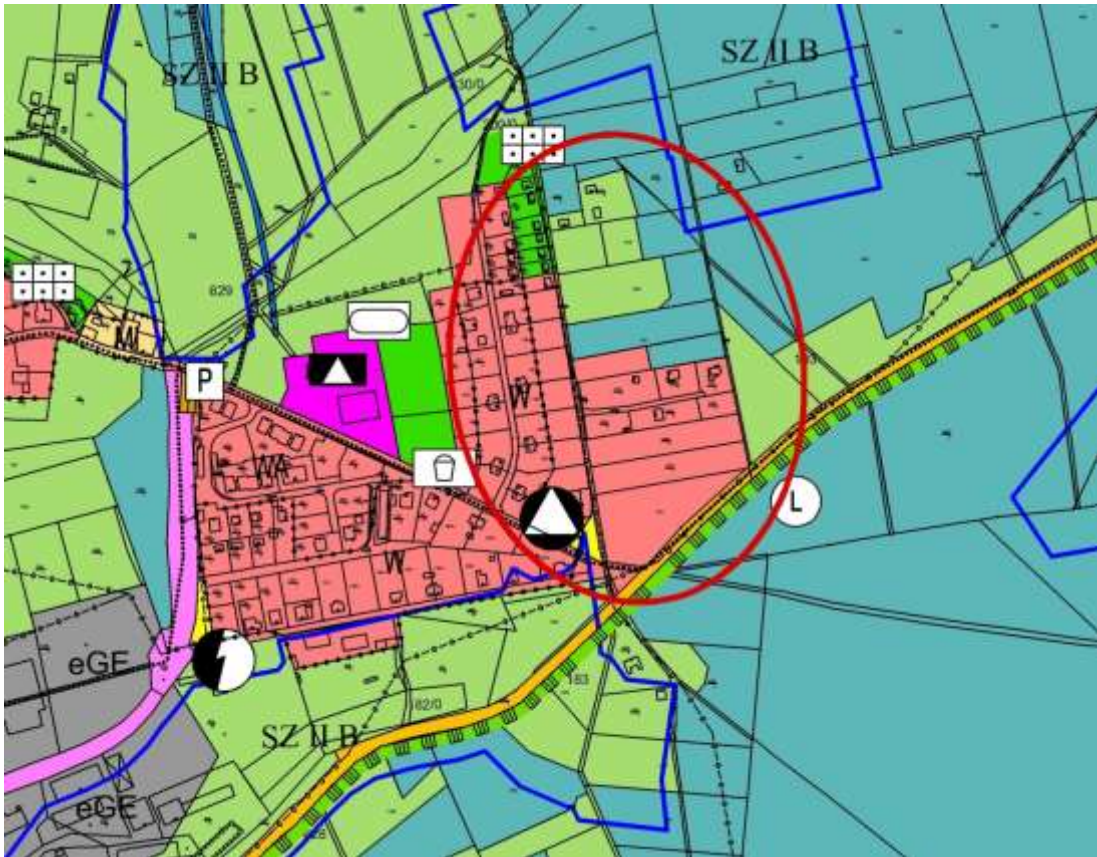


**Begründung zur 4. Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Stützengrün zum Bebauungsplan  
„Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“  
- Vorentwurf -**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Stützengrün  
Hübelstraße 12  
08328 Stützengrün

Telefon: 037462/654-0  
Fax: 037462/654-50  
Mail: info@stuetzengruen.de

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stützengrün**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün beabsichtigt diese Bauleitplanung (Feststellungsbeschluss), bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Begründung**  
(wird nicht Bestandteil)

zu beschließen.

## Inhalt

### Teil A: Begründung

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG .....	5
1.1.	Aufgaben des Flächennutzungsplanes.....	5
1.2.	Planungserfordernis und Anlass .....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	6
2.2.	Planungshistorie, Ausgangssituation .....	7
2.3.	Planverfahren 4. Änderung .....	8
3.	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN.....	10
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderungen .....	10
3.2.	Übergeordnete planerische Vorgaben .....	11
3.3.	Schutzgebiete .....	16
3.4.	Umweltverhältnisse .....	18
4.	STANDORTWAHL, STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER 4. PLANÄNDERUNG .....	18
4.1.	Ausgangssituation.....	18
4.2.	Darstellung der Planänderungen .....	18
4.3.	Nachweis Wohnraumbedarf, Bedarfsbegründung zur 4. Änderung des FNP .....	19
4.3.1.	Demographische Entwicklung und Prognose .....	19
4.3.2.	Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung .....	21
4.3.3.	Ermittlung des Neubaubedarfs .....	22
4.3.4.	Bedarfsbegründung zur 4. Änderung des FNP.....	23
5.	HINWEISE ZUR PLANUNG .....	24
6.	FLÄCHENBILANZ DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	26

### Teil B: Umweltbericht

7.	ALLGEMEINES.....	27
8.	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 .....	27
9.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	30

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ablauf Verfahren .....	9
Tabelle 2:	absolute Bevölkerungsentwicklung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung .....	20
Tabelle 3:	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 .....	21
Tabelle 4:	Auslastung in genehmigten Bebauungsplänen und Satzungen .....	22
Tabelle 5:	Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Gemeinde Stützengrün .....	23

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stützengrün .....	6
Abbildung 2:	Luftbild, Ausschnitt aus dem Geoportal Sachsenatlas .....	10
Abbildung 3:	Lage im Raum (Denkmalkarte Sachsen), 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stützengrün .....	11
Abbildung 4:	Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung .....	15
Abbildung 5:	Änderungsbereich: Gegenüberstellung rechtskräftiger FNP sowie 4. Änderung ..	19

## **Teil A: Begründung**

### **1. Anlass und Ziel der Planänderung**

#### **1.1. Aufgaben des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind im § 5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt.

Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung wirksam sind.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§1 Abs. 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

#### **1.2. Planungserfordernis und Anlass**

Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt mit der Überplanung eines Bereiches zwischen Schulstraße und Bergstraße im Südosten der Gemeinde mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen zu ermöglichen. Der betrifft die Flurstücke 1322/1 bis 1322/8, 1323/1, 1323/2, 1324 und Teilbereiche des Flurstücks 1361 Gemarkung Stützengrün. Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und Neuordnung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinde beabsichtigt in diesem Bereich mit einer Flächengröße von ca. 1,6 ha ein Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Die Erschließung des Wohngebietes soll an die Bergstraße und über die Schulstraße erfolgen

Der südliche Teil des Geltungsbereiches an der Bergstraße ist unbebaut und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche sowie als Lagerfläche (Ausbau der Schulstraße) genutzt. Der nördliche Teilbereich, die Flurstücke 1322/1 bis 1322/8 betreffend soll städtebaulich neu geordnet und weitere Wohnbebauung (maximal drei Eigenheime) zugelassen werden. Die Kleingartenanlage dient bereits teilweise der Wohnnutzung. Der Zweck dieser Planung besteht deshalb vorrangig darin, die bereits bestehende derzeitige wie auch die geplante Nutzung des Gebietes zu ordnen.

Die Gemeinde Stützengrün verfügt über einen am 06.04.2004 genehmigten und mit der Bekanntmachung am 30.04.2004 wirksamen Flächennutzungsplan (Stand März 2003). Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Stützengrün möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungs-

planes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Stützengrün am 26.12.2021 beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des FNP durchzuführen. Im Änderungsbereich wird die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Betroffen sind die Flurstücke 1324/1 und 1324/2 der Gemarkung Stützengrün.

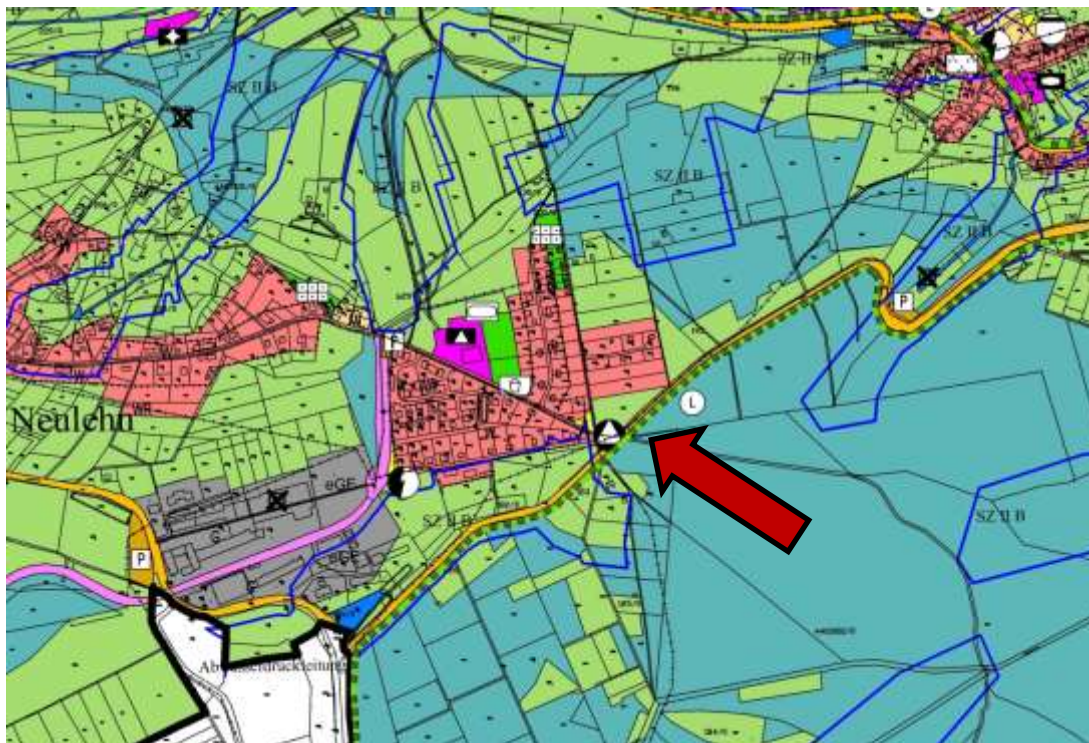


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stützengrün

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ wurde durch die untere Forstbehörde eine Waldkartierung in diesem Bereich durchgeführt. Im Ergebnis handelt es sich neben den bereits bestehenden Waldflächen bei der Bestockung auf den Flurstücken 1319, 1320 und 1321 um Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Bei künftigen Bauvorhaben ist der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 30 m nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten. Die Waldflächen werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gilt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.



**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz** (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I .S. 3908) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

#### **Landesrecht:**

**Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl S. 517) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl S. 243) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

## **2.2. Planungshistorie, Ausgangssituation**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stützengrün mit Stand März 2003 wurde durch das Landratsamt Annaberg am 06.04.2004 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 30.04.2004 wirksam.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 01.12.2008) bezieht sich auf insgesamt 10 Teilflächen, von denen 9 Veränderungen von Wohnbauflächen zum Inhalt haben. Die Änderung Nr. 9 befasst sich mit der westlichen Gebiets-erweiterung des Gewerbegebietes in Oberstützengrün um 4,25 ha. Die 1. Änderung wurde als Gesamtplan dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Verfahren. Der 2. Entwurf in der Fassung von 12/2016 hat im Zeitraum vom 11.04. bis 13.05.2016 öffentlich ausgelegen. Die Änderung bezieht sich auf die Wohnbaufläche Rosenthal in Hundshübel. Mit der Planung soll die bereits bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes (Ferienhaus und wohnbauliche Nutzung) geordnet und durch die Herstellung des Rechtszustandes eine Kontrolle möglich werden. Aufgrund einer notwendigen Anpassung des privaten Abwassernetzes an die gesetzlichen Vorgaben konnte die Flächennutzungsplanänderung noch nicht endgültig abgeschlossen werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans resultiert aus dem Erweiterungsbedarf der im Gebiet tätigen Gewerbebetriebe und der Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung mit Lebensmitteln durch die beabsichtigte Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Die Gemeinde hat über die Einleitung eines Planverfahrens aufgrund des Antrags und der Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes der Firma NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Rossau, gemäß § 12 BauGB für einen Teilbereich der 3. Änderung entschieden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Stützengrün“ erfolgt im Parallelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 dem Vorentwurf in der Fassung 10/2020 zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.01.2021 bis 03.02.2021 beschlossen.

