

Stadt Chemnitz

**48. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf
Bereich Walter-Janka-Straße im Stadtteil Adelsberg
Begründung und Umweltbericht**

Fassung vom August 2021

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform
3. Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele; Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan
5. Planinhalt; Erläuterung
6. Flächenbilanz
7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltüberwachung
 - 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.3 Zusammenfassung

Teil A

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Adelsberg. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen Zschopauer Straße und Kleinolbersdorfer Straße in einem baulich vorgeprägten Siedlungsbereich. Es befindet sich in etwa 5 km Entfernung südlich des Stadtzentrums.

Das Gebiet wird im Norden von Ein- und Zweifamilienhäusern der Siedlung Adelsberg sowie den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“, im Osten von Gewerbeeinrichtungen an der Kleinolbersdorfer Straße, im Westen von der Zschopauer Straße und im Süden von der Walter-Janka-Straße bzw. Adelsberger Feldflur begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,9 ha und besteht aus 5 Teilflächen.

2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz wird auf der Grundlage der Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen vorgenommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanes, diese entspricht demzufolge nicht dem aktuellen Stand.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich mit 5 Teilflächen bisher als Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung (Teilfläche 1 mit ca. 1,3 ha), als gemischte Baufläche (Teilflächen 2, 3 und 4 mit ca. 10,4 ha) sowie als Fläche für die Landwirtschaft (Teilfläche 5 mit ca. 1,2 ha) dargestellt.

Das Areal zwischen der Zschopauer Straße und der Kleinolbersdorfer Straße gehörte bis zum Jahr 1990 zur Liegenschaft des ehemaligen MfS der DDR. Der bis dato autarke Bereich einschließlich interner Verkehrserschließung wurde seitdem schrittweise in Einzelgrundstücke geteilt und verkauft. Damit einher gingen Differenzierungen der ursprünglich kompakten gemischten Baufläche. Auf dem ehemaligen Antennenfeld entstanden im Zuge der nach § 13a BauGB aufgestellten Bauleitplanverfahren Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“ Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Plangebiete sind mittlerweile realisiert. Der Flächennutzungsplan wurde in beiden Planverfahren im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche geändert.

Der nunmehr für das Flurstück 786/44 der Gemarkung Adelsberg vorliegende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/11 „Adelsberg-Südabrundung“ zwecks Errichtung von

Wohnhäusern gibt Anlass, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Bereich der gemischten Baufläche großräumiger zu betrachten.

Insgesamt gilt festzuhalten, dass sich innerhalb der bisherigen gemischten Baufläche sowohl über Bauleitplanverfahren als auch Umnutzungen nach § 34 BauGB das Wohnen etabliert hat. Ein Ausbau der gewerblichen Entwicklung ist hingegen nicht erkennbar.

Im Stadtgebiet Chemnitz liegt der Schwerpunkt der Neubautätigkeit derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch in Zukunft wird es dafür Nachfrage geben. Die Realisierung von Wohngebäuden (Baufertigstellungen) ist sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch für Wohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheiten seit 2014 erkennbar gestiegen. Neben neuen Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich mehren sich Anträge zu Abrundungen und Ergänzungen für Eigenheime im ländlichen Bereich.

Mit der Fortschreibung des Wohnraumkonzeptes Chemnitz wurde für einen Zeithorizont bis 2030 auf Basis von verändernden Rahmenbedingungen, wie z. B. einer stabilisierten Bevölkerungsentwicklung, detailliert untersucht, wie sich die Nachfrage- und Angebotsseite des Chemnitzer Wohnungsmarktes darstellt. Ein Handlungsfeld betrifft den Wohnungsneubau. In diesem Zusammenhang sind auch Strategien zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum betrachtet worden. Im Ergebnis ist von einem quantitativen Mehrbedarf an Flächen für den Eigenheimbau auszugehen. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau wird ein lediglich qualitativer Entwicklungsbedarf gesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt parallel zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19/11 „Adelsberg-Südabrundung“. Im Hinblick auf die Bestandssituation und Entwicklungsabsichten auf der Ebene Flächennutzungsplan werden neben dem beantragten Bebauungsplangebiet die angrenzenden Bereiche planungsrechtlich einbezogen.

Entsprechend der in den vergangenen 15 Jahren erfolgten Umstrukturierung soll innerhalb des gekennzeichneten Bereichs die Teilfläche 1 (1,3 ha) und Teilfläche 2 (9,6 ha) in Wohnbaufläche geändert werden. Die Teilflächen 3 (0,2 ha) und 4 (0,6 ha) sowie die Teilfläche 5 (1,2 ha) sollen in Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche geändert werden.

4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) und mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge.

Die Stadt Chemnitz ist nach dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen als Oberzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit anderen Oberzentren die Metropolregion Mitteldeutschland. 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 2013 ausdrücklich benannt.

Im 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) sind folgende Grundsätze der Siedlungsentwicklung formuliert, die für die 48. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind:

G 2.2.1.1 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.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlung [...] soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für

die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) als auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 04.05.2021) werden die raumordnerische Vorgaben weiter untersetzt.

Unter dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur/ Abschnitt 1.2 Regionale Siedlungsentwicklung wird u. a. folgender Grundsatz beschrieben und begründet:

G 1.2.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungs-strukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“).

