

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich ehem. Lungenheilstätte Borna und Umgebung in den Stadtteilen Borna- Heinersdorf und Wittgensdorf

Ziel der Flächennutzungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt dezentral im Norden der Stadt in den Stadtteilen Borna-Heinersdorf und Wittgensdorf. Das Areal ist im Süden, im Westen und im Nordwesten von Wald umgeben. Im Nordosten liegt die Plangebietsgrenze in einem durchschnittlich 50 m tiefen Abstand von der Wohnbebauung entlang der Wittgensdorfer Straße und orientiert sich an der nördlichen Böschungslinie des Bahrebachtales.

Das Plangebiet ist ca. 8,8 ha groß. Das bisherige Planungsziel sah auf der Gesamtfläche die Entwicklung von Wohnbaufläche vor. Angesichts der konkreten Standortbedingungen vor Ort, der aktuellen Bevölkerungsprognose, sowie des lokalen Wohnungsmarktes sind für das ursprüngliche Entwicklungsziel Wohnbebauung keine realistischen Voraussetzungen mehr gegeben. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo), das der Chemnitzer Stadtrat am 04.11.2009 für den Betrachtungszeitraum bis 2020 beschlossen hat, zielt das gesamtstrukturelle Leitbild auf die Stabilisierung der Stadtstruktur durch eine Konzentration auf die Innenentwicklung ab. Insofern liegt der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in Chemnitz in der Aufwertung und Revitalisierung innerstädtischer Flächenpotenziale und nicht in der Neuerschließung randstädtischer Lagen.

Die neuen Planungsziele sind anstatt der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche im wirklichen Flächennutzungsplan, die künftigen Darstellungen als Fläche für Wald (Fläche 1) sowie als Fläche für die Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale (Fläche 2).

Es ist beabsichtigt innerhalb der Fläche 1 den Rückbau der Gebäude und die Entsiegelung des Heilstättenareals im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang von externen Bauvorhaben mit Eingriffstatbestand zu realisieren. Nach der Feststellung der grundsätzlichen Eignung des Gebietes für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erfolgte bereits die Aufnahme von Teilen in den Flächen- und Maßnahmenpool der Ausgleichsflächenkonzeption der Stadt Chemnitz. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 09/06 „Technopark Süd“ festgesetzte externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, deren abschließende planungsrechtliche Sicherung ebenfalls mit dem Änderungsverfahren erfolgen soll.

Die beabsichtigte Darstellung für die Fläche 2 soll die bestehenden naturräumlichen Potenziale des Bahrebachtales berücksichtigen. Das Tal des Bahrebaches ist auch aufgrund dieses Schutzstatus nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) iVm. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) für die Vernetzung, Sicherung und Entwicklung von Flora und Fauna besonders bedeutsam.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Entwicklung von Bauflächen ist vorrangig die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anzustreben und einer Innenentwicklung ist gegenüber einer externen Entwicklung der Vorzug zu geben. Mit der Entscheidung, den Standort am Siedlungsrand nicht mehr für die Wohnentwicklung vorzusehen, wird diesem Grundsatz mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Im Regionalplan Chem-

nitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) liegt der Änderungsbereich eingebettet in ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Die neue Planungsabsicht ermöglicht eine Erweiterung und Aufwertung des genannten Vorbehaltsbereiches. Somit bestehen keine Belange, die der neuen Zielstellung regionalplanerisch entgegenstehen. Im Landschaftsplan der Stadt Chemnitz ist das Bahrebachtal für Maßnahmen zur Renaturierung von Gewässerbächen einschließlich der begleitenden Uferbereiche ausgewiesen. Diesen Anforderungen wird mit der vorliegenden Änderung der Flächennutzung Rechnung getragen.

Im Zuge der Realisierung werden auf der Grundlage von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen Verbesserungen erreicht werden. Die Fläche des Plangebietes soll nach Beseitigung weiterer Gebäudebrachen und einer vollständigen Flächenentsiegelung der Entwicklung von Wald und der Förderung der Vernetzung von Landschaftspotenzialen dienen. Mit der Planung sollen auf die bestehende Flora und Fauna sowie naturschutzrechtlichen Schutzgebiete Rücksicht genommen werden.

Es ist beabsichtigt innerhalb der Fläche 1 den Rückbau der ruinösen Gebäude und die Entsigelung des Heilstättenareals im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang von externen Bauvorhaben mit Eingriffstatbestand zu realisieren, um auf der Fläche den bereits vorhandenen Waldbestand zu sichern und zu vermehren. Auf Grund der Planung ist Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten und die Erholungsfunktion des Waldes wird sich insgesamt verbessern.

Der hohen Bedeutung der Fläche 2 als Teil des regionalen Netzes verbundener Biotope zur Umsetzung der Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Gemeinschaft wird mit der neuen Planungsabsicht entsprochen. Die gesamte Bahrebachau hat eine hohe ökologische Bedeutung als Biotopverbund und für den Artenschutz. Sie fungiert z. B. für Fledermäuse (Arten der FFH-RL), die das Bahrmühlendviadukt besiedeln, als Leitlinie zu den Nahrungsflächen. Somit steht die Änderung des FNP im Einklang mit § 1b SächsNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 2 Satz 1 sowie § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die besagen, dass in jedem Bundesland ein Netz verbundener Biotope zu schaffen und dauerhaft zu erhalten ist, welches mindestens 10 Prozent der Landesfläche umfassen soll.

Das Areal ist größtenteils naturnah ausgebildet, so dass der Vegetationsbestand mit dem mäandrierenden Bachlauf weiterhin als besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG einzustufen ist.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zusammenfassend ist die Planung aus Sicht der Umweltbelange ausdrücklich als Verbesserung des Zustandes der Umwelt zu bewerten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden unterrichtet. In den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die neue Planungsabsicht der Stadt Chemnitz durchgängig wohlwollend bewertet.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen bei der öffentlichen Auslegung (Urteil vom 18.07.2013, -Az. 4 CN 3/12-) erfolgte Wiederholung der öffentlichen Auslegung.

Während der öffentlichen Auslegungen des Planentwurfes sind Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, die in die Abwägung (Anlage 1) eingestellt sind.

Die Hinweise der Bürger wenden sich überwiegend gegen die beabsichtigte neue Darstellung der Fläche 2 als Fläche für die Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale. Der Bahrebach sowie die Uferzonen sind im Plangebiet u. a. Teil der privaten Grundstücke und von der Planung berührt. Die Bürger befürchten Einschränkungen der bisherigen Nutzung ihrer Grundstücke im betroffenen Teilbereich sowie deren Wertminderung.

Dem Wunsch nach Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und Beibehaltung der Darstellung der Wohnbaufläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde nicht entsprochen. Da der Flächennutzungsplan keine verbindliche Außenwirkung besitzt, wird mit der geänderten Planungsabsicht keine Beschränkung der bisherigen Nutzung der Grundstücke ausgelöst. Die Ermittlung von Verkehrswerten bei Grundstücken (§ 192 ff. BauGB) greift auch auf die Darstellung des FNP zurück, jedoch sind die innerhalb der Fläche 2 betroffenen Grundstücksteile nicht in einem Entwicklungszustand der dem s. g. Bauerwartungsland gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechen würde, weil sie nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung nicht tatsächlich erwarten lassen.

Hier bestehen Vorgaben aufgrund des Schutzstatus als besonders geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG, die unabhängig von der Änderung der Darstellung des FNP von Jedermann zu beachten sind. Mit der Darstellung der geänderten Entwicklungsziele im FNP wird diesen naturräumlichen Gegebenheiten auch planungsrechtlich entsprochen.

Der von Bürgern weiterhin angeregten Verlagerung des Planungszieles für die Fläche 2 in das Areal der ehem. Lungenheilstätte kann aufgrund der Gebundenheit an die naturräumlichen Gegebenheiten der Bahrebachau und dem bestehenden Schutzanspruch nicht gefolgt werden.

Die während der öffentlichen Auslegungen des Planes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten keine abwägungsrelevanten Sachverhalte, so dass es bei der Entwurfsdarstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt, die Begründung, Teil A und B, wurde entsprechend der Abwägung gefasst.