Der Vorgang der Änderung wie auch der der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist formgebunden und erfolgt in gleicher vom BauGB vorgegebener Verfahrensweise. So hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird (§ 1 BauGB).

### 2.3. Planverfahren 4. Änderung

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde der Gemeinderat am 26.10.2021 über die Erarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren (zweistufigen Verfahren) informiert. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben u.a., da Bedarf an erschlossenen Bauflächen insbesondere für den dörflichen Wohnungsbau in Stützengrün besteht. Der Gemeinderat hat somit beschlossen für den betroffenen Änderungsbereich (Entwicklung einer Wohnbaufläche) den rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Dem FNP werden nachfolgende Verfahrensvermerke für die 4. Änderung angefügt:

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	18.09.2003	Feststellungsbeschluss des Gemeinderates zum Flächennutzungsplan
	06.04.2004	Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	30.04.2004	Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Gemeindeanzeiger Stützengrün
	20.05.2008	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
	03.07.2008	Genehmigung der 1. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	01.12.2008	Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeindeanzeiger Stützengrün
	im Verfahren	Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
		Genehmigung der 2. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
		Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeindeanzeiger Stützengrün



4. Änderung des FNP  
Gemeinde Stützengrün

	im Verfahren	Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
		Genehmigung der 3. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
		Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeindeanzeiger Stützengrün
1	26.10.2021/ 01.12.2021	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt
2	21.04.2022	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 4. Änderung durch den Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün; Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
3		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
4		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
5		Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 4. Änderung durch den Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün; Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6		Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
7		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
8		Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
9		Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
10		Genehmigung der 4. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
11		Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Planänderung des FNP im Gemeindeanzeiger

Tabelle 1: Ablauf Verfahren

Zu der Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf und Entwurf) werden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- Zweckverband Wasserwerke Westergebirge (Trinkwasser, Abwasser)
- Zweckverband Fernwasser Südwestsachsen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

#### 4. Änderung des FNP Gemeinde Stützengrün

- Zweckverband Naturpark Erzgebirge / Vogtland
- Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Freiburger Mulde/Zschopau
- Staatsbetrieb Sachsenforst
- WISMUT GmbH, Sanierungsbetrieb Aue

#### Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Eibenstock
- Stadtverwaltung Schneeberg
- Gemeindeverwaltung Schönheide
- Gemeindeverwaltung Zschorlau
- Gemeindeverwaltung Steinberg
- Verwaltungsgemeinschaft Kirchberg
- Städtebund Silberberg

### 3. Beschreibung der Änderungsflächen

#### 3.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderungen

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche ist an die Abgrenzung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ angelehnt und befindet sich im Südosten von Stützengrün in Richtung Schönheide zwischen Schulstraße und Bergstraße. Die Schulstraße der näheren Umgebung ist durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Gestaltung mit großen Gärten geprägt. Auch befindet sich in unmittelbarer Nähe die Grundschule der Gemeinde. Große Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Talsperre Eibenstock“ umgrenzen den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Wald- und Wiesenflächen
im Süden:	Waldflächen
im Westen:	Wohnbebauung an der Schulstraße
im Osten:	Wald- und Wiesenflächen



Abbildung 2: Luftbild, Ausschnitt aus dem Geoportal Sachsenatlas

Die Flächennutzungsplanänderung durch das geplante Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße umfasst in der Gemarkung Stützengrün die Flurstücke 1324/1 und 1324/2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde in Übereinstimmung steht und somit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Schul- und Bergstraße. Die Verkehre des künftigen Wohngebietes können problemlos über die Bergstraße und die Schönhaidener Straße (S 277) in Richtung B 169 abfließen. Eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz, das mehrmals am Tage bedient wird, besteht. Eine verkehrssichere Anbindung der Haltestelle „Taubenhaus“ befindet sich direkt im Bereich des geplanten Wohngebietes.



Abbildung 3: Lage im Raum (Denkmalkarte Sachsen), 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stützengrün

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Die Waldflächen werden nachrichtlich übernommen (Flurstücke 1319, 1320 und 1321).

### 3.2. Übergeordnete planerische Vorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Wohnbebauung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Südwestsachsen (RP) sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

## **Landesentwicklungsplan 2013, Siedlungsentwicklung**

Entsprechend LEP - Karte 1 - liegt die Gemeinde Stützengrün innerhalb der Raumkategorie "ländlicher Raum" südlich der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz - Zwickau – Plauen (und fortführend Hof/ Nürnberg/ München bzw. Pilsen/ Tschechien) sowie Zwickau Karlovy Vary– Pilsen zwischen den mittelzentralen Städteverbänden Göltzschtal im Westen und Silberberg im Osten, die übergeordnete zentralörtliche Funktionen für die Gemeinde übernehmen. Nächstgelegenes Oberzentrum ist Zwickau.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB). Dabei ist das Ziel 2.2.1.6 besonders bedeutsam, da es an das Zentrale-Orte-Konzept, als eine wesentliche Grundlage des LEP anknüpft und die Siedlungsentwicklung nichtzentraler Orte an Maß der Eigenentwicklung bindet (aus: Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013).

**G 1.2.2** Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

→ *Insgesamt aufgrund der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnraum zwischen den Städteverbänden Göltzschtal im Westen und Silberberg im Osten.*

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

→ *Durch die Planungen werden Freiflächen nur in geringem Maße in Anspruch genommen. Die Änderungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan schon teilweise als Wohngebiet festgesetzt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen der Gemeinde Stützengrün nicht zur Verfügung.*

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

→ *Stützengrün beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei- und Fleischereifiliale sowie eines Getränkemarktes für die ortsansässige Bevölkerung in den drei Ortsteilen Stützengrün, Lichtenau und Hundshübel an der Auerbacher Straße. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Arbeit.*

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung an der Schulstraße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Anbindung an den Siedlungskörper dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Der Wohnraumbedarf wird in Kapitel 3 der Begründung ausführlich beschrieben*

### **Regionalplan Südwestsachsen vom 31.07.2008, Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz Mai 2021**

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Gemeinde Stützengrün gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“ als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen.

Für den Standort Stützengrün gilt gegenwärtig noch der Regionalplan Südwestsachsen. Der Regionalplan Südwestsachsen gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (*kursiv dargestellt*).