Mit der Planung wird die Grundlage für eine verträgliche Entwicklung des Standortes zur Wohnvorsorge als Abrundung der Ortslage geschaffen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Entwicklung von anthropogen vorbelasteten Flächen und marktfähigen Grundstücken.

5. Planinhalt; Erläuterung

Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche dargestellt werden.

Das Areal zwischen der Zschopauer Straße und der Kleinolbersdorfer Straße gehörte bis zum Jahr 1990 zur Liegenschaft des ehemaligen MfS der DDR. Der bis dato autarke Bereich einschließlich interner Verkehrserschließung wurde seitdem schrittweise in Einzelgrundstücke geteilt und verkauft. Damit einher gingen Differenzierungen der ursprünglich kompakten gemischten Baufläche. Stadträumlich stellt sich das Plangebiet als heterogen mit Bestandsgebäuden und Neubauten unterschiedlicher Typologien und Kubaturen dar.

Die gegenwärtige Nutzung des zu überplanenden Gebietes differenziert innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen. Die Teilfläche 1, bislang als Korridor mit besonderen landschafts-ästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung dargestellt, hat mit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens neue B 174 und der Verlagerung der Trasse ca. 100 m westlich seine Vorhaltefunktion verloren. Die Zschopauer Straße verkörpert in dem besagten Bereich den Charakter einer ortüblichen Erschließungsstraße, an die die Wohngrundstücke unmittelbar anschließen.

Innerhalb der Teilfläche 2 dominieren Bestandsgebäude der Ära bis 1990. Die Mehrfamilienhäuser an der Zschopauer Straße sind nach wie vor in Nutzung. Weitere Gebäude des Ursprungsbestandes wurden nach primären gewerblichen Nutzungen inzwischen zum Wohnraum gewandelt. Für diverse ein- bis zweigeschossige Objekte ist die Entwicklungstendenz zum Wohnen erkennbar. Aktuell entstehen in den leerstehenden 4-geschossigen Plattenbauten der Walter-Janka-Straße 31 ff. durch grundhaften Umbau eigentumsorientierte Wohnformen und Service-Wohnen. Ein weiterer mehrgeschossiger Wohnungsneubau entstand auf dem Flurstück 786/213. Weiterhin befindet sich innerhalb der Teilfläche 2 südlich der Walter-Janka-Straße ein unbebautes naturnahes Grundstück. Für diese Fläche von 2,6 ha wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19/11 zwecks Bebauung mit Wohnhäusern gefasst.

Einzig markante gewerbliche Einrichtung im Plangebiet (Teilfläche 2) ist ein Foto-Print-Unternehmen in der Walter-Janka-Straße 23. Diese stellt eine untergeordnete und verträgliche Nutzung

innerhalb der geplanten Wohnbaufläche dar. Vereinzelt Garagenzeilen ergänzen die bauliche Bestandsituation.

Bei den Teilflächen 3, 4 und 5 handelt es sich um eine Hundeschule mit Hundepension sowie um einen Sportplatz einschließlich Sporthalle und angrenzender Bolz- und Streetballbereiche. Für die Hundeschule besteht zwischen der Stadt Chemnitz mit dem Betreiber ein Erbbaurechtsvertrag über 50 Jahre. Der Sportplatz sowie die Sporthalle der Walter-Janka-Straße sind per Gebrauchsüberlassungsvertrag an die SG Adelsberg e. V. für sportliche Zwecke übergeben. Beide Anlagen werden durch die Abteilung Fußball und andere Sportarten des Vereins (Leichtathletik) sowie durch die Kindersportschule Chemnitz (KISS) regelmäßig genutzt. Dieser Verein gehört zu den mitgliederstärksten Vereinen von Chemnitz (über 1.500 Mitglieder darunter sind 983 Kinder und Jugendliche). Schlussfolgernd ist die Sicherung der Sportanlage (Sportplatz, Sporthalle) Walter-Janka-Straße für den Sportbetrieb weiterhin sicher zu stellen. Innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung sollen sowohl der Bereich Hundeschule als auch der Sportplatz/Sporthalle als Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportfreifläche verankert werden.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Nutzungsspektrum für das Wohnen eröffnen.

6. Flächenbilanz

Teilfläche	Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
1	1,3	Korridor mit besonderen landschafts-ästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung	Wohnbaufläche
2	9,6	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
3	0,2	Gemischte Baufläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche
4	0,6	Gemischte Baufläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche
5	1,2	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche

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 48. Änderung folgende neue Flächenbilanz bezüglich der Korridore mit besonderen landschafts-ästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung, gemischten Bauflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen:

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer F-Plan mit Ergänzungen und Änderungen, Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 48. Änderung des FNP
Korridor mit besonderen landschafts-ästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung	203	189	188
Gemischte Bauflächen	1275	1172	1162
Grünflächen mit Zweckbestimmung	1320	1310	1312
Flächen für die Landwirtschaft	8074	8249	8248
Wohnbaufläche	4191	4125	4136

7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Die spezifische und autarke Vornutzung und nachfolgende inhomogene Entwicklung hat die verkehrliche Erschließung im Plangebiet auch funktionell vorgeprägt. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Zschopauer Straße sowie die Walter-Janka-Straße und Kleinolbersdorfer Straße als öffentliche Straßen gewährleistet. In den nach § 13a BauGB aufgestellten Bauleitplanverfahren Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“ erfolgte eine interne verkehrliche Erschließung über Privatstraßen. Das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 19/11 „Adelsberg-Südabrundung“ soll ebenfalls mit einer internen privaten Erschließung realisiert werden. Zudem soll dem Wunsch der Öffentlichkeit entsprochen werden und durch das Gebiet eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Die Verbindung soll zu einer besseren Vernetzung und kürzeren Wegen in Richtung Adelsberger Feldflur beitragen.

