



Stadt Chemnitz

50. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf

Bereich Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße im Stadtteil Hutholz

Begründung und Umweltbericht

Fassung vom Oktober 2021

erarbeitet durch das Stadtplanungsamt Chemnitz

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	3
BEGRÜNDUNG	3
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
TEIL B	8
UMWELTBERICHT	8
1. Einleitung	8
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	8
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	8
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.1.3 Schutzgut Boden.....	11
2.1.4 Schutzgut Wasser	12
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.6 Schutzgut Landschaft	13
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	14
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	15
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
3. Zusätzliche Angaben	16
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltüberwachung	16
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
3.3 Zusammenfassung	16

Teil A

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz liegt im Stadtteil Hutholz.

Das Gebiet wird im Süden vom Einkaufszentrum ‚Kaufland‘ und im Norden von der Wolgograder Allee einschließlich der parallel zum Straßenkorridor eingeordneten oberirdischen Fernwärmeleitung begrenzt. Im Westen schließt sich eine bis an die Stadtgrenze heranreichende Grünfläche an, östlich befinden sich entlang der Chemnitzer Straße 6- bis 11- geschossige Plattenbauten. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha und befindet sich in reichlich 5 km Entfernung (Luftlinie) zum Stadtzentrum am südlichen Stadtrand von Chemnitz.

2. Entwicklung des Planes; Rechtslage; Darstellungsform

Die 50. 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 Flächen-nutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen ist der gekennzeichnete Planungsbereich bisher als sonstiges Sondergebiet Bund dargestellt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Markersdorf, einem durch 6- bis 11-geschossige Gebäude des industriellen Wohnungsbaus der 1980iger Jahre geprägten Bereichs. Diese städtebauliche Situation wird durch großzügig dimensionierte Straßenräume der Chemnitzer Straße und der Wolgograder Allee, die nördlich des Grundstücks oberirdisch verlaufende Fernwärmetrasse sowie das südliche Einkaufszentrum ‚Kaufland‘ ergänzt.

Die langfristige planerische Zielstellung -sonstiges Sondergebiet Bund- ist mit der Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr und dem vollzogenen Eigentümerwechsel hinfällig. Auf den mittlerweile in Privateigentum befindlichen Flurstücken ist bis auf ein Bestandsgebäude an der Chemnitzer Straße ein Rückbau erfolgt. Bei dem überwiegenden Teil des beantragten Areals handelt es sich um eine Wiesenfläche mit gruppierten Großgrünbeständen, erschlossen durch verschiedene Wegeachsen. Im westlichen Teil des Areals befindet sich eine etwa 2.000 m² große, künstlich angelegte Wasserfläche. Gemäß der derzeitigen Nutzung wird der Bereich als Brachfläche eingestuft.

Die Stadt Chemnitz erstellt derzeit ein gesamtstädtisches Wohnbauflächenkonzept mit dem Planungshorizont 2030. Es beschäftigt sich neben der Ermittlung der benötigten Anzahl an Flächen intensiv mit den Qualitäten der Standorte, und zwar zum einen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hinsichtlich unterschiedlicher Marktsegmente, individueller Wohnwünsche und Standortansprüche der Nachfrager. Zum anderen gilt es auch die städtebauliche Sicht einzunehmen, in welcher Weise neue Standorte zur Qualität und Attraktivität der Stadt beitragen sowie langfristig nachhaltig und ressourcenschonend sind.

Das Leben im Ein- oder Zweifamilienhaus ist ungebrochen der Wunsch vieler Bürger:innen unserer Stadt und derjenigen, die in die Wirtschaftsstruktur der Region und die Stadt ziehen. Dies wird auch mittel- bis längerfristig so bleiben. Vor diesem Hintergrund steht die zentrale Aufgabe, Chemnitz als Wohnstandort attraktiv zu gestalten und Wohnungspolitik als Standortpolitik zu verstehen mit dem Ziel, Bewohner zu binden und zusätzliche Einwohnerpotenziale für die Stadt zu mobilisieren.

In der Sitzung am 01.12.2020 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20/03 „Wohngebiet an der Chemnitzer Straße, Markersdorf“ gefasst. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer derzeitigen Brachfläche vor.