Folgende fachliche Ziele der Regionalplanung sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

**G 1.1.2 / Z 1.2.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ *Das geplante Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Grundschule; das Zentrum von Stützengrün befindet sich max. 1 km Entfernung.*

**Z 1.1.3 / Z 1.2.3** Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur über-örtlichen Konzentration in den Zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugs-bereiche des ÖPNV erfolgt.

→ *Unmittelbar an dem geplanten Baugebiet befindet sich ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Taubenhaus).*

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.

**G 1.2.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

→ *Es ist die Entwicklung nutzungsgemischter Siedlungsstrukturen geplant (Einzelhäuser, Doppelhäuser). Die potenziellen Radonkonzentrationen werden beschrieben und sind zu berücksichtigen.*

**Z 1.1.7 / Z 1.2.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...].

→ *Durch die Planungen werden kaum Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine bereits teilweise zum Wohnen genutzt Fläche innerhalb der Kleingartenanlage sowie um eine kleine Grünlandfläche (Pferdekoppel), die im südlichen Bereich aktuell als Lagerfläche genutzt wird. Die geplante Wohnbebauung grenzt an vorhandene Bebauung.*

**G 2.1.5.3** Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht



mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben,

**G 2.1.5.1** [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

→ Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

**Z 2.1.2.2** In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden.

→ Der Neubau von ca. 10 Eigenheimen führt zu keiner Beeinträchtigung der historischen Kulturlandschaft "Talsperre „Eibenstock“.

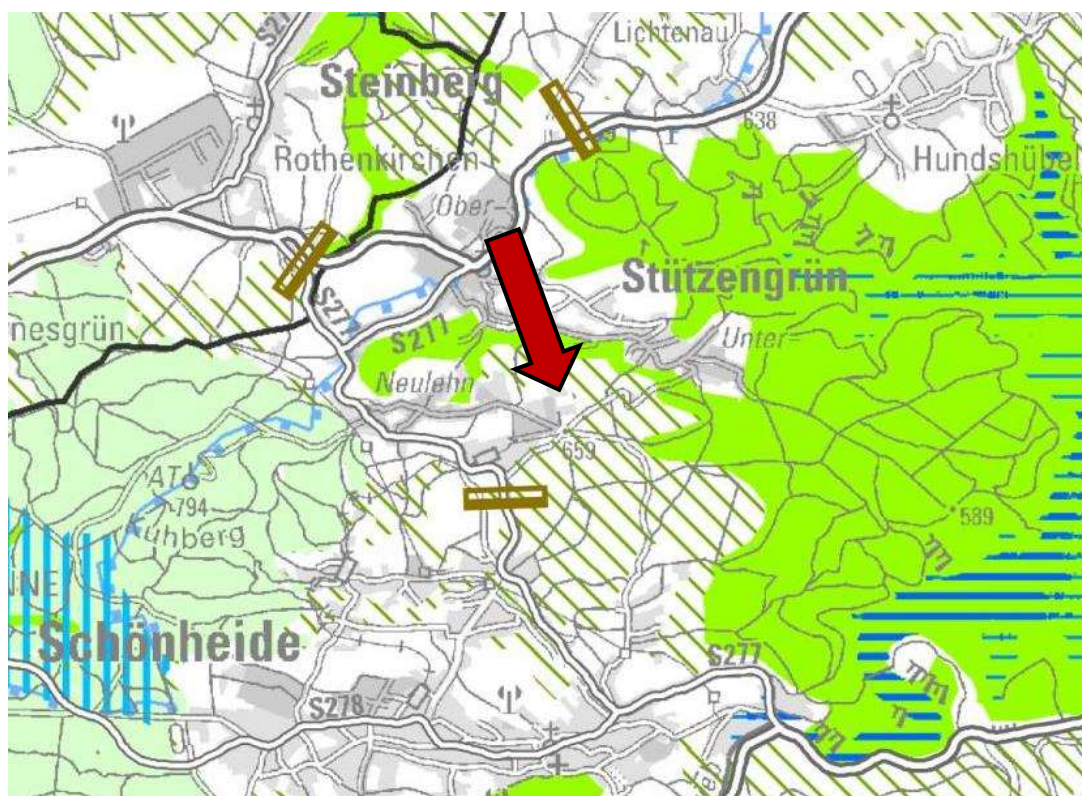


Abbildung 4: Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung

Im Bereich des geplanten „Wohngebietes Schulstraße / Bergstraße“ wurden im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Regionalplanentwurf Region Chemnitz in Bezug auf die Raumnutzung keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen.

Südöstlich des Geltungsbereiches grenzen die Vorbehaltsgebiete „Landschaftsbild/ Landschaftserleben“ sowie „Arten- und Biotopschutz“ an. Die Gebiete werden durch die Wohngebietserweiterung nicht beeinträchtigt.



Im Regionalplan / Regionalplanentwurf wurde südwestlich der Bestandsbebauung eine Regionale Grünzäsur festgelegt um ein Zusammenwachsen von Stützengrün und Schönheide auszuschließen. Insbesondere aufgrund der geplanten abschließenden Erweiterung der Wohnbebauung in Richtung Osten wird aus regionalplanerischer Sicht eingeschätzt, dass die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes eine Abrundung der jetzigen Bebauung am Standort darstellt. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in südliche Richtung ist nicht vorgesehen und städteplanerisch nicht gewünscht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Es handelt sich um eine historische Kulturlandschaft („Talsperre Eibenstock“) besonderer Eigenheit. Der Bau von ca. 10 Wohnhäusern kann nicht als raumbedeutsames Vorhaben (zu G 2.1.3.9 Regionalplanentwurf Chemnitz) bezeichnet werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Kulturlandschaftsraumes durch die Siedlungsentwicklung ist nicht zu vermuten.

Gemäß Karte A1-4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Eibenstock“ direkt im Anschluss südöstlich der Bergstraße. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke ist nicht ersichtlich.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegensteht.

### **3.3. Schutzgebiete**

#### **Naturschutz**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 16 und 18 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Nach § 4 Abs. 5 Naturparkverordnung umfasst die Entwicklungszone die bebauten Bereiche und die zukünftig gemäß dem Schutzzweck nach § 5 für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereiches. Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes in der Entwicklungszone ergeben sich – bezugnehmend auf den Schutzzweck (§ 5 Abs. 2) der Naturparkverordnung Erzgebirge / Vogtland - keine Beeinträchtigungen. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landschaftspflege sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt.