Der Radverkehr wird in der bestehenden Tempo-30-Zone im Mischverkehr auf der Straße geführt.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar. Die relevante Bushaltestelle Wilhelm-Busch-Straße befindet in ca. 300 m Entfernung. Sie wird von verschiedenen Linien mit unterschiedlichen Taktzeiten bedient. Innerhalb des Plangebietes selbst ist z. Z. keine ÖPNV-Erschließung vorhanden bzw. geplant. Das Plangebiet ist auch aufgrund der Entwicklungshistorie nicht optimal an die verkehrliche und soziale Infrastruktur angeschlossen. Insbesondere eine fußläufige Erreichbarkeit von Kindertagesstätten oder der Grundschule Adelsberg ist real nicht gegeben. Mit dem laufenden Ausbau der Grundschule Adelsberg werden jedoch die kapazitären Bedarfe sichergestellt. Die Bestandssituation sollte über ein zu erstellendes gebietsübergreifendes Mobilitätskonzept auf Möglichkeiten zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung überprüft werden.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über vorhandene Leitungen grundsätzlich gewährleistet.

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Adelsberg zwischen Zschopauer Straße und Kleinolbersdorfer Straße in einem baulich vorgeprägten Siedlungsbereich. Es befindet sich in etwa 5 km Entfernung südlich des Stadtzentrums. Das Gebiet wird im Norden von Ein- und Zweifamilienhäusern der Siedlung Adelsberg sowie den rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“, im Osten von Gewerbeeinrichtungen an der Kleinolbersdorfer Straße, im Westen von der Zschopauer Straße und im Süden von der Walter-Janka-Straße bzw. Adelsberger Feldflur begrenzt.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Im wirksamen FNP der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist der ca. 12,9 ha große Planungsbereich bisher differenziert dargestellt und besteht aus 5 Teilflächen.

Das gesamte Areal zwischen der Zschopauer Straße und der Kleinolbersdorfer Straße gehörte bis zum Jahr 1990 zur Liegenschaft des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR. Der bis dato autarke Bereich einschließlich interner Verkehrserschließung wurde seitdem schrittweise in Einzelgrundstücke geteilt und verkauft. Damit einher gingen Differenzierungen der ursprünglich kompakten gemischten Baufläche. Auf dem ehemaligen Antennenfeld entstanden im Zuge der nach § 13a BauGB aufgestellten zwei Bauleitplanverfahren Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Flächennutzungsplan wurde in beiden Planverfahren im Wege der Berichtigung angepasst. Weiterhin befinden sich im Plangebiet eine Hundeschule mit Hundepension sowie ein Sportplatz einschließlich Sporthalle und ein öffentlicher Spielplatz mit Bolz- und Streetball-Bereichen.

Der nunmehr für das Flurstück 786/44 der Gemarkung Adelsberg vorliegende Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Errichtung von Wohnhäusern gibt Anlass, die beabsichtigte Entwicklung im Bereich der gemischten Baufläche großräumiger zu betrachten.

Entsprechend der in den vergangenen 15 Jahren erfolgten Umstrukturierung soll innerhalb des gekennzeichneten Bereichs die Teilfläche 1 (1,3 ha) bisher Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung und die Teilfläche 2 (9,6 ha) bisher als gemischte Baufläche dargestellt, in Wohnbaufläche geändert werden. Die Teilflächen 3 (0,2 ha) und 4 (0,6 ha) bisher als gemischte Baufläche sowie die Teilfläche 5 (1,2 ha) bisher Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sollen in Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche geändert werden.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

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), das Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG), 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.

Fachplanungen

Im 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) sind folgende Grundsätze der Siedlungsentwicklung formuliert, die für die 48. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind:

G 2.2.1.1 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.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlung [...] soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Mit dem Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 04.05.2021) werden raumordnerische Vorgaben weiter untersetzt. Unter dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur/ Abschnitt 1.2 Regionale Siedlungsentwicklung wird u.a. folgender Grundsatz beschrieben und begründet:

G 1.2.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungs-strukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“).

Mit der Planung wird die Grundlage für eine verträgliche Entwicklung des Standortes zur Wohnvorsorge als Abrundung der Ortslage geschaffen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Entwicklung von anthropogen vorbelasteten Flächen und marktfähigen Grundstücken.

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden die Leitbilder und Ziele des Landschaftsplanes der Stadt Chemnitz, die Planungshinweise des Klimagutachtens (Stand 2000) zum Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz sowie die bodenökologische Konzeptkarte beachtet.

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 und der neuen Planungsabsicht im Flächennutzungsplan. Insbesondere sollen die durch die Planung verursachten Veränderungen des Ist-Zustandes aufgezeigt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abzuleiten.