Der Flächenumfang der beiden Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 20/03 und 50. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht identisch. Ausschlaggebend dafür ist die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Grünflächendarstellung des FNP an der Ostseite zur Chemnitzer Straße. Die tatsächlich einer Bebauung zur Verfügung stehende Fläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret zu definieren.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den differenzierten Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplans Nr. 20/03 „Wohngebiet an der Chemnitzer Straße, Markersdorf“ in Einklang zu bringen. Der gekennzeichnete Bereich soll von sonstiges Sondergebiet Bund in Wohnbaufläche geändert werden.

4. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) (in Kraft getreten am 31.08.2013) und mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008).

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden Handlungsschwerpunkte der LEP-Fortschreibung als Grundsätze formuliert. Der Abschnitt 2.2 Siedlungsentwicklung beschreibt und begründet u. a. den Grundsatz **G 2.2.1.1**, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. In der Begründung wird weiter ausgeführt, die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Der Grundsatz verbindet sich mit dem Ziel **Z 2.2.1.7**: „Brachliegende Bauflächen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. [...]“.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) als auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 15.12.2015) werden die

durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt. Folgende Vorgaben beziehen sich auf das Änderungsverfahren:

Z 1.2.2

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen-Arbeiten-Ver-sorgen-Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen-gewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.“

Z 1.2.5

„Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Re-gion ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstüt-zen.“

Z 1.2.6

„Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwir-ken.“

Diesen Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird mit der vorliegenden Planung entspro-chen.

5. Planinhalt; Erläuterung

Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Areal wurde ab 1975 von der NVA (Nationale Volksarmee) genutzt und schrittweise bebaut. Am Standort waren Fahrzeuge der Nachrichtenkompanie stationiert, die hier auch gewartet und repariert wurden. Nach 1990 wurde das Gelände von der Bundeswehr noch als Wohnheim und Lager genutzt. Von 1995 bis 2015 lag der Standort brach. Die langfristige planerische Zielstellung -sonstiges Sondergebiet Bund- ist mit der Aufgabe der militärischen Nutzung und dem vollzogenen Eigentümerwechsel obsolet. Auf den mittlerweile in Privateigentum befindlichen Flurstücken erfolgte bis auf ein Bestandsgebäude an der Chemnitzer Straße der Rückbau baulicher Anlagen.

Bei dem überwiegenden Teil des beantragten Areals handelt es sich um eine Wiesenfläche mit gruppierten Gehölzbeständen (Laub- und Nadelgehölz) unterschiedlichen Alters. Das Areal ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im westlichen Teil des Areals befindet sich eine etwa 2.000 m² große, künstlich angelegte Wasserfläche. Gemäß der derzeitigen Nutzung wird der Bereich als Brachfläche eingestuft und unterliegt keiner nennenswerten Nutzung.

Die Stadt Chemnitz erstellt derzeit ein gesamtstädtisches Wohnbauflächenkonzept mit dem Pla-nungshorizont 2030. Das Konzept hat – auf Basis des im Wohnraumkonzept ermittelten zukünftigen Wohnungsbedarfs – vorrangig die Schaffung und Verortung eines ausreichend gro-ßen und marktgerechten Wohnungsangebotes für die prognostizierte Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Chemnitz bis 2030 zum Ziel.

Basierend auf einer umfangreichen Analyse von Bedarf und Nachfrage entstand ein Mengenge-rüst, auf dessen Grundlage stadtweit Entwicklungsflächen für den Siedlungswohnungsbau geprüft wurden. Hinsichtlich der Bedienung einer breiten Interessenlage sowie einer Erweiterung des An-gebotsspektrums wurde der relevante Standort nach Nutzungsaufgabe durch den Bund in die Untersuchungen einbezogen.