Das FFH-Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung nördlich des Plangebietes und erstreckt sich entlang der Ortslage und des Weißbaches. Es handelt sich um einen Komplex aus Grünlandbereichen mit Frisch-, Nass- und Bergwiesen sowie kleinflächigen Buchenmischwald, Moorwald und Zwischenmoor.

Nach § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Da

sich das Bebauungsplangebiet in ca. 500 m Entfernung befindet und durch eine größere Waldfläche getrennt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten, zumal es sich bei der betreffenden Fläche schon teilweise um bebaute Grundstücke handelt. Die Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebietes werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Vorhabenfläche grenzt an das nach § 19 des Sächsischen Naturschutzgesetzes festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Talsperre Eibenstock“. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild und den Naturgenuss beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten. Im Vorhabengebiet wurden keine geschützten Biotope festgestellt.

### **Trinkwasserschutz**

Der Standort des Vorhabens befindet sich in der Schutzzone III der Trinkwassertalsperre Eibenstock welches als Wasserschutzgebiet gemäß § 46 Sächsisches Wassergesetz in der Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz nachrichtlich dargestellt ist. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der am 1. Juli 2001 in Kraft getretenen Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld - Trinkwasserschutzgebietsverordnung Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 2. April 2001, veröffentlicht in der Amtlichen Bekanntmachung des Landkreises Aue-Schwarzenberg, Landkreisjournal Nr. 4 vom 19. Mai 2001, berichtet im Landkreisjournal Nr. 5 vom 16. Juni 2001, sind einzuhalten.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Verordnung sind in den engeren Schutzzonen II A, II B und in der weiteren Schutzzone III alle Einrichtungen, Handlungen und Maßnahmen verboten, die eine Gewässergefährdung besorgen lassen. Laut der Trinkwasserschutzverordnung besteht nach § 5 unter der Ziffer 2.1 „Bauleitpläne und Vorhaben- und Erschließungspläne, die neue Bauflächen und Baugebiete ausweisen oder Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen“ für die Schutzzone III ein Verbot, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelkanalisation eingeleitet oder über in § 5 Ziffer 2.6 der Trinkwasserschutzverordnung zulässige Anlage entsorgt bzw. behandelt werden kann. Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Erzgebirgskreises müssen im Zuge der Erschließungs- / Ausführungsplanung erfolgen.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

### **Denkmalschutz, Archäologie**

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. In der näheren Umgebung befindet sich die Bürstenfabrik mit Produktionsgebäude, Schornstein und Verwaltungsgebäude. Es handelt sich um eine langgezogene Produktionsstätte von hoher landschaftsbildender, industriehistorischer, baugeschichtlicher und orthistorischer Bedeutung. Das Kulturdenkmal wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Um-

fang zu erwarten. 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. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

### **3.4. Umweltverhältnisse**

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht zum parallel erarbeiteten Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ sowie im Artenschutzgutachten (Umweltplanung Marko Eigner) näher betrachtet. Der Umweltbericht wird als Teil B dieses 4. Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst.

## **4. Standortwahl, städtebauliche Begründung der 4. Planänderung**

### **4.1. Ausgangssituation**

Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt mit der Überplanung eines Bereiches zwischen Schulstraße und Bergstraße in Stützengrün im Südosten des Ortsteils eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen in der Gemeinde zu ermöglichen. Die ergänzende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ sieht ein Neubau von ca. 10 Wohnhäusern auf einer Fläche von ca. 1,6 ha vor. Die Planung dient der Wohnraumschaffung für den Eigenbedarf der Gemeinde. Dies führt zu einer Neuordnung der Art der baulichen Nutzung. Das geplante Wohngebiet soll teilweise auf einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich entwickelt werden. Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum weitere Baugrundstücke in genehmigten Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich in der Gemeinde Stützengrün momentan zur Verfügung stehen (siehe Nachweis Wohnraumbedarf Kap. 4.3).

Das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung an der Schulstraße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Anbindung an den Siedlungskörper dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

### **4.2. Darstellung der Planänderungen**

Die Ausschnitte des Änderungsbereichs im Maßstab M 1:5.000 mit seinem unmittelbaren Umfeld stellen den wirksamen Flächennutzungsplan auf der Planzeichnung den Änderungen auf der Planzeichnung gegenüber. Nur innerhalb der umgrenzten Fläche ändern sich Darstellungen entsprechend der Planzeichenverordnung. In der Zeichenerklärung werden nur die Änderungen aufgeführt. Die vollständige Legende befindet sich auf dem Gesamtplan.

Die Flächendarstellung erfolgt ungegliedert. Damit sind die Grundzüge der nachfolgenden Planung ausreichend formuliert. Die detaillierte Ausgestaltung der Baugebiete, Erschließungs- und Grünflächen obliegt dem Bebauungsplan. Eine weitere Untergliederung der Darstellung würde dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung auf der vorbereitenden Ebene im konkreten Fall nicht entsprechen.

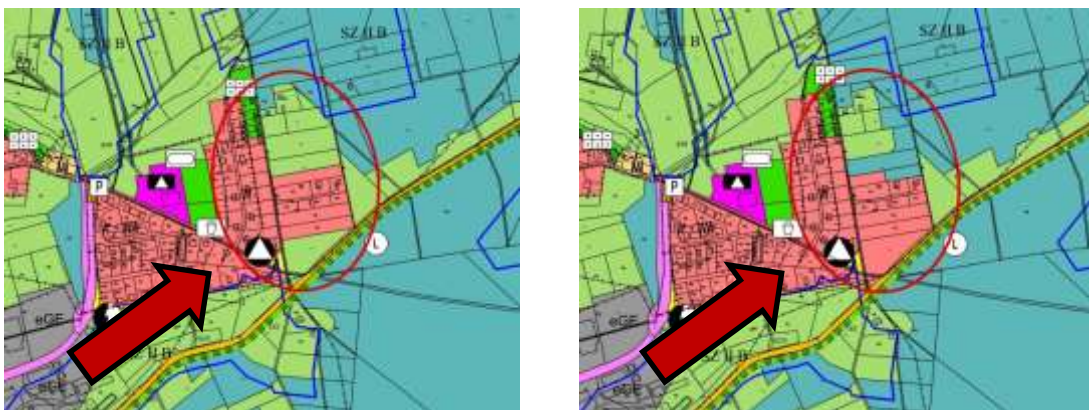


Abbildung 5: Änderungsbereich: Gegenüberstellung rechtskräftiger FNP sowie 4. Änderung