1.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die mit der geplanten Darstellung im FNP 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 relevant.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet in Stadtrandlage. Auf Grund der spezifischen Vornutzung in wesentlichen Teilen als Liegenschaft des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR langjährig autark zwischen den kleinteiligen angrenzenden Nutzungen gelegen, ist das Plangebiet strukturell inhomogen entwickelt. Die städtebauliche Situation im Gebiet ist gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Gewerbeeinrichtungen an der Kleinolbersdorfer Straße, die Alttrasse der Zschopauer Straße und verschiedenen Mehrfamilienhäuser. Weiterhin sind der aktiv genutzte Sportplatz- bzw. Spielplatz und eine Hundeschule vor Ort ansässig. Die südlich angrenzende Feldflur ist trotz der bestehenden intensiven Nutzung markant für das Landschaftserleben im Gebiet. Die Freizeit- und Erholungsfunktion im Plangebiet selbst beschränkt sich auf die bestehende Sportfreifläche und den Spielplatz. Die Lage im Übergang zur freien Landschaft bietet aber die Möglichkeit der naturbezogenen Erholung im Umfeld.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Immissionen oder andere Umweltwirkeinträge gehen von dem Plangebiet selbst nicht aus. Durch die bestehende Sportanlage und die Hundeschule können jedoch Emissionen durch Lärm entstehen.

Bewertung

Für das Gebiet sind lärmseitig Einwirkungen von Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sowie Straßenverkehrslärm relevant. Zu den Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der in südwestliche Richtung verlegten Zschopauer Straße wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Ausbau Zschopauer Straße zwischen Südverbund und Gornauer Straße) schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV an der nächstgelegenen Wohnbebauung nachzuweisen. Die dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aktiver und passiver Art wurden umgesetzt. Somit werden auch innerhalb der Teilfläche 2 die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) durch die Verkehrsimmissionen der B 174 eingehalten. Im Bereich der Teilfläche 1 werden die für Mischgebiete geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse durch den von der B 174 verursachten Verkehrslärmeintrag nicht gefährdet werden.

Zu den Auswirkungen des Sport-, Freizeit- und Gewerbelärms wurden darüber hinaus verschiedene schalltechnische Untersuchungen im Rahmen von Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Dabei wurde für die schalltechnische Beurteilung von Bauanträgen, die die Umnutzung von Bestandsgebäuden für Wohnen beinhalten und sich im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm befinden, eine Gebietseinstufung als Mischgebiet vorgenommen und der sich daraus ergebende lärmseitige Schutzanspruch zugrunde gelegt. Wenn die als gemischte Baufläche dargestellte Teilfläche 2 künftig als Wohnbaufläche dargestellt wird, erhöht sich möglicherweise der Schutzanspruch gegenüber den in nordöstlicher Richtung vorhandenen Gewerbebetrieben (Umzug-Fitz, Gewerbehof Adelsberg). Dies ist insbesondere dort relevant, wo die Wohnnutzung direkt an gewerbliche Nutzungen angrenzt (Walter-Janka-Straße 31-33).

Der Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte wird abschließend mit dem verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren geführt.

Die Luftschadstoffbelastung für das in Rede stehende Gebiet liegt laut gültigem Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz bei folgenden Werten:

Gesamtbelastung für NO₂ ≤ 15 µg/m³
Gesamtbelastung für PM₁₀ 16 - 20 µg/m³

und somit unter den gesetzlich festgesetzten Immissionsgrenzwerten. (Der NO₂- und der PM₁₀-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit für das Jahresmittel beträgt jeweils 40 µg/m³.) Es kann aufgrund der Ergebnisse an den Messstellen davon ausgegangen werden, dass die Immissionsbelastung weiter gesunken ist. Damit ist von einer für die Verhältnisse im Stadtgebiet niedrigen Belastung auszugehen. Die genannte Gesamtbelastung ist dabei als Vorbelastung zu betrachten.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan wird mit der vorliegenden Planung von keiner Schlechterstellung des Schutzgutes Mensch hinsichtlich Emittenten und freiraumbezogenen Freizeit- und Erholungsfunktion ausgegangen.

1.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines vorhandenen oder geplanten Schutzgebietes bzw. Schutzobjektes gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG. Eine direkte Beeinträchtigung von Schutzgebieten/-objekten ist somit durch das Vorhaben nicht gegeben.

Das Plangebiet ist überwiegend als anthropogen vorgeprägt einzuschätzen. Große Teile des Plangebietes sind baulich genutzt bzw. die Freiflächen durch intensive Sport- und Freizeitnutzungen im Freiraum (Gärten, Sportplatz, Hundeschule) urban geprägt. Weiterhin besteht eine Grünlandvegetation auf der Weidefläche. Der östliche Siedlungsrand wird durch Ruderalvegetation, aufgewachsenen Gehölzbestand bzw. Großgehölze im Bereich der Sportfreiflächen strukturiert. Ein Fichtenbestand musste 2020 krankheitsbedingt vollständig entfernt werden. Die vorhandenen Wohngärten bzw. Gartenparzellen haben einen nutzungstypischen Vegetationsbestand, teilweise mit Gehölzbeständen.