Das bestehende Wohngebiet Hutholz ist mit Dienstleistungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen verschiedener Schulsysteme ausgestattet. Die relevante Fläche wird als interessanter Wohnstandort angesehen. Dies rührt zum einen aus der vorhandenen guten Erschließung, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Zum anderen tragen der südlich des Geltungsbereiches angrenzende vorhandene Baumbestand und die westlich angrenzenden Freiflächen zu einem kleinklimatisch und landschaftlich angenehmen

Wohnumfeld bei. Mit der Standortmobilisierung werden Entwicklungspotentiale für nachgefragte Wohnformate sinnvoll genutzt und an einen verträglichen Standort mit guter infrastruktureller Anbindung gelenkt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotope, die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG besonders geschützt sind. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung sowie Gebäuderückbau würde sich mittels Sukzession eine Vegetation entwickeln, welche weitgehend der potenziell natürlichen entspricht.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20/03 wurde eine Schallimmissionsprognose (Stand 09.03.2021) erarbeitet. Neben dem Verkehrslärm der Wolgograder Allee und der Chemnitzer Straße ist der Gewerbelärm des unmittelbar angrenzenden Einkaufszentrums ‚Kaufland‘ beachtlich. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf die Immissionssituation ausgehend von Gewerbelärm reagiert werden.

In dem relevanten Änderungsbereich befindet sich ein Altstandort, welcher unter der Bezeichnung „Nachrichtenkompanie“ mit der Altlastenkennziffer (AKZ) 11 491 077 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst ist. Zur Beurteilung des Gefährdungspotenzials erfolgte im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20/03 die Durchführung einer Historischen Erkundung nach BBodSchG und BBodSchV in Verbindung mit der Sächsischen Altlastenmethodik. Der Nachweis, dass das Wohnungsbauvorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist, ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu führen. Insbesondere ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine verdachtsflächenbezogene Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze (Hausgärten) durchzuführen, um mögliche Konflikte vor Satzungsbeschluss auszuräumen, ggf. weiteren Handlungsbedarf zu ermitteln und ggf. erforderliche Festsetzungen zu treffen.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 20/03 „Wohngebiet an der Chemnitzer Straße, Markersdorf“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern und im Bereich Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes in ha	bisherige wirksame Darstellung	Planungsziel der vorliegenden Änderung
4,3ha	Sonstiges Sondergebiet Bund	Wohnbaufläche

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 50. Änderung folgende neue Flächenbilanz bezüglich der sonstigen Sondergebiete mit Zweckbestimmung und Wohnbauflächen:

Flächenart	wirksamer FNP 2001	wirksamer FNP mit Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen	neue Bilanz mit Berücksichtigung der 50. Änderung des FNP
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung	464 ha	532 ha	528 ha
Wohnbaufläche	4.191 ha	4.125 ha	4.129 ha

7. Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes bietet durch seine verkehrsgünstige Lage gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit. Die äußere Verkehrserschließung wird primär über die Chemnitzer Straße gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit wird durch straßenbegleitende Gehwege aus den umliegenden Wohngebieten sichergestellt. So besteht eine fußläufige Verbindung entlang der Chemnitzer Straße zu dem südlich benachbarten Einkaufszentrum ‚Kaufland‘. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist über die Omnibuslinien 39/52/53 gesichert.

Alle relevanten Medien (Abwasser, Gas, Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Kommunikation, Beleuchtung) liegen in der Chemnitzer Straße bzw. Wolgograder Allee an. Es bestehen Anschlüsse von Strom, Wasser und Abwasser in das Plangebiet. Mit der Neugestaltung des Plangebiets sind die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen in der Chemnitzer Straße und Wolgograder Allee neu herzustellen.

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gegenstand der 50. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 4,74 ha auf einem derzeit als sonstiges Sondergebiet Bund ausgewiesenen Areals im Süden der Stadt Chemnitz, Gemarkung Markersdorf. Da die bisherige Nutzung aufgegeben wurde und zukünftig nicht wieder zu erwarten ist, soll hier die Deckung des Bedarfs an Siedlungswohnungsbau vorbereitet werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Aufgrund der Planung sind die Belange des Boden-, Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Schutzgüter Luft/Stadtklima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter berührt. Dafür sind die entsprechenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Sächsische Wassergesetz (SächsWG), das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) relevant. Zudem sind die Umweltschutzziele auch im BauGB selbst verankert.