### 4.3. Nachweis Wohnraumbedarf, Bedarfsbegründung zur 4. Änderung des FNP

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Bei Nachweis eines Bedarfs an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechend geeignete Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können weitere Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

In Orten ohne zentrale Funktion ist die Siedlungsentwicklung nach Ziel 2.2.1.6. LEP 2013 in Bezug auf Wohnen nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Gemäß der Begründung des Ziels ist dies der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel also aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

#### 4.3.1. Demographische Entwicklung und Prognose

##### Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2010 – 2020) der Städte und Gemeinden basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ([www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)). Die bisherige demographische Entwicklung in Verbindung mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose stellt eine wichtige Ausgangslage für die Bewertung der aktuellen Situation und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar.

In Stützengrün leben mit Stand 31.12.2010 3.616 Einwohner. Die demographische Situation in der Gemeinde Stützengrün entspricht derjenigen im gesamten Landkreis. Es ist ein stetiger Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen negativen Saldo auf. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist ebenfalls durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt; die Zahl der Wegzüge übersteigt die Anzahl der Zuzüge. Dies deutet damit tendenziell auf eine weitere Zunahme der Überalterung der Bevölkerung in Stützengrün hin.

Diese Bevölkerungsentwicklung wirkt sich zwangsläufig hemmend auf nahezu alle Bereiche der Gemeinde und damit auf deren Weiterentwicklung insgesamt aus. Die

Gemeinde Stützengrün sieht sich entsprechend in der Pflicht, diesem rückläufigen Bevölkerungstrend durch positive Wandlungssalden entgegenzuwirken. Ein Instrumentarium hierfür ist die Ausweisung von Bauflächen, um den Zuzug junger Familien und qualifizierter Fachkräfte zu fördern. Die Schaffung eines ausreichenden Angebotes qualifizierter Wohnbauflächen kann die Einwohnerstruktur wenigstens teilweise ausgleichen und eine positive Gemeindeentwicklung insgesamt unterstützen. Vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung ist eine aus der natürlichen Einwohnerentwicklung resultierende Eigenentwicklung nicht gegeben. Ein besonderer Wohnbauflächenbedarf lässt sich u.a. durch den Auflockerungsbedarf und den Ersatzbedarf erkennen.

#### Bevölkerungsentwicklung, Wanderbewegungen

Datum	Einwohner Stützengrün	Einwohner (%)	Geburten / Sterbefälle	Zuzüge / Fortzüge	Gesamtver- änderung
31.12.2010	3.616	100%	-7	-17	-24
31.12.2011	3.517	97,3%	-17	-53	-70
31.12.2012	3.474	96,1%	-14	-31	-45
31.12.2013	3.444	95,2%	3	-33	-30
31.12.2014	3.391	93,8%	-14	-39	-53
31.12.2015	3.341	92,4%	-5	-45	-50
31.12.2016	3.300	91,3%	--	--	--
31.12.2017	3.237	89,5%	-3	-60	-63
31.12.2018	3.192	88,3%	-11	-34	-45
31.12.2019	3.146	87,0%	-18	-27	-45
31.12.2020	3.104	85,8%	-20	-22	-42

Tabelle 2: absolute Bevölkerungsentwicklung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung

#### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsprognose bis 2035 wird für die Landkreise und die Gemeinden die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen. Die Berechnungen zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung sind rein demografisch nach der Komponentenmethode mit einem deterministischen Ansatz modelliert. Das bedeutet, es werden ausschließlich demografische Einflussfaktoren und deren Verlauf berücksichtigt. Die Bevölkerung wird auf Grundlage des angenommenen Geburtenverhaltens, der Sterblichkeit sowie der Zu- und Fortzüge von Jahr zu Jahr fortgeschrieben (Vorbemerkungen, Datenblatt Gemeinde Stützengrün).

Es liegt eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2035 mit Basisjahr 2018 vor. Für die Gemeinde Stützengrün wurde bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 83,55 % und bis 2035 auf ca. 77,15% vorausberechnet (Durchschnitt Variante 1 und Variante 2). Dies würde für die Gemeinde einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 2.670 (2030) bzw. 2.465 (2035) Einwohner bedeuten.

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung 2019 bis 2035			
	Variante 1		Variante 2	
	absolut	2018 = 100%	absolut	2018 = 100
2019	3.150	98,7	3.150	98,7
<b>2020</b>	<b>3.110</b>	<b>97,4</b>	<b>3.110</b>	<b>97,4</b>
2021	3.070	96,0	3.060	95,9
2022	3.020	94,6	3.020	94,5
2023	2.980	93,3	2.970	93,1
2024	2.930	91,9	2.930	91,7
<b>2025</b>	<b>2.890</b>	<b>90,5</b>	<b>2.880</b>	<b>90,4</b>
2026	2.850	89,1	2.840	88,9
2027	2.800	87,8	2.790	87,5
2028	2.760	86,4	2.750	86,1
2029	2.720	85,1	2.700	84,7
<b>2030</b>	<b>2.680</b>	<b>83,8</b>	<b>2.660</b>	<b>83,3</b>
2031	2.640	82,6	2.620	81,9
2032	2.600	81,3	2.570	80,6
2033	2.560	80,1	2.530	79,2
2034	2.520	78,9	2.490	77,9
<b>2035</b>	<b>2.480</b>	<b>77,7</b>	<b>2.450</b>	<b>76,6</b>

Tabelle 3: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035

#### 4.3.2. Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

Grundsätzlich sollen Neuausweisungen im Außenbereich nach Möglichkeit zugunsten der Nutzung bzw. Nachnutzung vorhandener Bauflächen (incl. Brachflächenrevitalisierung), der Innenverdichtung sowie der maßvollen Ergänzung in erschlossenen Lagen zurückgestellt werden. Wie nachfolgend dargestellt stehen der Gemeinde kaum Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen zur Verfügung. Die vorliegenden Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Bürgern und unverbindliche Baugrundstücks - Nachfragen rechtfertigen und begründen die Ausweisung weiterer Wohnstandorte.