Die Freiflächen übernehmen Aufenthalts-, Schutz-, Nahrungs- und Fortpflanzungsfunktionen für standortangepasste Tierarten, verfügen über Vernetzungsfunktionen im Naturhaushalt und prägen das Orts- und Landschaftsbild. Mit der Neuinanspruchnahme von bislang als Grünland/Weide bzw. Wohngrün genutzten Flächen geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Sicherung der biologischen Vielfalt festzulegen.

Bewertung

Zu den Auswirkungen auf das Schutzgut wurden verschiedene faunistische Erhebungen im Rahmen von Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren (z. B. B-Plan Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“: avifaunistische-artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung, B-Plan Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erarbeitet. Diese werden auf der Planungsebene des FNP als Bewertungsgrundlage hinsichtlich der Brutvögel und ihrer regionalen Verbreitung herangezogen. Es ist abzuleiten, dass für das Planänderungsgebiet als potenzielle Brutvögel ca. 9 Vogelarten eingestuft werden können. In den offenen Bereichen ist als Brutvogel die Feldlerche und die Wachholderdrossel zu vermuten. In größeren Gehölzgruppen im Randbereich sind insgesamt ca. 17 Vogelarten anzunehmen. Mit dem Schlagschwirl wird gemäß BNatSchG eine gefährdete Brutvogelart als potenzieller Brutvogel eingestuft. Als potenzielle Nahrungsgäste sind ca. 18 Vogelarten anzunehmen. Weiterhin wird das Gebiet als Jagdrevier der Breitflügelfledermaus eingeschätzt.

Es ist allgemein nicht davon auszugehen, dass wertgebende und geschützte Säuger, Reptilien, Lurche, Vögel usw. durch die Planung beeinträchtigt werden. Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes wird basierend auf der Potenzialeinschätzung nicht als erheblich im Sinne des

BNatSchG eingestuft. Im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen, insbesondere für die Bebauung der Grünlad-/Weidefläche, sind jedoch vertiefende Untersuchungen in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) notwendig, um einschätzen zu können, ob durch das Vorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu vermuten sind. Es ist zu prüfen, inwieweit bzgl. des Vorhabens gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, natur-schutzfachliche Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen. Hierzu zählen Maßnahmen, die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Im Vergleich zu den bisherigen Planungszielen im FNP und der damit verbundenen Nutzungsspezifität ist zu erwarten, dass das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der beabsichtigten neuen Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche und der daraus resultierenden geringeren Nutzungsintensivierung, Neuversiegelung und Überbaubarkeit weniger erheblich beeinträchtigt wird.

1.1.3. Schutzgut Boden/Fläche

Geologie

Das Plangebiet wird regionalgeologisch dem Chemnitzer Becken zugeordnet. Im Untergrund des Planungsbereiches liegt ein Festgesteinsuntergrund vor, der durch metamorphe, schiefrige Phyllite mit Quarzeinlagerungen aus der Zeit des Ordoviziums gebildet wird.

Diese liegen an ihrer Oberfläche in zersetzter bis verwitterter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Phyllit-Verwitterungszone wird von pleistozänen Deckschichten aus gering mächtigem Hanglehm oder Hangschutt überlagert. Aufgrund der Vornutzung der Flächen können im Gebiet lokal anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürlichen geologischen Schichten überlagern bzw. ersetzen. Auch Bauwerks- und Fundamentreste können sich lokal noch im Boden befinden.

Innerhalb der rolligen Zersatzbildungen über dem Festgestein ist ein temporärer Zutritt von oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss zu erwarten. Dieser unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen, so dass nach längeren Trockenperioden auch ungesättigte Verhältnisse auftreten können. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorfluter. Ein Teil des oberflächennahen Abflusses wird über hydraulisch wirksame Klüfte und Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Festgesteins, in den Kluftgrundwasserleiter, abgeführt.

Boden

In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind demnach auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Plangebiet stellen sich die Teilflächen hinsichtlich der Bodenfunktionen auf Grund ihrer unterschiedlichen Vornutzungen differenziert dar.

Der Boden im Bereich der Teilflächen 1 und 2 (hier nur Bereich Flurstück 786/44 Gem. Adelsberg) entspricht überwiegend dem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme wenig verändert sind. Bei den bereits baulich genutzten Bereichen der Teilfläche 2 sowie bei den Teilflächen 3, 4 und 5 wurden die natürlichen Bodenverhältnisse mehr oder weniger stark verändert. In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, hier nur untergeordnet vorhanden.

Altlasten

Im Plangebiet sind entsprechend dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Natürliche Radioaktivität

Sachsen gehört zu den Bundesländern, die aufgrund der geologischen Gegebenheiten ein erhöhtes Radonpotenzial besitzen. Aufgrund des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 — 132 StrlSchG/§§ 153 - 158 StrlSchV).

Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Mit Inkrafttreten der Allgemeinverfügung am 31. Dezember 2020 wurden für Sachsen Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Radonvorsorgegebietes.

Bewertung

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dahingehend gewahrt, dass der Fokus der neuen baulichen Entwicklung auf einem Abrundungsareal im direkten Umfeld bestehender baulicher Nutzungen liegt. Weiterhin wird mit dem neuen Planungsziel Wohnbaufläche die Nutzungsintensität und der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Darstellung einer gemischten Baufläche bessergestellt. Bei der Überbauung bzw. Neuversiegelung naturnaher, bisher unversiegelter Flächen werden dennoch Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt.

Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie die Abklärung der natürlichen radiologischen Situation sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Auf den Erlass des SMUL vom 11.12.2000 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/Optimierung der Kompensationsverpflichtung, nach welchem prioritär für Neuversiegelungen vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zum funktionsgleichen Ausgleich vorzusehen sind, wird verwiesen. Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan resultiert aus der beabsichtigten neuen Darstellung eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

1.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass der lokale Wasserhaushalt erhalten bleibt bzw. eine Wiederannäherung an den potentiell natürlichen, unbebauten, Zustand erfolgt. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Dennoch führt die mit der Planungsabsicht verbundene Veränderung in der Bodenversiegelung zu einer Verstärkung der Oberflächenabflüsse in Richtung Gablenzbach.

Vorsorglich ist zur Beachtung der klimabedingt zunehmenden Starkregenereignisse und der Rückhaltung von Niederschlagswasser bereits in frühen Planungsphasen ein entsprechendes Regenwassermanagement vorzusehen, das neben den berechneten Rückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsanlagen auch den Notfall betrachtet.

Grundwasser

Innerhalb der rolligen Zersatzbildungen über dem Festgestein ist ein temporärer Zutritt von oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss zu erwarten. Dieser unterliegt

jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen, so dass nach längeren Trockenperioden auch ungesättigte Verhältnisse auftreten können. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorfluter. Ein Teil des oberflächennahen Abflusses wird über hydraulisch wirksame Klüfte und Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Festgesteins, in den Kluffgrundwasserleiter abgeführt.

Bewertung

Durch die Planung sind keine negativen Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten. Die Belange des Oberflächenwassers und des Regenwassermanagements sind in den relevanten Teilbereichen mit der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der zu ändernden Darstellung der Teilflächen 1 und 2 von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche ist aufgrund einer geringeren Überbaubarkeit und Versiegelung eine Verbesserung und für die Teilflächen 3, 4, und 5 keine negative Beeinflussung auf das Schutzgutes Wasser zu erwarten.

1.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Zu den klimatischen Funktionen von Flächen im Stadtgebiet liegen aktuelle Untersuchungen des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG (2018) mit darauf basierenden Planungshinweisen vor. Die Klimafunktionskarte weist die bebauten Flächen im Bereich der Walter-Janka-Straße als Stadtrandklimatop und die unbebauten Flächen sowie die vorhandene Wohnbebauung östlich der Zschopauer Straße (alt) als Vorstadtklimatop aus.

Auf den östlich, außerhalb des Planumgriffs liegenden unbebauten Flächen herrscht derzeit Freilandklima mit Kaltluftproduktion vor. Diese fließt talabwärts und mit dem Verlauf der Adelsbergstraße in nördliche Richtung ab.

Entsprechend der Planungshinweiskarte besitzen die Flächen innerhalb des Planumgriffs der Flächennutzungsplanänderung eine klimarelevante Funktion, weisen aber eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen wie Arrondierungen bebauter Gebiete oder die Schließung von Baulücken auf.

Die Luftschadstoffbelastung für das in Rede stehende Gebiet liegt wie bereits zum Schutzgut Mensch dargestellt auf einem für die Verhältnisse im Stadtgebiet niedrigen Belastungsniveau. Die genannte Gesamtbelastung ist dabei als Vorbelastung zu betrachten.

Bewertung

Mit der Bebauung der Freiflächen wird sich wie auch im Bereich der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ein Vorstadtklimatop entwickeln, welches geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind hat. Durch die Darstellung der Teilflächen 3, 4 und 5 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche wird die bisherige tatsächliche Nutzung der Flächen nachvollzogen. Die derzeit unbebaute Fläche innerhalb der Teilfläche 2 wird künftig nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern als Wohnbaufläche dargestellt. Mit entsprechenden Festsetzungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können hier Eingriffe in das Schutzgut Stadtklima reduziert werden. Für das Schutzgut Luft und Klima ist aufgrund der beabsichtigten Darstellungen als Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche im Vergleich zum ursprünglichen Planungsziel eine geringere Beeinträchtigung zu erwarten.

1.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Naturraumgliederung der Stadt Chemnitz innerhalb der Raumeinheit Chemnitz Ost, Erzgebirgsnordrandstufe. Die Erzgebirgsnordrandstufe prägt das Chemnitzer Stadtgebiet in ihrem Verlauf von Euba über Kleinolbersdorf-Altenhain in Richtung

Harthau. Die Gebietscharakteristik zeigt hier u.a. überwiegendes Offenland mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, stellenweise reich gegliedert durch kleinere Gehölzbestände und Waldflächen. Für die Entwicklung des Schutzgutes benennt der Landschaftsplan (LP) die landschaftliche Einbindung von Orts- und Siedlungsrandern, die Anreicherung und Verbesserung des Landschaftsbildes und der Biotopstruktur im Übergangsbereich Siedlung/freie Landschaft sowie die Verbesserung des Angebots für landschaftsbezogene Erholung.