Mit dem in Kraft befindlichen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge und auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz werden die durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt. Umweltrelevant ist hier das Ziel Z 1.2.2, welches die Erhaltung bzw. Entstehung kurzer Wege durch geeignete Zuordnung der Funktionen Wohnen-Arbeiten-Versorgen-Erholen zueinander fordert.

Spezielle kommunale Fachplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Das Plangebiet ist im Norden und Osten entlang der Straßen durch Verkehrslärm vorbelastet. Aus der Strategischen Lärmkartierung 2017 ergeben sich folgende Werte:

L_{DEN}: > 55 bis < 65 dB(A)
L_{NIGHT}: > 45 bis < 55 dB(A)

Im Rahmen eines laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20/03 wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik DI T. Seltmann eine Schallimmissionsprognose (Stand 09.03.2021) erarbeitet.

Die dort ermittelten Immissionswerte für Verkehrslärm entsprechen diesen Werten grundlegend. So wurden entlang der Wolgograder Allee Werte von 57 bis 60 dB(A) tags und 48 bis 51 dB(A) nachts ermittelt. Entlang der Chemnitzer Straße und im Bereich des Kreisverkehrs Werte von 61

bis 63 dB(A) tags und 52 bis 54 dB(A) nachts. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau entlang der Straßen um bis zu 8 dB(A) tags bzw. 9 dB(A) nachts überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden sie eingehalten bzw. unterschritten.

Für Lärm ausgehend von bestehenden Straßen gibt es keine rechtlichen Vorgaben. Allerdings können die Grenzwerte der 16. BImSchV als fachliche Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsgrenzwerte für Misch-, Dorf- und Kerngebiete in Höhe von 64 dB(A)tags/54 dB(A) nachts unterschritten bzw. eingehalten. Da insbesondere Misch- und Dorfgebiete auch maßgeblich dem Wohnen dienen, kann bei Einhaltung der zugehörigen Grenzwerte vom Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

Im Süden bestehen Konflikte durch Gewerbelärm im Nachtzeitraum durch Anlieferverkehr, ausgehend vom Einkaufszentrum ‚Kaufland‘.

Im Tagzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Wesentlichen eingehalten. In der südlichen Randlage zum Einkaufszentrum ‚Kaufland‘ werden diese um bis zu 2 dB(A) überschritten, was aufgrund des Heranrückens des Baugebietes an das bestehende ‚Kaufland‘ hinzunehmen ist.

Im Nachtzeitraum können die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 e) der TA Lärm hingegen um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Auch hier wäre eine Zwischenwertbildung bis zum Schutzanspruch eines MI gemäß Nr. 6.1 d) der TA Lärm möglich.

Da jedoch auch diese Immissionsrichtwerte um bis zu 6 dB(A) und auch das Spitzenpegelkriterium überschritten werden, liegen im südlichen Teil keine gesunden Wohnverhältnisse vor.

Bewertung

Bezogen auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf die Immissionssituation ausgehend von Gewerbelärm reagiert werden. Insbesondere sind gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Luft/Stadtklima

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe (NO₂, PM₁₀) liegt auf geringem Niveau. So ist gemäß Luftreinhalteplan in der Fassung der 1. Fortschreibung 2011 unter Berücksichtigung des Trends an der Messstelle Hans-Link-Straße (städtischer Hintergrund) von Immissionswerten von jeweils < 15 µg/m³, Tendenz weiter fallend, auszugehen. Die bioklimatische Belastung liegt gemäß Integriertem Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz, Teilbericht Klimawandel und Klimafolgen, C&E GmbH Chemnitz, 2009, im Übergangsbereich von einem geringen hin zu einem mittleren Niveau.

Bewertung

Damit ist der Standort diesbezüglich sehr gut für die Funktion „Wohnen“ geeignet.

Erholungseignung

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht öffentlich zugänglich und besitzt deshalb sowie aufgrund der Vornutzung als Militärgelände keinen Erholungswert.