##### Innenentwicklungspotenziale

Gemäß § 1a BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die erweiterte Abrundungssatzung von 1996 macht deutlich, dass im Innenbereich aller Ortsteile ein Potential an Baulücken vorhanden ist. Diese Standorte sind in aller Regel in Privatbesitz und stehen aufgrund einer Vielzahl von Faktoren (u.a. Bewirtschaftung der Flächen im Haupt- und Nebenerwerb, ungeklärte Eigentumsverhältnisse) nicht für eine kurzfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung. Hinzu kommt, dass es sich bei solchen Objekten häufig um Bebauung auf kleinstem Raum handelt, d.h. die mit dem Standort verbundenen Grundflächen sind zu klein für eine den heutigen Maßstäben entsprechende Nachbebauung. Solche Objekte sind in

aller Regel nicht für eine erneute Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geeignet und werden auch nicht nachgefragt, zumal sie häufig auch aufgrund ihrer Lage nicht für eine Nachbebauung in Frage kommen.

Aussagen zur Innenentwicklung werden im Zuge der Entwurfserarbeitung konkretisiert.

#### Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen- Wohngebiet:

Ortsteil	Bezeichnung	rechtskräftig seit:	Kapazität und Auslastung
Stützengrün	Einbeziehungssatzung „Schulstraße	01.08.2000	3 freie Bauplätze
	Lückenfüllsatzung im Bereich Hübelstraße Stützengrün	01.10.1996	3 - 5 freie Bauplätze (2 Flächen auf bereits bebauten Flurstücken)
	B-Plan „Wohngebiet Schulstraße“ Stützengrün	01.11.1994	3 freie Bauplätze
	B-Plan „Wohngebiet an der Schulstraße“	31.08.2019	2 freie Bauplätze
Hundshübel	B-Plan Mischgebiet „Flurstücknr. 549/2 Gemarkung Hundshübel“	31.03.1998	100% ausgelastet
	Bebauungsplan „Wohnbaufläche West – 1. BA	16.01.1995	2 freie Bauplätze
Lichtenau	Außenbereichssatzung „Teichstraße“	05.09.2007	2 freie Bauplätze
	Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Stützengrüner Straße“	01.06.2018	3 – 4 freie Bauplätze
	B-Plan „Wohngebiet an der Waldsiedung“	26.05.2021	100% ausgelastet
			19-20 freie Bauplätze

Tabelle 4: Auslastung in genehmigten Bebauungsplänen und Satzungen

Aus rechtskräftigen B-Plänen stehen der Gemeinde für Wohnbebauung ca. 20 Wohneinheiten zur Verfügung.

#### 4.3.3. Ermittlung des Neubaubedarfs

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfs bis 2030. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen und der Bedarf zur Wohneigentumsbildung. Entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurde für den Landkreis Erzgebirgskreis folgender Neubaubedarf ermittelt:

2022 bis 2025: 13 WE / 10.000 EW pro Jahr  
2026 bis 2030: 9 WE / 10.000 EW pro Jahr

Für die Gemeinde Stützengrün resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung bis 2030:



	Einwohnerentwicklung Gemeinde Stützengrün (Ø Var. 1 und 2)	Neubaubedarf WE, Erzgebirgskreis	Neubaubedarf WE Stützengrün
		WE / 10 Tsd. EW	
2022	3.020	13	4
2023	2.980	13	4
2024	2.930	13	4
2025	2.885	13	4
2026	2.845	9	3
2027	2.795	9	3
2028	2.755	9	2
2029	2.710	9	2
2030	2.670	9	2
gesamt:			<b>28</b>

Tabelle 5: Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Gemeinde Stützengrün

Für die Gemeinde Stützengrün ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Erzgebirgskreis ein Neubaubedarf von insgesamt **28 Wohnungen** in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030. Geht man in dem ländlich geprägten Raum von Grundstücken mit einer Flächengröße von ca. 800 – 1.000 m<sup>2</sup> aus bedeutet dies ein Flächenbedarf von ca. 2,5 ha.

Es können 19-20 Bauplätze in rechtskräftigen B-Plänen zur Verfügung gestellt werden. Die ergänzende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ sieht ein Neubau von ca. 10 Wohnhäusern auf einer Fläche von ca. 1,6 ha vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Flächen stehen der Gemeinde sofort zur Verfügung.

#### 4.3.4. Bedarfsbegründung zur 4. Änderung des FNP

##### Neuausweisung eines Wohngebietes an der Schulstraße / Bergstraße

In Stützengrün wie in den meisten Gemeinden der neuen Bundesländer sank die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren stark. Allein der Bevölkerungsrückgang der Gemeinde Stützengrün kann die Festsetzung von Wohnbauflächen nicht entgegengehalten werden.

Die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden, unterliegen jedoch einem stetigen Wandel, so dass die vorhandene Bausubstanz den geänderten Bedürfnissen nicht immer gerecht wird. In Stützengrün besteht insbesondere ein qualitativer Zusatzbedarf. Es kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

Um die Attraktivität der Gemeinde Stützengrün weiter zu erhöhen und um Abwanderung zu verhindern, muss insbesondere den jetzigen Einwohnern ein attraktives Wohnangebot bereitgestellt werden. Dieser berücksichtigt die Nachfrage nach bestimmten Güteanforderungen (wie z. B. nach barrierefreien Wohnungen, Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard oder auch Wohneigentum), die der Bestand nicht decken kann. Ziel ist es, dass den Wünschen der Interessenten am Wohnungsmarkt durch Bereitstellung vielfältiger Wohnformen entsprochen wird.

Die ergänzende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ sieht ein Neubau von ca. 10 Eigenheimen auf einer Fläche von ca. 1,6 ha vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen sofort zur Verfügung. Auch die vorliegenden Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Bürgern und unverbindliche Baugrundstücks - Nachfragen rechtfertigen und begründen die Ausweisung eines weiteren Wohnstandortes in Stützengrün.

Mit der Überplanung der Flächen erfolgt eine Arrondierung des Wohnbaustandortes im Bereich der Schulstraße. Der Bereich der vorhandenen Kleingärten ist bereits durch Bebauung geprägt. Die Grünlandfläche ist aufgrund der geringen Größe und der isolierten Lage für eine landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung.