Aufgrund der Vornutzung und Lage im Siedlungsraum ist das Plangebiet im Landschaftsplan überwiegend als Baufläche, Baugebiet bzw. baugebietsbezogene Freifläche dargestellt. Lediglich Teilbereiche der bestehenden Sportfreiflächen tangieren im LP die Darstellung als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

Das heutige Landschaftsbild im Plangebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch divers genutzten Gebäudebestand bestehend aus Plattenbauten, neuem Geschoss- und Siedlungswohnungsbau sowie Gewerbeobjekten. Die Freiflächen bestehen aus den intensiv genutzten Sportfreiflächen, einer Spiel- und Freizeitanlage mit Ballspielangeboten und strukturarmem Wohngrün, aber auch Gartengrundstücken bzw. einer Hundeschule. Markant ist die Weidefläche mit Grünlandvegetation. Die südlich angrenzende Feldflur als Offenlandstruktur ist trotz der bestehenden intensiven Nutzung typisch für das Ortsbild. Östlich der Walter-Janka-Straße liegt in einer Senke ein dichter Gehölzsaum. Die Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft bietet Möglichkeiten der naturbezogenen Erholung im Umfeld.

Bewertung

Mit der Planung wird der städtebauliche Fokus auf die Sicherung und Entwicklung von Wohnen bzw. wohnverträglichen Nutzungen gelegt. Unmittelbar im Gebiet bieten Sport- und Spielangebote Raum für aktive Erholung auch für Kinder und Jugendliche. Das Umfeld des Plangebietes besitzt ein gewisses Erholungs- und Aufenthaltspotential aufgrund der unmittelbaren Lage zur freien Landschaft. 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 Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche im Vergleich zum ursprünglichen Planungsziel gemischte Baufläche bzw. Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen an die Straßenplanung bzw. Fläche für die Landwirtschaft keine Schlechterstellung zu erwarten.

1.1.7. 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. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Dorfwüstung [D-0109a-03]).

Bewertung

Ein Eingriff in das Schutzgut ist durch die vorliegende Planung erst mit Beginn der Phase der Umsetzung möglich. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die denkmalpflegerischen Belange angemessen Rücksicht zu nehmen und auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

1.1.8. 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. Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

1.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung von Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche planerisch vorbereitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet in Stadtrandlage mit Flächenpotenzialen für eine maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung in die vorhandene Baustruktur und in die Landschaft einfügen. Mit der Abrundung und Ergänzung der Wohnfunktion in Richtung 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.

Auf Grund der spezifischen Vornutzung in wesentlichen Teilen als Liegenschaft des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR ist das Plangebiet strukturell inhomogen entwickelt. Mit der Planung wird der städtebauliche Fokus auf die Sicherung und Entwicklung von Wohnen bzw. wohnverträglichen Nutzungen und Grünflächen gelegt. Um die städtebauliche Situation im Gebiet zukünftig entsprechend zu steuern, sind die beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich einer nachhaltigen und verträglichen Flächennutzung positiv zu bewerten.

Die nachfolgende tabellarische Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt die Gegenüberstellung der ursprünglichen Planungsabsicht (Darstellungen als gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen bei der Straßenplanung) und der neuen Planungsabsicht (Darstellungen als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche) im FNP.

Im Verhältnis zu den bisherigen Entwicklungszielen gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und im Bereich der Zschopauer Straße (alt) Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen bei der Straßenplanung im FNP sind für die einzelnen Schutzgüter keine wesentlichen Schlechterstellungen oder erhebliche Umweltauswirkungen mit den neuen Planungszielen verbunden. Lediglich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden kann eine Beeinträchtigung aufgrund der bestehenden Realnutzung nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust des Landschafts- und Erholungsraumes für die Allgemeinheit Emission von Luftschadstoffen und Lärm	nicht erheblich weniger erheblich
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	weniger erheblich weniger erheblich weniger erheblich
Klima/Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung Luftschadstoffemission aus Gewerbe und Verkehr	weniger erheblich weniger erheblich
Landschaft	Umstrukturierung/Veränderung des Landschaftsbildes	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Dem Grundsatz der Verringerung der Flächeninanspruchnahme wird durch die geringere Überbaubarkeit und Nutzungsdichte gegenüber der ursprünglichen Entwicklungsabsicht auf der Ebene des FNP entsprochen. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsfläche ist dennoch der Verlust an Vegetation und in dessen Folge eine Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes von Tieren und Pflanzen insbesondere auf dem Areal der Weidefläche zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden 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 negativ verändert wird.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet in wesentlichen Teilen durch die Vornutzung als Liegenschaft des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR sowie nachfolgende bauliche Entwicklungen bereits stark anthropogen beeinflusst und überformt ist.

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht überwiegend eine gemischte Baufläche zu entwickeln ist die Entwicklung im Sinne der neuen Planungsziele aus ökologischer und stadtklimatischer Sicht positiv zu bewerten. Im Verlauf der Zschopauer Straße (alt) sind die Maßnahmen zur Einbindung der Straßenplanung in die Landschaft im Zuge des Planfeststellungsverfahrens abgeschlossen, sodass hier eine darstellerische Zuordnung der Flächen zum Wohnen im FNP schlüssig ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die jetzige Darstellung im FNP als gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen bei der Straßenplanung beibehalten. Der Stadt Chemnitz würde ein entwicklungsfähiges und verträgliches Abrundungspotenzial für Wohnen in einem nachgefragten Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen. Stattdessen würde die Ansiedlung von Gewerbe neben dem Wohnen im Sinne

einer gemischten Baufläche als Planungsziel im FNP fortbestehen. Für das weitere Zusammenrücken von Gewerbe und Wohnen besteht aus der städtischen Gesamtentwicklung aber hier kein aktueller Entwicklungsbedarf.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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 zu verringern. Weiterhin ist eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen und 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.