Bewertung

Die Planung besitzt keine Relevanz für das Schutzgut.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind Folgende:

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Zwönitztal“:	ca. 2,5 km östlich
Naturschutzgebiet (NSG) „Um den Eibsee“:	ca. 8,5 km östlich
Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pfarrhübel-Alte Harth-Berbisdorfer Flur“:	ca. 2,2 km südöstlich
Flächennaturdenkmale (FND) entlang der Würschnitz, Zwönitz und Chemnitz:	≥ 1,1 km östlich

Damit bestehen keine Wechselbeziehungen zum Plangebiet.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotope, die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG besonders geschützt sind. Direkt südlich davon bestehen ein Sumpfwald, eine seggen- und binsenreiche Nasswiese sowie ein naturnaher unverbauter Bachabschnitt. Weitere besonders geschützte Biotope liegen nördlich in ca. 160 m Entfernung (naturnahes stehendes Kleingewässer) sowie südwestlich in mehr als 440 m Entfernung (Bachlauf, Sumpf, ...). Eine Beeinflussung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen kann auf die 2019 durchgeführten detaillierten Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20/03, Stand Mai 2021, zurückgegriffen werden.

Die derzeitige Vegetation wird demnach hauptsächlich von intensiv gepflegten Rasenflächen geprägt. Der Baumbestand wird von Pappeln [*Populus spec.*] dominiert, wobei auch Fichten [*Picea spec.*], Sand-Birken [*Betula pendula*], Linden [*Tilia spec.*] sowie vereinzelt Eichen [*Quercus spec.*] und Ahorn [*Acer spec.*] vorzufinden sind. Diese Vegetation wurde im Zuge mehrerer Ortseinsichten in der Vegetationsperiode 2019 erfasst.

Die Kartierung der relevanten Tierarten erfolgte ebenfalls im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 20/03.

Demnach wurden drei Fledermausarten (Großer Abendsegler [*Nyctalus noctula*]) erfasst bzw. angenommen werden (Breitflügelfledermaus [*Eptesicus serotinus*], Zwergfledermaus [*Pipistrellus pipistrellus*]).

Dazu wurden folgende häufige Brutvogelarten gesichtet:

- Blaumeise [*Parus caeruleus*],
- Gartengrasmücke [*Sylvia borin*],
- Graureiher [*Ardea cinerea*],
- Haussperling [*Passer domesticus*],
- Hausrotschwanz [*Phoenicurus ochruros*],
- Kohlmeise [*Parus major*],
- Rauchschwalbe [*Hirundo rustica*],
- Rotkelchen [*Erithacus rubecula*],
- Rotmilan [*Milvus milvus*]
- Star [*Sturnus vulgaris*],
- Stockente [*Anas platyrhynchos*] und
- Turmfalke [*Falco tinnunculus*].

Vorkommen von artenschutzrechtlich hervorgehobenen Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie der EU konnten während der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Im Teich sowie in dessen Umgebung fanden sich Vorkommen von Erdkröte [*Bufo bufo*], Grasfrosch [*Rana temporaria*] und Teichfrosch [*Pelophylax kl. Esculentus*].

Bewertung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnte bereits mittels saP festgestellt werden, „dass unter Anwendung der festgesetzten Verminderungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen wird“. Damit kann auch für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine entsprechende Aussage getroffen werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Altlasten

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal als sonstiges Sondergebiet Bund dargestellt und soll nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das Flurstück 192/8 der Gemarkung Markersdorf ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 (1) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 registriert.

Die Flurstücke 192/5 und 192/10 der Gemarkung Markersdorf werden im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche „Nachrichtenkompanie, Chemnitzer Str. 67“ geführt. Gemäß Begründung zum B-Plan wurde eine Historische Erkundung von der SakostaSKB GmbH (Stand 17.02.2021) durchgeführt.

Bewertung

Das Vorhandensein von Altlasten ist für die Planung relevant. Der Nachweis, dass das Wohnungsbauvorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist, ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu führen. Insbesondere ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine verdachtsflächenbezogene Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze (Hausgärten) durchzuführen, um mögliche Konflikte vor Satzungsbeschluss auszuräumen, ggf. weiteren Handlungsbedarf zu ermitteln und ggf. erforderliche Festsetzungen zu treffen.

Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen ungenutzt (Brachfläche). Baulichkeiten wurden zum größten Teil bis auf die Bodenplatten entfernt. Nach 2016 wurde auf dem Flurstück 192/5 der Gemarkung Markersdorf ein Teich mit einer Wasserfläche von ca. 2.300 m² angelegt.

Der Boden im Kernbereich des Plangebietes entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die historische Nutzung anthropogen überprägt. Entlang der Außengrenzen der Flurstücke 192/5 und 192/10 sowie auf dem Flurstück 192/8 der Gemarkung Markersdorf entspricht der Boden weitestgehend den natürlichen Verhältnissen.

Durch den Rückbau von Gebäuden und versiegelten Zufahrten, Wegen und Plätzen sowie das Anlegen des Teiches wurden große Flächen auf dem Grundstück entsiegelt und renaturiert. Dadurch wurde der Versiegelungsgrad nachhaltig reduziert. Im Plangebiet befinden sich jedoch auch bisher unbebaute, naturnahe Bereiche, deren Böden nicht bzw. kaum urban überprägt sind.

Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht die Neubebauung der Flurstücke. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird eingeschätzt, dass durch die Ausweisung als Wohnbaufläche

verbunden mit der durch die Neubebauung einhergehenden Flächenversiegelung (Neu – und Wiederversiegelung) insbesondere im Bereich unversiegelter naturnaher Bereiche Belange des Bodens erheblich beeinträchtigt werden. In den künftig voll versiegelten Bereichen kommt es zum vollständigen Verlust von Boden und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. Das natürliche Wasserspeichervermögen geht auf Dauer verloren. Mit einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie einer verringerten Grundwasserbildungsrate ist zu rechnen. In den teilversiegelten Bereichen trifft dies zum Teil zu.

Bewertung

Aus den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ergibt sich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis. Im GOP, welcher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist, sind grünordnerische Festsetzungen vorzuschlagen und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Diese müssen geeignet sein, die erheblichen Auswirkungen auch auf das Schutzgut Boden sowie das Grundwasser zu mindern und zu kompensieren. Ein bodenbezogener Ausgleich wird jedoch nicht erreicht werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unversiegelt und steht damit für die natürliche Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Grundsatz der Bewirtschaftung des Grundwassers ist, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf. Daher besitzt die Planung eine mittlere Relevanz für die Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer II. Ordnung ist der Markersdorfer Bach nördlich des Plangebietes, welcher in nordöstliche Richtung über den Stadtparkteich in die Chemnitz mündet. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich noch weitere kleine Entwässerungsgräben. In größerer Entfernung fließt die Würschnitz ca. 1,5 km südlich des Plangebietes und vereint sich mit der von Osten kommenden Zwönitz im Stadtteil Harthau zur Chemnitz, welche in einer Entfernung von ca. 1,3 km östlich des Plangebiets nach Norden fließt. Alle drei Flüsse gehören zu den Gewässern I. Ordnung.

Im Plangebiet selbst wurde mittlerweile ein künstlicher Teich angelegt, welcher in Abhängigkeit von den Niederschlagsmengen unterschiedliche Wasserstände führt. Dabei handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist für den Teil Wasser als vorrangiges Umweltschutzziel mit aufzunehmen, dass der lokale Wasserhaushalt durch die Maßnahme möglichst nicht zu verändern ist. Dementsprechend ist im Rahmen des Umweltberichtes der Istzustand des lokalen Wasserhaushaltes zu ermitteln und es sind alle erforderlichen Maßnahmen zu benennen, die den weitgehenden Erhalt des lokalen Wasserhaushalts sicherstellen und an den des unbebauten Zustand annähern. Zudem ist die vorgesehene Ableitung des Abwassers einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers darzustellen.

Bewertung

Zusammenfassend liegt für das Schutzgut Wasser eine mittlere Relevanz vor.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft/Stadtklima

Entsprechend dem Stadtklimagutachten für die Stadt Chemnitz, DWD 1993, ist die Stadt Chemnitz - je nach angewandter Klimaklassifikation - dem „Warmgemäßigten Regenklima, immerfeucht und sommerwarm“ entsprechend der Effektiven Klimaklassifikation nach Köppen, in Kottek et al., 2006, bzw. dem „Temperierten Zyklonalklima“ gemäß der Genetischen Klimaklassifikation nach Hendl (1963)] zuordnen. Das bedeutet, dass der Witterungsablauf üblicherweise von einem häufigen Wechsel maritim beziehungsweise kontinental geprägter Perioden gekennzeichnet ist. Im Vergleich zu Westdeutschland tritt die Kontinentalität stärker hervor.

Bedingt durch den begonnenen Klimawandel steigt die Jahresdurchschnittstemperatur im Vergleich zur Normalperiode 1961 – 1990, als diese 7,9 °C betrug, an. So wurden an der DWD-Station Chemnitz bereits in der Periode 1981-2010 im Jahresmittel 8,5 °C gemessen. In den Jahren 2018 bis 2020 lag die Jahresdurchschnittstemperatur 2,2 bzw. 2,3 K über dem Wert der Normalperiode, verbunden mit extremer Trockenheit bis in tiefere Bodenschichten. Weiterhin treten zunehmend kurzfristige Niederschlagsüberschüsse (Starkregen) auf. Die gemessene Temperaturentwicklung schreitet im Vergleich zur projizierten schneller voran und begünstigt im Zusammenhang mit einer langen Sonnenscheindauer die Verdunstung. So kann es wie in den letzten Jahren zu einem erheblichen Niederschlagsdefizit kommen (LfULG 2020).

In Bezug auf das Plangebiet ist dieses gemäß Stadtklimagutachten der Fa. Lohmeyer GmbH & Co. KG, Stand 2018, im Westen als Kaltluft produzierendes Freilandklimatop, im ehemals bebauten Ostteil als gut durchlüftetes Vorstadtklimatop gekennzeichnet. Im derzeit weitgehend unbebautem Zustand ist insgesamt von einem Freilandklimatop auszugehen, wobei von Südwest nach Nordost unbelastete Kaltluft mit Frischluftcharakter stadtwärts fließt.

Gemäß Planungshinweiskarte besitzt der östliche Teil des Gebietes eine bedeutsame klimarelevante Funktion und ist erheblich empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen bzw. eine Verdichtung der Bebauung. Der westliche Teil stellt einen Ausgleichsraum mit hoher stadtklimatischer Bedeutung dar, da es sich um eine klimaaktive Freifläche mit direktem Bezug zum Siedlungsraum handelt. Aus beiden Kategorien ergibt sich der Bedarf klimatischer Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Für das Plangebiet ist allerdings festzustellen, dass dies durch seine Lage am gut durchgrüntem Stadtrand weniger stark durch den Klimawandel belastet wird als innerstädtischen Lagen.

Bewertung

Insgesamt ist die geplante Änderung der Flächennutzung aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebietes aus Sicht der Schutzgüter Luft und Klima vertretbar.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erzgebirgsbeckens und gehört kleinräumig zum Neukirchner Hügellgebiet. Es ist durch die ehemalige militärische Nutzung, die 1990 aufgegeben und teils rückgebaut wurde, stark anthropogen überprägt. Im Geltungsbereich befindet sich ein künstlich errichteter Teich. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird bestimmt durch 11geschossige Plattenbauten im Osten, das südlich gelegene Kaufland und dörfliche Strukturen der Ortslage

Markersdorf nördlich des Plangebietes. In der näheren Umgebung befinden sich Grünflächen und ein ca. 40 ha großer Wald (Hutholz), sowie Eigenheimsiedlungen, welche den Übergang zur freien Landschaft bilden. Damit sind sehr unterschiedliche Strukturen in der Nachbarschaft vorzufinden. Insgesamt stellt das Plangebiet einen Naturraum dar, welcher insbesondere durch teils hohe Gebäude anthropogen überprägt.

Bewertung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat demzufolge eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet selbst befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In der nördlich gelegenen Ortslage Markersdorf befinden sich mehrere Kulturdenkmale (Wohnhäuser, ehemalige Schule, Einfamilienhäuser, Dreiseithof).