## 5. Hinweise zur Planung

### Bodenschutz, Baugrund

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Bei den Bautätigkeiten ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen, Bodenverdichtungen, Bodenerosionen).

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Zusätzlich zu den genannten Pflichten aus dem GeolDG bleiben die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG unberührt.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzu-

stellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei SALKA des Landratsamtes sind für den Einbeziehungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem können bisher unbekannt Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

#### Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage ([bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de)) per Mail zu stellen. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen auch unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsen-atlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

#### Bergbau, Hohlraumgebiete

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, 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/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungs-stelle Chemnitz zur Verfügung.

#### Katastrophenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist keine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich bekannt. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

### **6. Flächenbilanz der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Grundlage dieser Flächenbilanz stellt die Flächenbilanz des wirksamen FNP unter Berücksichtigung der 1. Änderung des FNP dar. Durch die Neuausweisung von ca. 4.800 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche wird die Fläche für die Landwirtschaft reduziert. Ca. 8.300 m<sup>2</sup> Waldfläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dadurch werden ca. 1.200 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und 7.100 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft reduziert.

Die Flächenbilanz für das gesamte Gemeindegebiet gestaltet sich durch die 4. Änderung des FNP folgendermaßen:

Bruttofläche Flächennutzungsplan-Änderung	m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	+ 3.600 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	- 11.900 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	+ 8.300 m <sup>2</sup>

Die Flächenangaben entsprechen den Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

## **Teil B: Umweltbericht**

### **7. Allgemeines**

Die Umweltprüfung ist Bestandteil des Regelverfahrens für alle Bauleitpläne. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zusammenzustellen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Der gleichlautende Vorentwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße / Bergstraße“ gilt auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stützengrün (Vorentwurf). Der Umweltbericht wurde parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum Bebauungsplan ausgereicht.

### **8. Bewertung der Umweltauswirkungen, Änderungsfläche 1**

Die Auswirkungen werden wie folgt zusammengefasst:

#### **Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)**

- Mit der Möglichkeit der (weitgehend) frei wählbaren Gestaltung der Wohnhäuser und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen kann individuellen Wohnansprüchen nach Größe und Gestaltung hervorragend entsprochen werden, was sich positiv auf die Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner auswirken sollte.
- Mit der Ortsrandlage des Gebietes sind ausgedehnte Landschaftsräume unmittelbar erreichbar.
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes.
- geringfügige Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm.
- keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldqualität; den individuellen Wohnansprüchen an unmittelbar angrenzenden Freiflächen in Ortsrandlage kann entsprochen werden.
- keine Störungen der siedlungsnahen Erholung, da die Veränderungen des Landschaftsbildes nur im nahen Umfeld der Wohnbebauung wahrnehmbar sind.

Mit der Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass an den künftigen schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Wohnverhältnisse erreicht werden können. Es kommt durch die Nutzung als Wohngebiet zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche**

- Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind grundsätzlich Folge der flächenhaften Versiegelung und des Nutzungsgrades der Bauflächen mit einer Bebauung und zulässigen Flächenversiegelung auf dem privaten Baugrundstück von bis zu 40%. Damit verbunden sind unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist nachhaltig.
- Wachsende Inanspruchnahme des Freiraums: das Orts-/ Landschaftsbild verändert sich durch sichtbare Baukörper.
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der möglichen Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der geringwertigen Bodenbewertung und der bestehenden Vorbelastungen mittel zu bewerten.

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

- Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der am 1. Juli 2001 in Kraft getretenen Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld - Trinkwasserschutzgebietsverordnung Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 2. April 2001, veröffentlicht in der Amtlichen Bekanntmachung des Landkreises Aue-Schwarzenberg, Landkreisjournal Nr. 4 vom 19. Mai 2001, berichtigt im Landkreisjournal Nr. 5 vom 16. Juni 2001, sind einzuhalten.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.
- weitere Flächenversiegelung führt zu Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers aufgrund des Bebauungsplanes
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel**

- Mit der Nutzungsänderung gehen nur in geringem Maße Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion (Intensivgrünland, Lagerfläche, Gartenland) verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.

- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig, was zur Förderung der erneuerbaren Energien führt.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Größe ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000**

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzials des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten; der Planungsraum mit den Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung und die vorhandenen Straßen hat jedoch eine nachrangige Bedeutung in Bezug auf die Biotopqualität.
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Durch das Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe sowie Strukturveränderungen im Vorhabengebiet könnte es zu Veränderungen bzw. Zerstörung von Lebensräumen kommen. Zudem könnten Brutvögel im angrenzenden Siedlungsbereich und in den angrenzenden Gartenanlagen während der Bauzeit durch Baulärm gestört werden.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen und nachrangigen Wertigkeit der Biotoptypen als gering eingestuft werden. Ob der Bebauungsplan bei Umsetzung von Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt wird momentan geprüft.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung**

- Veränderungen des Landschaftsbildes im Nahbereich der Wohnbebauung,
- keine visuelle Fernwirkung aufgrund der topographischen Verhältnisse und der umgebenden Nutzungen (Wald).
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.
- Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen. Die bestehende Wegeverbindung in die freie Landschaft wird erhalten

Insbesondere aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes und der vorhandenen angrenzenden Bebauung sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmalen ist nicht auszuschließen. Es kann es zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Durch die Flächenumwandlung zu Bauflächen wird dauerhaft auf eine Grünlandfläche verzichtet. Flächen mit vergleichbaren Qualitäten sind in der Gemarkung vorhanden.



Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Betriebsbereiche von Betrieben die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten haben, sind im gesamten Gemeindegebiet von Stützengrün nicht ansässig. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

## **9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Wohngebiet eine Wertminderung dar. Als Maßnahme für den Verlust von Biotopstrukturen sowie als Kompensationsmaßnahme für die Bodenversiegelung wird eine Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Aktuell finden Gespräche zwischen der Gemeinde Stützengrün und den regionalen Naturschutzverbänden statt. Die abgestimmte Ersatzmaßnahme wird im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

Stützengrün, den

Viehweg  
Bürgermeister

## **Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis**

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2012): Raumordnungsprognose 2030

Gemeinde Stützengrün (2004): Flächennutzungsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2021): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN:  
<https://www.statistik.sachsen.de>

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen