach 1 km in den Fluss Chemnitz mündet und innerhalb des Plangebiets verrohrt ist. Im Bebauungsplan ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m um den Schützwaldbach im sonstigen Sondergebiet festzusetzen. Ein Gewässerrandstreifen, der das Ufer und den angrenzenden Bereich umfasst, wird zum Schutz der Ufer und des Bewuchses der Gewässer festgelegt. Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Bewertung:**

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten bestehen keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen. Es sind jedoch bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern. Dies wird mit der verbindlichen Bauleitplanung im Detail

geregelt. Die Planungsabsicht führt nicht zur Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Allerdings wird die Grundwasserneubildung durch die Zunahme der Versiegelung reduziert. Dies nachteilige Auswirkung ist durch geeignete Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene zu vermindern.

### **2.1.5. Schutzgut Luft und Klima**

Die Stadt Chemnitz lässt sich je nach angewandter Klimaklassifikation wie folgt zuordnen:

- warmgemäßigtes Regenklima, immerfeucht und sommerwarm (Effektive Klimaklassifikation nach Köppen 1936) bzw.
- temperiertes Zyklonalklima (Genetische Klimaklassifikation nach HENDL, 1963).

Der Witterungsablauf ist demnach durch einen ständigen Wechsel maritim beziehungsweise kontinental geprägter Abschnitte gekennzeichnet, wobei im Vergleich zu den weiter westlich befindlichen Städten in Deutschland die Kontinentalität stärker ausgeprägt ist (DWD 1993). Dass an der Messstation des DWD gemessene Jahresmittel der Lufttemperatur für die Normalperiode 1961-1990 betrug 7,8°C und ist mittlerweile für den Zeitraum 1991 bis 2020 auf 8,9°C gestiegen. Dies ist den Auswirkungen der Erderwärmung geschuldet. Der Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen. Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei ca. 760 mm.

Grundlagen für die Beurteilung der stadtklimatischen Spezifika sind die Klimafunktionskarte und die Planungshinweiskarte für die Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018. Demnach liegt das Plangebiet in einem Freilandklimatop, was durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windfeldveränderungen gekennzeichnet ist. Zudem liegt das Gebiet innerhalb eines unbelasteten, nach Norden gerichteten Talabwindes. Von Osten wird dieser maßgeblich mit Kaltluft gespeist. Weiterhin handelt es sich um einen Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung.

Die Luftschadstoffbelastung liegt wie bereits in Bezug auf das Schutzgut Mensch dargestellt im niedrigen Belastungsbereich.

### **Bewertung**

Zur Sicherung der gegebenen klimatischen Verhältnisse für das Teilgebiet ist auch künftig insbesondere unter Beachtung des Klimawandels eine lockere und durchgrünte Bebauung vorzusehen. Dazu wurde ein Sondergebiet mit hohem Grünanteil ausgewiesen. Bei der Überplanung der Fläche ist deshalb auf einen hohen Vegetationsanteil zu achten. Durch die Planung ist keine nennenswerte Beeinflussung der stadtklimatisch-lufthygienischen Situation zu erwarten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen (Pkt. 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz) werden.

### **2.1.6. Schutzgut Landschaft**

Das heutige Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist gekennzeichnet durch kleinteilige Garten- und Wohnnutzungen an der Unteren Hauptstraße sowie beidseitig des Waldweges. Ein freiraumwirksamer Vegetations- und Großgrünbestand erstreckt sich von Nord nach Süd entlang des bedeutenden Chemnitztalradweges. Integriert befindet sich hier ein Parkplatz der auch als Wanderparkplatz fungiert. Im Kreuzungsbereich Chemnitztalradweg/Untere Hauptstraße grenzt nordöstlich ein Flächenareal beräumter Gärten an. Großräumlich ist die Chemnitzau mit dem Fluss das landschaftsprägende Element. Die Chemnitzflussaue selbst stellt sich als breites Tal mit Flachhängen und kleineren Steilhängen dar. Das Gebiet ist charakterisiert durch Offenlandstrukturen in der Draisdorfer Feldflur und teilweise extensive Grünlandnutzung in der Chemnitzau.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Naturraumgliederung der Stadt Chemnitz innerhalb der Raumeinheit 1, nördliches Chemnitztal. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Lage im Stadtraum sind im Landschaftsplan (LP) vielfältige Maßnahmen, zur Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie Erholungseignung benannt. Für das Schutzgut Landschaft ist insbesondere der Erhalt und die Sicherung des Naturraums im Chemnitztal von Bedeutung. Entsprechend ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ (Altschutzgebiet) in Verbindung mit dem im Verfahren befindliche LSG „Chemnitzau, Draisdorfer Feldflur, Schützwald und Umgebung“ für die Erhaltung und Pflege gebietscharakteristischer Besonderheiten in der (Stadt-)Landschaft entscheidend.

### **Bewertung**

Mit der Planung wird der städtebauliche Fokus auf die Sicherung und Entwicklung von Wohnen bzw. wohnverträglichen Nutzungen gelegt. Unmittelbar im Gebiet bietet der Chemnitztalradweg Raum für aktive Erholung. Das Umfeld des Plangebietes besitzt ein großes Erholungs- und Aufenthaltspotential aufgrund der unmittelbaren Lage zur freien Landschaft in der Chemnitzau. Mit der Abrundung und Ergänzung der Wohnfunktion Siedlungswohnungsbau kann die funktionale Verknüpfung und Vernetzung des Gebietes und die landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes mit der freien Landschaft als eine Zielstellung des Landschaftsplanes aufgegriffen werden. Für das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der beabsichtigten Darstellung von Wohnbaufläche und Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit im Vergleich zum ursprünglichen Planungsziel Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie Teilfläche Fläche für Bahnanlagen keine wesentliche Schlechterstellung zu erwarten.

### **2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder historisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Im Bereich der Planänderung befindet sich derzeit keine Kulturdenkmale oder Hinweise auf archäologische Befunde.

### **Bewertung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Im Zuge der Planung wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

### **2.1.8. Abfall**

Im Plangebiet fallen Siedlungs- und gewerbliche Abfälle sowie Wertstoffe an, welche entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz eingesammelt und verwertet bzw. entsorgt werden. Gewerbliche Abfälle sind entsprechenden Anlagen anzudienen.

### **Bewertung**

Durch die Planungsabsicht ergeben sich keine relevanten Änderungen des vorhandenen Zustandes.

### **2.1.9. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz**

Die Stadt Chemnitz strebt Klimaneutralität bis 2040 an. Das Ziel soll durch Dekarbonisierung, Energieverbrauchssenkung und Effizienzsteigerung erreicht werden. Durch die Planungsabsicht wird der Energiebedarf geringfügig steigen. Dieser ist entsprechend der aktuellen Rechtslage überwiegend treibhausgasneutral zu decken. Im Plangebiet selbst können Solarenergie und Umgebungswärme genutzt werden. Auch der über das Netz zu beziehende Strommix enthält einen steigenden Anteil an erneuerbarer Energie.

## Bewertung

Die Planungsabsicht steht den Klimaschutzziele nicht entgegen. Der zu erwartende Mehrbedarf an Energie kann weitgehend klimaneutral gedeckt werden.

### 2.1.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung von Wohnbaufläche und Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit planerisch vorbereitet. Der Verlust von natürlichen Böden durch Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung, den Niederschlagsabfluss, die Verdunstung sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Lebensraum) aus. Die Reduzierung von Grünbestand hat wiederum einen Einfluss auf die Luftqualität, da Verdunstung und Sauerstoffproduktion sinken. Die Auswirkungen sind hier als wenig erheblich zu bewerten.

### 2.1.11. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die nachfolgende tabellarische Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellung als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie als Fläche für Bahnanlagen) und der neuen Planungsabsicht (Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit) im FNP.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust des Landschafts- und Erholungsraumes für die Allgemeinheit Immission von Luftschadstoffen und Lärm	weniger erheblich  weniger erheblich (Luft) bis erheblich (Lärm)
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	erheblich
Boden	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	erheblich
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung	erheblich erheblich erheblich
Klima/Lufthygiene	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung	weniger erheblich
	Luftschadstoffemission aus Gewerbe und Verkehr	weniger erheblich
Landschaft	Umstrukturierung / Veränderung des Landschaftsbildes	weniger erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich



## **2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Dem Grundsatz der Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme wird durch Aktivierung bereits vorgeprägter Baulücken für den Siedlungswohnungsbau mit einer geringen Überbaubarkeit und Nutzungsdichte auf der Ebene des FNP entsprochen. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsflächen ist dennoch der Verlust an Vegetation und in dessen Folge eine Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes von Tieren und Pflanzen im Bereich der Wohnbaufläche als auch im Bereich des Sondergebiets zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden, Wasser und Stadtklima werden in verbindlichen Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln sein. Es ist weiterhin sicherzustellen, dass die Immissionsbelastung in Bezug auf Luftschadstoffe sowie Lärm auf das Schutzgut Mensch nicht oder nur unerheblich negativ verändert wird.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet in wesentlichen Teilen durch Vornutzung bereits anthropogen beeinflusst und überformt ist.

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht überwiegend eine Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen zu entwickeln ist die Entwicklung im Sinne der neuen Planungsziele aus ökologischer und stadtklimatischer Sicht negativ zu bewerten. Während die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen erheblich sind und einer (teilweisen) Kompensation bedürfen, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft unerheblich. Im Verlauf des Chemnitztalradweges ist die Vornutzung als Bahnanlage verbindlich abgeschlossen, sodass hier eine darstellerische Zuordnung der Flächen zum Sondergebiet im FNP schlüssig ist.

### **2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die jetzige Darstellung im FNP als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie Fläche für Bahnanlagen beibehalten. Der Stadt Chemnitz würde ein entwicklungsfähiges und verträgliches Abrundungspotenzial für Wohnen in einem nachgefragten Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin stünde ein Angebot für die Freizeit- und Erholungsnutzung im Sachzusammenhang mit dem touristischen Chemnitztalradweg nicht zu Verfügung. Stattdessen würde hier die freiraumplanerische Zielstellung zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Planungsziel im FNP fortbestehen.

## **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung und insbesondere die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bereits durch die planerische Konzeption für das Gebiet zu unterlassen bzw. zu minimieren.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt, dass die Versiegelungsintensität minimiert wird, um Auswirkungen auf den Boden, das Wasser und das lokale Klima zu verringern. Weiterhin ist eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen und entsprechende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch Verkehrs- und Freizeitlärm verbleiben werden.

Allerdings wird die Belastung durch Freizeitlärm im Rahmen des gesetzlichen Spielraumes angehoben.

Die Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich Art und Umfang zu spezifizieren und festzusetzen.

## **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im FNP als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie Fläche für Bahnanlagen. Die Fokussierung auf freiraumplanerische Zielstellungen würde im FNP vorrangig fortbestehen. Der positive Aktivierungseffekt, welcher durch die Entwicklung von Wohnen und Angeboten für Freizeit und Erholung am Chemnitztalrad initiiert werden kann, würde ungenutzt bleiben.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Überwachung von Maßnahmen nicht möglich, da erst mit dem Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Maßnahmen konkret benannt und festgesetzt werden können. Auf der Grundlage von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sind von den einzelnen Bauherren Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen zu ergreifen. Deren Einhaltung wird von den zuständigen Behörden insbesondere im Rahmen der Umweltüberwachung überprüft. Dies erstreckt sich vorrangig auf die Themen Boden, Natur und Landschaft, Gewässer, Lärm, Abfall und erneuerbare Energie.

## **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei dem Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um einen landschaftlich geprägten Bereich im nördlichen Stadtraum. Das Gebiet wird begrenzt im Westen durch die Wittgensdorfer Feldflur bzw. den Waldweg, im Norden durch den Schützwald, im Süden und Osten durch die Untere Hauptstraße sowie die westliche Grenze des Gartenvereins „Chemnitztaue“ Wittgensdorf e.V.

Die Ortschaft Wittgensdorf hat im Bereich der Unteren Hauptstraße einen ländlichen Siedlungscharakter. Entlang der Straße hat sich eine heterogene Gemengelage aus einem Nebeneinander von Wohn- und Erholungsgrundstücken sowie einem kleinteiligen Gewerbe im Bereich des ehem. Bahnhofs etabliert. Mit der Abrundung und Ergänzung der Wohnfunktion im Sektor Siedlungswohnungsbau kann die funktionale Verknüpfung und Vernetzung des Gebietes und die landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes mit der freien Landschaft auch als eine Zielstellung des Landschaftsplanes aufgegriffen werden.

Von der Planung berührt ist ein ca. 140 m langer Abschnitt des Chemnitztalradweges als Nachnutzung der ehem. Eisenbahnstrecke im Chemnitztal. Mit dem touristischen Chemnitztalradweg liegt innerhalb des Plangebietes eine überregional bedeutsame Achse für Erholung und Freizeit.

Die Ziele der Planänderung sind in dem landschaftlich geprägten Siedlungsraum ein Verweilangebot (Radlerhof) am Chemnitztalradweg und in einem geeigneten Teilbereich Wohnbauflächen zu entwickeln. Dafür soll die Darstellung im der FNP von Flächen für die Vernetzung der Natur- und Landschaftspotentiale und Flächen für Bahnanlagen künftig in Wohnbaufläche und sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit geändert werden. Im Verlauf der ehemaligen Bahnlinie sind die Maßnahmen zur Herstellung des Chem-

nitztalradweges abgeschlossen, so dass hier eine darstellerische Zuordnung der bisherigen Fläche für Bahnanlagen als Sondergebiet mit bedeutsamem Grünanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit im FNP schlüssig ist.

Für die beabsichtigte Entwicklung sind die künftigen Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ rechtswirksam auszugliedern. Dafür wird das eigenständige Verfahren zur Festsetzung des LSG „Chemnitzau, Draisdorfer Feldflur, Schutzwald und Umgebung“ durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz geführt. Die Wirksamkeit des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird erst nach rechtsverbindlicher Festsetzung des LSG vollzogen.

Die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet sie aber vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind mit dem Eingriff in Natur und Landschaft hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Insgesamt gehen von der Planung aus Sicht des Umweltschutzes Veränderungen des Zustandes der Umwelt aus.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsfläche ist der Verlust an Boden und Vegetation und in dessen Folge eine Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes von Tieren und Pflanzen zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln sein. Es ist weiterhin sicherzustellen, dass die Immissionsbelastung in Bezug auf Luftschadstoffe sowie Lärm auf das Schutzgut Mensch nicht negativ verändert wird.

Trotz der Neuinanspruchnahme und dem Verlust von Boden kann das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dahingehend gewahrt werden, dass der Fokus der neuen baulichen Entwicklung für das Wohnen auf Baulücken und Abrundungspotenzialen im direkten Umfeld bestehender baulicher Nutzungen liegt. Weiterhin wird mit dem neuen Planungsziel Sondergebiet mit bedeutsamem Grünanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit die Nutzungsintensität und der mögliche Versiegelungsgrad zugunsten eines erhöhten Grünanteils gemindert.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewirkt, dass die Versiegelungsintensität minimiert wird, um Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Weiterhin ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen und es sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Immissionen ist das Erfordernis emissionsbegrenzender Maßnahmen zu prüfen. Die Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich Art und Umfang zu spezifizieren und festzusetzen.