Bewertung

Da die Entfernung zum Plangebiet je nach Objekt ≥ 200 m beträgt besteht kaum eine Relevanz des Plangebietes für das Schutzgut.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Zunahme des Versiegelungsgrades des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildungsrate, Oberflächenabfluss), Tiere und Pflanzen (Verlust von Lebensraum), Luft/Stadtklima (Reduzierung der Kaltluftentstehung, Beeinflussung von Temperatur und Feuchte, Luftschadstoff- und CO₂-Emissionen in geringem Maße) aus. Das Schutzgut Mensch ist nur geringfügig durch Immissionen betroffen. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass die menschliche Gesundheit vor möglicherweise nachteiligen Bodenveränderungen durch Schadstoffe im Bereich der Altlastenverdachtsflächen geschützt wird.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die 50. Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen vorbereitet:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Bioklima, Immission von Luftschadstoffen	gering
	Gewerbelärm	erheblich
	Verlust des Landschafts- und Erholungsraumes für die Allgemeinheit	gering
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	erheblich
Boden	Altlasten	erheblich
	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	sehr erheblich
Wasser	Erhöhung des Niederschlagsabflusses, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	erheblich
Klima/Luft	Beeinflussung von Temperatur, Wind und Feuchte, Verlust der Kaltluftentstehungsfunktion	gering
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Kultur- und Sachgüter	visuelle oder sonstige Beeinträchtigungen, z. B. durch Immissionen, Wasser	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft durch Versiegelung des Bodens	erheblich

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrades, damit Verlust von Boden, die Erhöhung des Niederschlagsabflusses, die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie die Entstehung von Lärm- und Luftschadstoff- sowie CO₂-Emissionen in geringem Maße. Hinzu kommt der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und soweit wie möglich funktionell auszugleichen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige Planungsabsicht für militärische Zwecke besteht absehbar nicht mehr. Damit würde sich mittels Sukzession eine Vegetation entwickeln, welche weitgehend der potenziell natürlichen entspricht. Entsprechend der Standortbedingungen ergibt sich gemäß Kartendienst des LfULG, abgerufen im Oktober 2021, (<https://geoportal.umwelt.sachsen.de/arcgis/services/natur>) für das Plangebiet eine potenzielle natürliche Vegetation im Sinne eines Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet eine zukünftige Bebauung des Areals vor, ohne selbst schon Umweltauswirkungen zu entfalten. Die schutzgutbezogenen Maßnahmen sind deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu ermitteln und durch geeignete Festsetzungen darzustellen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche werden in geringem Umfang neue Bauflächen für Siedlungswohnungsbau geschaffen. Dies entspricht der Nachfrage nach dieser Wohnform in der der Stadt Chemnitz.

Andere bauliche Nutzungen würden zu größeren Eingriffen in den Zustand der Umwelt führen. Die Ausweisung einer dauerhaften Grünfläche wäre eine ökologisch günstigere Planungsabsicht. Diese birgt jedoch die Gefahr, dass sich neuer Siedlungswohnungsbau auf ökologisch wertvolleren Flächen, auch außerhalb des Stadtgebietes, ansiedeln könnte.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltüberwachung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind noch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, da zukünftige Veränderungen an Natur und Umwelt nur vorbereitet werden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die unter 3.1 gemachten Ausführungen gelten auch hier.

3.3 Zusammenfassung

Gegenstand der 50. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf einem derzeit als sonstiges Sondergebiet Bund ausgewiesenen Areals im Süden der Stadt Chemnitz. Da die bisherige Nutzung obsolet ist, soll hier die Deckung des Bedarfs an Siedlungswohnungsbau vorbereitet werden.

Als wesentliche Umweltauswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden, sind der Verlust von Flächen und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die damit verbundenen Wechselwirkungen für weitere Schutzgüter des Naturhaushalts, insbesondere Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Luft/Stadtklima zu nennen.

Die möglichen Umweltauswirkungen wurden geprüft, bewertet und der Handlungsbedarf für die verbindliche Bauleitplanung dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind demnach geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, welche die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch soweit wie möglich beschränken bzw. ausgleichen.

Es ist zu erwarten, dass damit voraussichtlich nur geringfügige Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter hervorgerufen werden.