2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der jetzigen Darstellung im FNP als gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen bei der Straßenplanung. Resultierend aus der gesamtstädtischen Entwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der Lage und der anthropogenen Vorprägung ein Entwicklungsdruck für eine bauliche Entwicklung des Bereiches. Die Ansiedlung von Gewerbe neben dem Wohnen im Sinne einer gemischten Baufläche könnte aufgrund des bisherigen Planungsziels im FNP abgeleitet werden. Für das weitere Zusammenrücken von Gewerbe und Wohnen besteht aus der städtischen Gesamtentwicklung aber hier kein Entwicklungsbedarf. Im Verlauf der Zschopauer Straße (alt) sind die Maßnahmen zur Einbindung der Straßenplanung in die Landschaft im Zuge des Planfeststellungsverfahrens abgeschlossen, so dass hier eine darstellerische Zuordnung des Korridors mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen bei der Straßenplanung zur Wohnbaufläche im FNP schlüssig ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Bestandserfassung und Beurteilung des Schutzgutes Boden der Landschaftsplan und die bodenökologische Konzeptkarte der Stadt Chemnitz herangezogen. Zur Bewertung der Altlastensituation erfolgte eine Recherche im Sächsischen Altlastenkataster. Die Beurteilung der stadtklimatischen Belange erfolgte auf Grundlage des Stadtklimagutachtens (Stand 2018) zum FNP. Die Angaben zum Verkehrslärm wurden der Strategischen Lärmkartierung 2017 entnommen und genügen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung hinsichtlich ihrer Genauigkeit. Weiterhin liegen mehrere anlagenbezogene Lärmgutachten vor. Die Luftschadstoffimmissionen wurden vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) im Rahmen der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für die Stadt Chemnitz 2011 berechnet und für 2015 prognostiziert. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten haben sich hierbei nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige der Bewertungen auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

3.2. 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.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet in Stadtrandlage mit Flächenpotenzialen für eine maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Chemnitz liegt in dem durch Wohnen charakterisierten Stadtteil Adelsberg. Das Plangebiet selbst weist jedoch auf Grund der spezifischen Vornutzung inhomogene Strukturen und Entwicklungstendenzen auf. Im Hinblick auf die Bestandssituation und die Entwicklungsabsichten wird auf der Ebene Flächennutzungsplan das Gebiet planungsrechtlich neu bewertet.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,9 ha und besteht aus 5 Teilflächen. Es befindet sich in etwa 5 km Entfernung südlich des Stadtzentrums. Das Gebiet wird im Norden von Ein- und Zweifamilienhäusern der Kleinsiedlung Adelsberg sowie der rechtskräftigen Bebauungsplangebieten Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“ und Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“, im Osten von Gewerbeeinrichtungen an der Kleinolbersdorfer Straße, im Westen von der Zschopauer Straße und im Süden von der Walter-Janka-Straße bzw. Adelsberger Feldflur begrenzt.

Zur städtebaulichen Entwicklung sollen künftig im Bereich des Plangebietes in den Teilbereichen 1 und 2 Wohnen sowie in den Teilbereich 3, 4 und 5 Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche entwickelt werden.

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 nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt resultiert aus den beabsichtigten neuen Darstellungen im FNP als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfreifläche gegenüber den bisherigen Entwicklungsabsichten keine wesentliche Schlechterstellung der betrachteten Schutzgüter.

Trotz der Neuinanspruchnahme und dem Verlust von Boden kann das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dahingehend gewahrt werden, da der Fokus der neuen baulichen Entwicklung auf einem Abrundungsareal im direkten Umfeld bestehender baulicher Nutzungen liegt. Weiterhin wird mit dem neuen Planungsziel Wohnbaufläche die Nutzungsintensität und der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche gemindert.

Im Verlauf der Zschopauer Straße (alt) sind die Maßnahmen zur Einbindung der Straßenplanung in die Landschaft im Zuge des Planfeststellungsverfahrens abgeschlossen, so dass hier eine darstellerische Zuordnung des Korridors mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen bei der Straßenplanung zur Wohnbaufläche im FNP schlüssig ist.

Die Grün- und Freiflächen bestehend aus der Sportanlage, dem Ballspielplatz sowie dem Bereich der Hundeschule werden mit der neuen Darstellung im FNP planungsrechtlich hinsichtlich ihrer Freizeit- und Erholungsfunktion gestärkt.

Im Zuge von relevanten Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren (z. B. B-Plan Nr. 09/22 „Adelsberger Höhe“, B-Plan Nr. 14/01 „Walter-Janka-Straße“) wurden verschiedene avifaunistische-artenschutzrechtliche Erhebungen erarbeitet. Diese werden auf der Planungsebene des FNP als Bewertungsgrundlage hinsichtlich der Brutvögel und ihrer regionalen Verbreitung herangezogen. 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 insbesondere auf dem Areal der Weidefläche nicht auszuschließen.

Entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren 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. 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 und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Weiterhin ist eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen und es sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen.