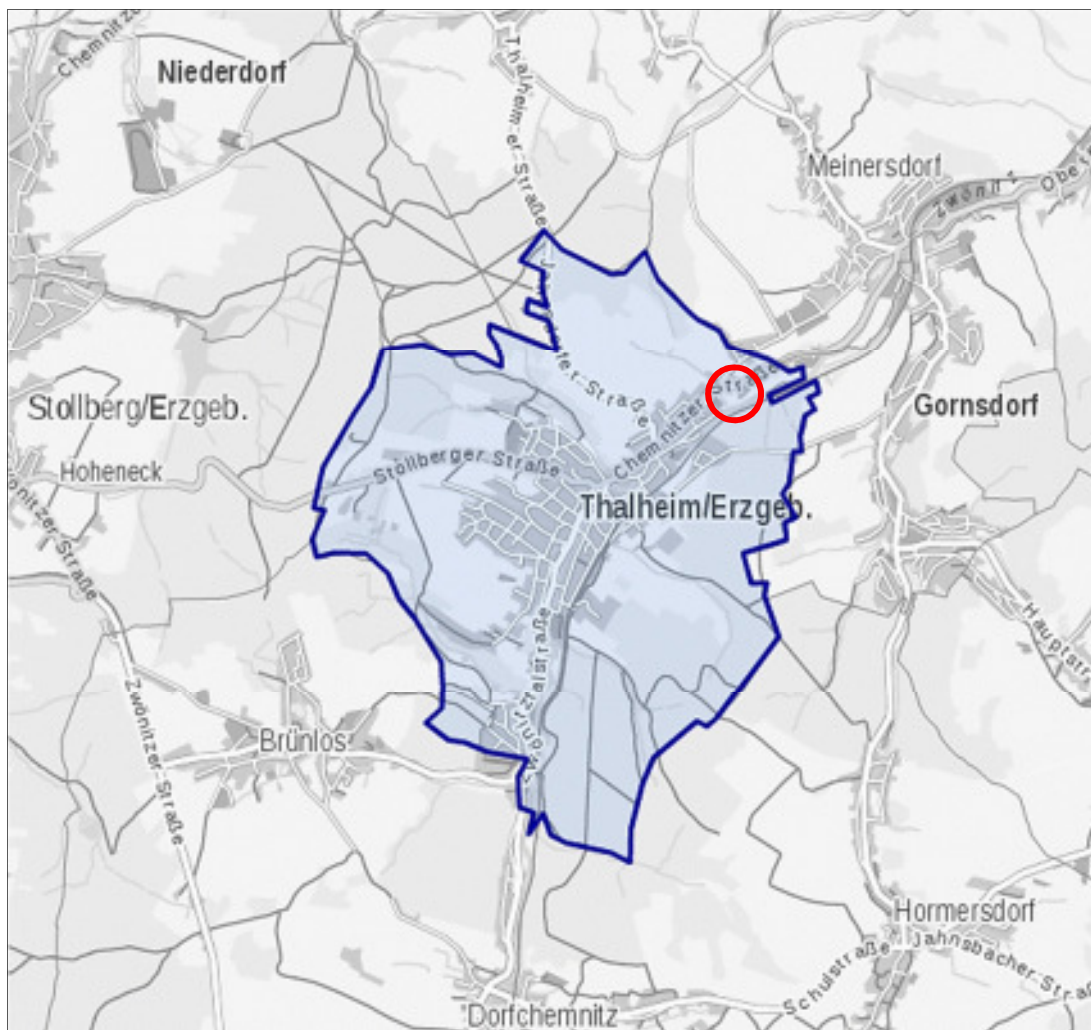


# STADT THALHEIM/ ERZGEB.

LANDKREIS ERZGEBIRGSKREIS

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 7. ÄNDERUNG

„Gemischte Bauflächen an der Chemnitzer Straße“



STAND: Entwurf Juni 2018

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Tel./ Fax: (0371) 36 74 170/ 177  
e-mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

## **7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT THALHEIM/ERZGEB.**

### **„GEMISCHTE BAUFLÄCHEN AN DER CHEMNITZER STRASSE“**

Stand: Entwurf Juni 2018

Gemeinde: Thalheim/Erzgeb.  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Region: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:5.000
- Begründung mit Umweltbericht

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz      Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz  
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77      E-Mail: [info@gstaedtebau-chemnitz.de](mailto:info@gstaedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer:      Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse  
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann  
Leiterin Stadtplanung:      Dipl.-Ing. Christina Heinrich,  
Architektin für Stadtplanung

Verantwortl. Bearbeiter:      Janina Hein, M.Sc.

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juni 2018

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß §2 Abs. 2 sowie §31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

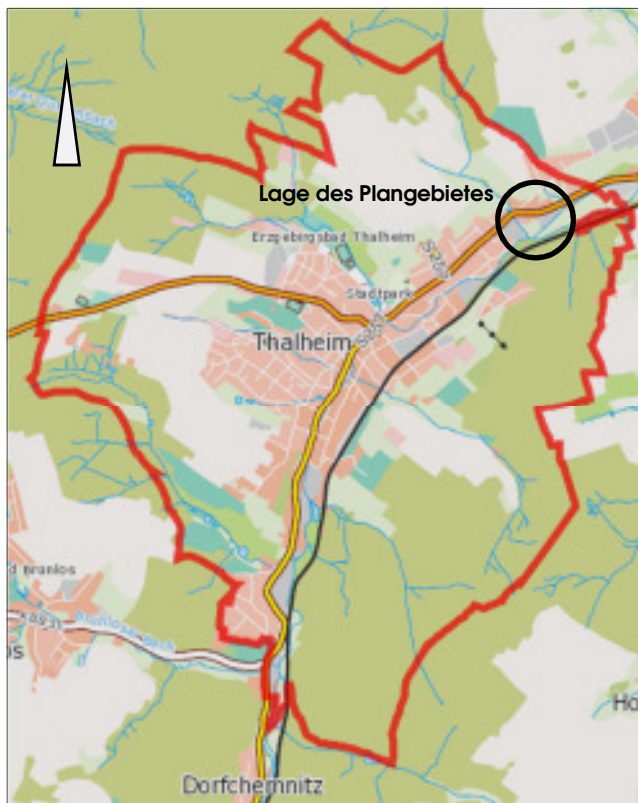
<b>Teil I – Begründung der städtebaulichen Planung .....</b>	<b>5</b>
1. Verfahren.....	5
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3. Plangrundlage .....	7
4. Notwendigkeit der Planänderung .....	7
5. Ziele der regional- und landesplanung .....	9
6. Städtebauliche Begründung.....	13
7. Erschliessung.....	13
7.1 Verkehr .....	13
7.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung.....	14
8. Immissionsschutz .....	18
9. Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
10. Denkmalschutz .....	19
11. Landwirtschaft .....	20
12. Flächenbilanz.....	20
<b>Teil II – Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen .....	21
1.1 Untersuchungsinhalte und –umfang.....	21
1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	21
1.3 Ziele des Umweltschutzes .....	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	28
2.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung.....	28
2.2 Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes .....	28
2.3 Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmassnahmen.....	33
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen.....	33
3. Zusätzliche Angaben .....	33
3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse.....	33
3.2 Massnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	34
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34

## Teil I – Begründung der städtebaulichen Planung

### 1. VERFAHREN

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Thalheim Erzgeb. erfolgt nach Beschluss des Stadtrats vom 25.09.2014 als vollständiges zweistufiges Regelverfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.10.2014 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Thalheim/Erzgeb. Nr. 10/2014. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes „Autohaus Pfüller“ durch die 7. Änderung des FNP geändert. Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim/Erzgeb. ist die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches (3.584,11 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die 7. Änderung des FNP wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Autohaus Pfüller“ die Art der Nutzung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen (M) auf einer Fläche von 7.728,16 m<sup>2</sup> geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dadurch vollständig (11.312,67 m<sup>2</sup>) als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann. Entsprechend den Vereinbarungen eines Städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Bauherr des geplanten Autohauses zur Übernahme der Kosten der Planungsleistung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Da die frühzeitige Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.10.2015 bis zum 02.12.2015 stattgefunden hat, gilt die Überleitungsregelung nach §245c Abs.1 BauGB. Danach können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem Inkrafttreten des geänderten BauGB am 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nach der alten Rechtslage abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Das Verfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748) durchgeführt.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Das Plangebiet liegt rd. 5 km östlich der Stadt Stollberg/Erzgeb. und 15 km südlich von Chemnitz im Tal der Zwönitz im Nordosten der Stadt Thalheim/Erzgeb.. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erstreckt sich südlich der Bundesstraße B180 und reicht bis an einen am Rand der Zwönitzau geführten Mühlgraben heran.

Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das insgesamt 7.728 m<sup>2</sup> große Plangebiet betrifft die Flurstücke Nr. 547/2 und 545c der Gemarkung Thalheim und ist topographisch in zwei Teilbereiche unterteilt. Der östlich gelegene Teilbereich liegt auf einer innerstädtischen, aufgeschütteten Brachfläche, die randlich Gehölzsukzession aufweist. Der westlich gelegene Teilbereich umfasst eine als Grünland genutzte Fläche für die Landwirtschaft, die sich ca. 2,0 – 3,5 m unterhalb der Böschung des Plateaus lokalisiert.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen: Wiesenfläche mit Obstgehölzen
- Im Norden: Wohngrundstück an der Chemnitzer Straße und Lagerplatzbrache
- Im Osten: Betriebsgelände Autohaus Pfüller
- Im Süden: Mühlgraben

Konkreter Anlass der 7. FNP-Änderung ist das parallel geführte Bebauungsplanverfahren „Autohaus Pfüller“, welcher anteilig die bereits als Bauflächen im rechtswirksamen FNP dargestellten Grundstücksteile sowie anteilig Flächen für die Landwirtschaft überplant. Der Bebauungsplan kann daher nicht vollständig aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden, so dass dieser im Parallelverfahren zu ändern ist.

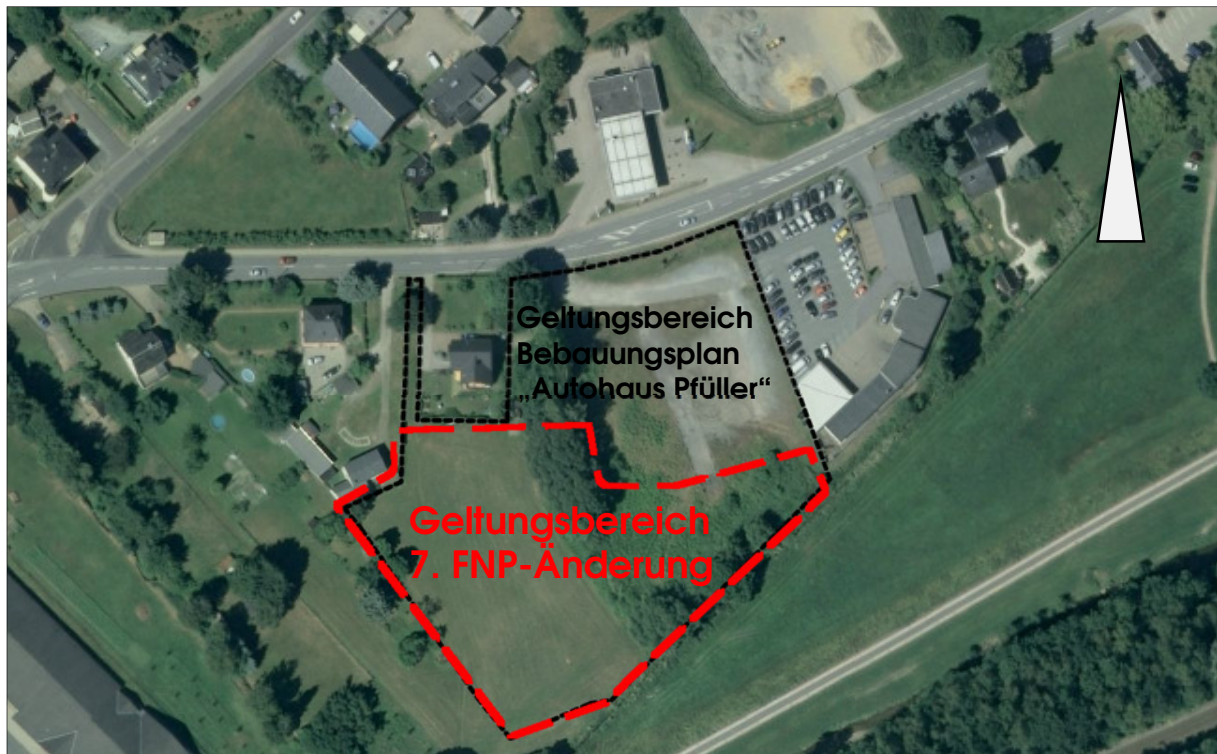


Abb. 2: Luftbildaufnahme mit Plangebietsumgriff

### 3. PLANGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim/Erzgeb. wurde durch das Landratsamt Stollberg am 29.03.2006 mit einer Maßgabe und Auflagen genehmigt. Der FNP ist seit 19.07.2006 in Kraft. Der wirksame FNP liegt im Maßstab M 1:5.000 vor. Die Änderung wird im gleichen Maßstab dargestellt. Der Ausschnitt stellt nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar.

Nur die umgrenzte Fläche ist Gegenstand der Änderung, alle weiteren Darstellungen sind zur besseren Lesbarkeit nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen, darunter auch die Maßnahmenfläche Nr.2 nach §5(2) Nr.10 BauGB. Der Überschwemmungsbereich HQ100 der Zwönitz hingegen entstammt den Angaben des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Stand 2014. Die farblichen Darstellungen entsprechen der Planzeichenverordnung und werden nicht gesondert erläutert.

### 4. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das steht dem städtischen Entwicklungsziel zur planmäßigen und dauerhaften baulichen Nutzung unter Auslastung sich bietender Verdichtungs- und Ergänzungsmöglichkeiten entgegen. Insbesondere soll die Brachfläche an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße angemessen genutzt werden.

Die geänderte städtische Planungskonzeption sieht vor, die insgesamt gegebene Gemengelage planungskonform unter Nutzung von Arrondierungsmöglichkeiten den gemischten Bauflächen zuzuordnen. Nördlich grenzen bereits gemischte Bauflächen, näher anzusprechen als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO, an und es bestehen günstige Erschließungsbedingungen für die bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnens und das Wohnen nicht wesentliche störendes Gewerbe. Konkret ist nachfolgend vorgesehen, das ortsansässige Autohaus im Baugebiet **MI 1** zu erweitern und im Baugebiet **MI 2** bis zu 2 Wohngebäude mit je 1 WE als Betriebsleiterwohnung für das Autohaus zu errichten. Entlang der angrenzenden Wasserfläche (Mühlgraben) und zum benachbarten Grünbereich sollen vorhandene Gehölzstrukturen erhalten und anteilig durch Obstgehölze ergänzt werden. Die Niederschlagsentwässerung des Baugebietes **MI 1** soll nach der als Bodenpassage vorgesehenen Filterung durch verzögerte Einleitung in den Mühlgraben abgeleitet werden.



Abb. 3: Auszug Bebauungsplan „Autohaus Pfüller“ Stand Entwurf Juni 2018

Die beschriebene Planungskonzeption erfordert, zur städtebaulichen Entwicklung das Verfahren zur 7. Änderung des FNP zu führen. Standortalternativen bestehen insbesondere für die Autohauserweiterung und die standortnahe Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in Thalheim/Erzgeb. nicht.

## 5. ZIELE DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Für Bauleitplanverfahren besteht nach §1 Abs.4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung nach §4 Abs.1 ROG zu berücksichtigen. Die für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Autohaus Pfüller“ geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Stadt Thalheim/Erzgeb. ist laut LEP 2013 im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau, rund 15 km südlich von Chemnitz und 25 km östlich von Zwickau gelegen. Das Mittelzentrum Stollberg/Erzgeb. im Westen grenzt an.

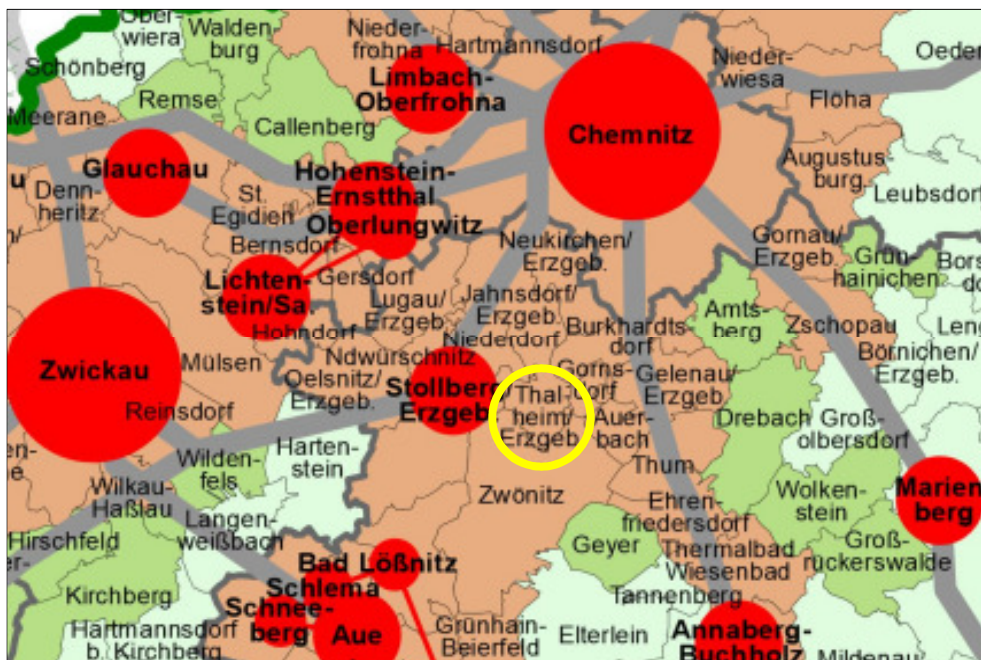


Abb. 4: Auszug Karte 1 Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Die Planungsabsicht der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/Erzgeb. steht im Einklang mit den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung - **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)**:

### Siedlungswesen

**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.

→ Die Ausweisung der Baufläche **MI 2** dient der Sicherung der betrieblichen Abläufe des Autohauses, da durch die Ausweisung von zwei Einzelwohngebäuden

Betriebsleiterwohnungen geschaffen werden sollen, die insbesondere für den Lieferverkehr des Autohauses kurzfristige Erreichbarkeiten auch außerhalb der Betriebszeiten garantieren können. Im Bereich des Autohauses können solche Wohneinheiten insbesondere aus Immissionsschutzgründen und aus Gründen der Privatsphäre der Mitarbeiter nicht eingeordnet werden. Die Wohneinheiten stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. In der Stadt Thalheim/Erzgeb. sind im rund 3 km entfernten Baugebiet „2. BA Tannenstraße“ noch 3 von 14 Wohneinheiten nicht reserviert. Zur Gewährleistung der Sicherheit und der betrieblichen Abläufe des Autohauses sind diese Bauflächen nicht geeignet. Die städtebauliche Anbindung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, 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. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

→ Weite Teile des Plangebiets wurden früher bereits als Lagerplatz hergerichtet und genutzt. Das ehem. Flurstück Fl.-Nr. 545a ist in der SALKA-Liste als Altablagerung erfasst – eine bauliche Nachnutzung des inzwischen zergliederten Flurstücks ist sinnvoll, da die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

### **Gewerbliche Wirtschaft**

**G 2.3.1.1** Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

**G 2.3.1.2** In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderüber-greifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.

→ Das ortsansässige Autohaus benötigt zur nachfrageorientierten Sicherung des Betriebs rd. 170 zusätzliche Pkw-Stellplätze sowie Geschäfts-, Werkstatt- und Sozialräume. Die Geschäftslage an der B 180 ist dafür geeignet. Die Erschließungsbedingungen an der B 180 sind günstig und können sich perspektivisch durch die geplante OU B 180 Thalheim weiter verbessern. Das Plangebiet wird direkt durch die geplante Trassenführung am Nordrand begrenzt.

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Gemeinde Thalheim/Erzgeb. gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Die bisherigen Regionalpläne gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist. Für den Standort Thalheim/Erzgeb. gilt gegenwärtig der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008)**. Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist die Stadt Thalheim/Erzgeb. als Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit der Stadt Zwönitz ausgewiesen (Ziel Z 2.3.3). Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Region Chemnitz befindet sich derzeit in Aufstellung. Nach §3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind:

- „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen“ sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Diese sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß §4 Abs. 1 ROG „in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.“ Neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Region Chemnitz-Erzgebirge (2008), finden daher auch die Ziele des **Regionalplanes Region Chemnitz (in Aufstellung)** Eingang in die vorliegende Planung. Sie stimmen für das Plangebiet mit den Zielen des Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge überein. Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalpläne wurden im Aufstellungsverfahren beachtet bzw. berücksichtigt:

#### **Ziel oder Grundsatz des Regionalplans**

Karte 2            Im Süden wird der Geltungsbereich von einem Vorranggebiet Natur und „Raumnutzung“ Landschaft (Arten- und Biotopschutz) überlagert.

- Im Süden des nachfolgenden Bebauungsplanes ist den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Z 2.3.5 und        „Die Grundzentren im ländlichen Raum sollen in ihrer übergemeindlichen  
Z 2.3.7            Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktion für ihren Einzugsbereich gestärkt bzw. (...) im Erhalt ihrer funktionalen Bedeutung gefestigt werden.“ „Die für die zentralörtliche Versorgung erforderlichen Einrichtungen sollen in den Versorgungs- und Siedlungskernen erhalten oder geschaffen werden.“

- Durch das Vorhaben wird die Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktion an der regionalen Achse mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion im Zwönitztal gestärkt.

G 3.3.4 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden.

→ Weite Teile des Plangebiets wurden früher bereits als Lagerplatz hergerichtet und genutzt. Das ehem. Flurstück Fl.-Nr. 545a ist in der SALKA-Liste als Altablagerung erfasst – eine bauliche Nachnutzung des inzwischen zergliederten Flurstücks ist sinnvoll. Eine flächensparende und gleichzeitig versiegelungsminimierte Bauweise kann in nachfolgenden Planungsstufen sichergestellt werden.

G 3.3.6 In Gebieten mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

→ Weitergehende Untersuchungen zur konkreten Altlastensituation sollen in nachfolgenden Planungsstufen sichergestellt werden.

Z 6.1.3 Der dauerhafte Entzug von Nutzfläche für Versiegelung soll mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgen.

→ Der planbedingte Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche ist geringfügig, nicht existenzbedrohend und läuft den Eigentümerinteressen nicht zuwider.

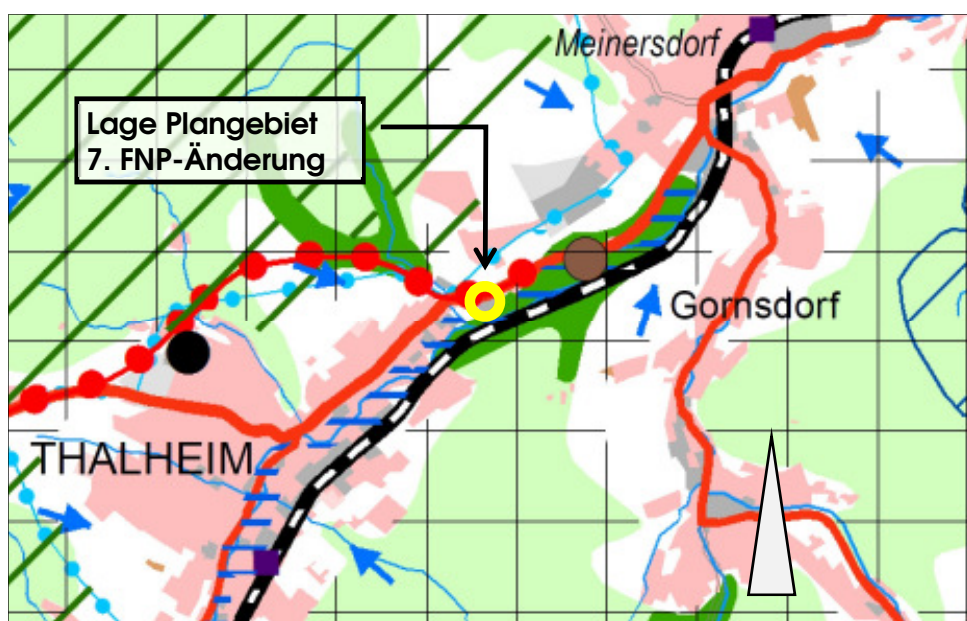


Abb. 5: Auszug aus der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge

Gemäß Raumnutzungskarte bleibt der Standort auch bei Errichtung der OU Thalheim der B 180 bestens erschlossen. Das südlich des Plangebiets angrenzende Vorranggebiet Natur und Landschaft ist in der Zwönitzau jenseits des Mühlgrabens gelegen und wird vorhabenbeding nicht beeinträchtigt. Belange des Hochwasserschutzes stehen im Zusammenhang mit den aktuell festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebiets nicht der Planung gleichfalls nicht entgegen.

**Fazit:** Die Planung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang.

## **6. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Zuordnung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des FNP im Bereich südlich der Chemnitzer Straße zu den **gemischten Bauflächen (M)** gem. §5(2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1(1) BauNVO.

**Gemischte Bauflächen** sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Dorf-, Kern- oder Mischgebiete gemäß BauNVO hinsichtlich der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festzusetzen. Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist nutzungs- und vorhabenabhängig als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO zu behandeln. Neben dem Wohnen ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, (Geschäfts- und Bürogebäude / Dienstleistungseinrichtungen) vorgesehen. Weitergehende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben dem Verfahren zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Autohaus Pfüller“ vorbehalten.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Verkehr**

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. ist über die B 180 im Abschnitt Stollberg – Thalheim – Zwönitztal – B 95 und die S 257 im Abschnitt Zwönitz – Thalheim – B 169 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. In Stollberg besteht Anschluss an die BAB 72 und damit an die überregionalen Verbindungsachsen Nürnberg – Chemnitz – Dresden – Wrocław (Ost-West-Richtung) sowie Leipzig – Zwickau – Plzeň (Nord-Süd-Richtung). Thalheim/Erzgeb. liegt an der SPV-Strecke Chemnitz Hbf. – Aue (Sachsen) und gilt als Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV zu den umliegenden Ortschaften. Der Standort des Geltungsbereiches liegt gegenwärtig an einem stark belasteten innerstädtischen Trassenabschnitt der B 180 und wird perspektivisch durch die geplante Ortsumfahrung

der B 180 – Ortsbereich Thalheim, für den Verkehr entlang des Autohauses an Bedeutung gewinnen. Die Neutrassierung der B 180 würde eine Umleitung des innerstädtischen Durchgangsverkehrs mit einem hohen Anteil von LKW-Verkehr sowie eine direkte Anbindung des LKW-Verkehrs über die B 180 an die BAB 72 bedeuten. Dadurch ist die äußere Erschließung für Schwerlast- und Lieferverkehr zur geplanten Erweiterung des Autohauses ausreichend gewährleistet. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Zschopau vom 25.11.2015 befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes „Autohaus Pfüller“ und damit der Geltungsbereich der 77. FNP-Änderung an der B 180 bei Netzknoten 5243 007 von Station 1.735 bis Station 1.825 innerhalb der Ortsdurchfahrt Thalheim. Das Plangebiet tangiert das östliche Ende der Baustrecke der Vorzugsvariante der Ortsumgehung Thalheim. Nach Planungsstand der Maßnahme (bestätigte Linienbestimmung) ist keine konkrete Betroffenheit gegeben. Es kann bei künftiger Weiterplanung jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Flurstück 547/2 von der Ortsumgehung betroffen sein wird. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände zum Vorhaben. Das Bebauungsplangebiet „Autohaus Pfüller“ verfügt über eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur Chemnitzer Straße (B 180), welche zu sanieren und im Rechtsverkehr auszubauen ist. Die innere Verkehrserschließung ist, einschließlich der Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sowie zur Müllentsorgung, im Bebauungsplanverfahren im Detail abzustimmen.

## **7.2            Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Zuständig für die Bereitstellung von Trinkwasser im Plangebiet ist der Regionale Zweckverband Wasserversorgung – Bereich Lugau-Glauchau (RZV). Die Planung und Erschließung des Standortes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit dem RZV durchzuführen. Laut Stellungnahme des RZV vom 04.11.2015 befindet sich im angesprochenen Bereich derzeit keine Versorgungsleitung des RZV. Eine Erschließung des Bereichs ist daher nur über die Erweiterung des öffentlichen Trinkwassernetzes im Rahmen einer Standorterschließung möglich. Dies wäre über die Versorgungsleitung in der Kreuzung Chemnitzer Straße/ Meinersdorfer Straße - Hochbehälter Bergstraße Thalheim oder über die Versorgungsleitung im Bereich der Chemnitzer Straße 47a - Hochbehälter Andreasberg Gornsdorf möglich. Die Erschließung des Standortes, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sowie die daraus resultierenden Kosten werden vom RZV im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung. Nach §6 SächsBRKG ist die Stadt Thalheim/Erzgeb. für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Der RZV ist nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet. Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o.ä. Eine Anfrage zur Löschwasserbereitstellung kann auf gesonderten Antrag kostenpflichtig bearbeitet werden und erfordert die Angabe der geforderten Löschwassermenge vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz. Von einer ausreichenden Möglichkeit der Sicherung einer Löschwasserversorgung entsprechend Arbeitsblatt 405 des DVGB aus dem Trinkwassernetz wird für das Plangebiet ausgegangen, da im Straßenabschnitt der B 180 gegenüber gelegen eine Tankstelle betrieben wird.

Die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) betrieben. Laut Stellungnahme des ZWW vom 12.11.2015 kann die schmutzwasserseitige Erschließung der geplanten Bebauung über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Es können die gesamten häuslichen Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem Mischwassersammler DN 1400 Sb zugeführt werden. Bei einer Neubebauung der bisher unversiegelten Flächen sollten sich die befestigten Flächen auf die Dachflächen beschränken. Dies schließt weitestgehend die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ein. Es muss auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege (Rasengittersteine, Porenpflaster u.ä.) geachtet werden. Mögliches Fremdwasser (Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser sollte versickert oder direkt ins Gewässer geleitet werden. Wegen der Fremdwasserproblematik in der ZKA Thalheim ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz nicht möglich. Die Schmutzwässer werden in die zentrale Kläranlage in Thalheim/Erzgeb. eingeleitet. Südlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung verläuft die regionale Abwasserleitung zur Kläranlage Meinersdorf. Für das Plangebiet besteht Anschlusszwang an die zentrale Abwasserentsorgung.

Das Niederschlagswasser soll nach §55 (2) WHG ortsnah vorrangig versickert oder verrieselt und Überschüssiges Wasser über eine Reinigungsanlage in den Mühlgraben eingeleitet werden. Dabei wäre im Bebauungsplanverfahren oder in der Bauausführungsplanung zu prüfen, inwieweit eine Ableitung in den angrenzenden Mühlgraben oder eine Versickerung möglich ist und ob Rückhalte- bzw. Drosselungseinrichtungen vorzusehen sind. Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen. Sollten Drosselabflüsse zur Vorflut erforderlich werden, sind entsprechende Einleitgenehmigungen (wasserrechtliche Erlaubnis) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Aussage, dass die Abwassererfassung und -zuführung zum öffentlichen Kanalnetz gegeben ist, zunächst ausreichend. Die Planung und Erschließung des Standortes ist mit dem ZWW im Rahmen des dem FNP nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens abzustimmen und entsprechend durchzuführen.

Die Stromversorgung des Standortes erfolgt durch die envia Mitteldeutsche Energie AG als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM) wurde per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen. Als Träger öffentlicher Belange steht die MITNETZ STROM der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes positiv gegenüber. Im geplanten Baubereich befinden sich **Niederspannungsanlagen** der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Folgende **Hinweise** sind in der Bauausführungsplanung zu berücksichtigen:

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung). Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung

zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich. Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211 verwiesen. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger. Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Thalheim erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung der Übertragungsanlagen wird beabsichtigt, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Die Gasversorgung befindet sich im Eigentum der eins Energie in Sachsen GmbH & CO.KG und wird durch inetz betrieben. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gasleitungen der inetz. In der angrenzenden Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des Geltungsbereiches in der angezeigten Nutzungsstruktur als möglich angesehen wird. Eine Erschließung kann auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und inetz erfolgen. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen zur Standorterschließung des Gebietes sollten entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Standortes ist über den Anlagenbestand der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in der Chemnitzer Straße gesichert. Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue

Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden. Zur Erschließung sind unbefestigte Randstreifen in der Bauausführung vorzusehen.

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis und wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) durchgeführt. Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bereitzustellen. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind durch dreiaxlige Müllfahrzeuge befahrbar zu halten. Alternativ sind die Abfallbehälter am Abholtag an der nächstgelegenen Erschließung in ausreichender Breite (hier B 180) bereitzustellen.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Zweck des Immissionsschutzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, d.h. von Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Im Verfahren zur 7. FNP-Änderung erfolgt durch die getroffene Ausweisung von gemischten Bauflächen eine angemessene Berücksichtigung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Planungsgrundsätze. Maßgeblich sind Immissionsorte im Bestand der nächstgelegenen Wohnbebauung in vorhandenen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen. Hier sind die zulässigen Lärmpegel generell einzuhalten. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte maßgebend:

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI / MD	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

Da an den Änderungsbereich ausschließlich gemischte Bauflächen angrenzen, sind von dort bzw. auch der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße keine unzulässigen Lärmeinflüsse zu erwarten. Mit der Erschließung des Plangebietes und der Intensivierung der Nutzung an der B 180 werden die Verkehrsbelastungen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr geringfügig steigen. Immissionsschutzauflagen bleiben den nachfolgenden allgemeinverbindlichen Bauleitplanverfahren (B-Plan) sowie konkreten Bauausführungsplanung vorbehalten.

## **9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. FNP-Änderung sind keine rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders geschützte Biotop nach SächsNatSchG vorhanden. Das Vorhaben stellt infolge der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a (3) BauGB nach dem Verursacherprinzip auszugleichen. Im Rahmen des parallel zu erstellenden, Bebauungsplanes sind geeignete Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz zu treffen. Die Maßnahmen können dabei auch an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß SächsDSchG. Hingewiesen wird darauf, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG stets bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind. Das Landesamt für Archäologie hatte bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans mitgeteilt: „Thalheim entstand als typisches Waldhufendorf im Zuge des hochmittelalterlichen Landesausbaus um 1200. Die geschlossene Ortslage der heutigen Stadt bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in welcher unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus etwa acht Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich hierbei um Funde und Fundzusammenhänge, die in ihren Aussagen ortsgeschichtliche Entwicklungen überhaupt erst aufzuklären vermögen bzw. ergänzen oder stützen. Gemäß § 14 SächsDSchG sind deshalb Tiefbaumaßnahmen innerhalb der geschlossenen Ortslage bei der Denkmalschutzbehörde bauanzeigepflichtig.“ Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz vom 02.05.2015 bestehen keine grundsätzlichen Einwände aus denkmalpflegerischer Sicht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar an der Grenze des geplanten Geltungsbereiches der zur Wiesenmühle gehörende Mühlengraben befindet, der als Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Stadt Thalheim verzeichnet ist. Maßnahmen am Mühlgraben und in seiner näheren Umgebung sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen ggf. einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. Einleitung von Niederschlagswasser).

## 11. LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet bezieht anteilig im Westteil rd. 0,41 ha bisher als Grünland genutzte Flächen ein. Die Nutzung wurde mit Beginn der Planung einvernehmlich aufgegeben. Es bestehen keine agrarstrukturellen Bedenken. Die Zufahrt zu den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen ist gesichert. Laut Stellungnahme des LRA Erzgebirgskreis SG Landwirtschaft stehen Belange der Agrarstruktur der Planung nicht entgegen.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP Thalheim/Erzgeb. umfasst 0,77 ha.

Nutzungsart	Planung bisher		Planung künftig	
	Fläche (m²)	Anteil (%)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Fläche für die Landwirtschaft (§5(2) Nr.9a BauGB)	7.728,16	100	-	-
Gemischte Baufläche (M) (§5(2) Nr.1 BauGB i.V.m. §1(1) Nr.2 BauNVO)	-	-	7.728,16	100
<b>Gesamt</b>	<b>7.728,16</b>	<b>100</b>	<b>7.728,16</b>	<b>100</b>

Tab. 1: Flächenbilanz 7. FNP-Änderung Thalheim/Erzgeb.

In der Gesamtflächenbilanz der Stadt Thalheim/Erzgeb. steigt der Anteil gemischter Bauflächen von 71,145 ha planbedingt auf 71,928 ha an, was einem Zuwachs von < 1 % der gemischten Bauflächen bedeutet. Der Anteil gemischter Bauflächen an der städtischen Gesamtfläche steigt damit von 6,59 % auf insgesamt 6,65 %, zulasten der Flächen für die Landwirtschaft.

## TEIL II – UMWELTBERICHT

### 1. VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/Erzgeb. wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748) durchgeführt. Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§1 (7) BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs.4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung. Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Untersuchungsinhalte und -umfang

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

- Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge,
- Landschaft und biologische Vielfalt,
- der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### 1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

##### Planungsabsicht

Neben dem vorhandenen Autohaus Pfüller soll dessen Betriebserweiterung samt Errichtung von max. 2 Wohngebäuden mit je 1 WE als Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP der Stadt Thalheim/Erzgeb. wird dazu anstelle bisher dargestellter Flächen für die Landwirtschaft eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Festsetzung vom Mischgebieten gem. §6 BauNVO ist Gegenstand eines parallel geführten Verfahrens zum Bebauungsplan „Autohaus Pfüller“.

### **Standort, Flächengröße und Nutzung**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Thalheim/Erzgeb.. Das Änderungsgebiet lokalisiert sich dabei südlich der Chemnitzer Straße (B 180). Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist insgesamt ca. 0,77 ha groß. Gemäß den vorhandenen Standortbedingungen gibt es zwei unterschiedliche Teilbereiche im Plangebiet:

- |    |   |                      |     |
|----|---|----------------------|-----|
| 1. | Brachfläche mit gehölzbestockter Böschung | 3.640 m <sup>2</sup> | und |
| 2. | Ansaatgrünland (Nutzung aufgegeben)       | 4.088 m <sup>2</sup> |     |

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß §5 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1(1) BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

## **1.3 Ziele des Umweltschutzes**

### **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**

Das Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ sowie das Vorbehaltsgebiet „Landschaftsbild/ Landschaftserleben“ befindet sich in der Zwönitzaue und entlang des Mühlgrabens. Durch die vorgesehene Erhaltung und Begrünung der südlichen Grenzen des Geltungsbereiches werden diese Ziele berücksichtigt. Belange des Hochwasserschutzes stehen im Zusammenhang mit den aktuell festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Planung nicht entgegen.

### **Landschaftsplan**

In der landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans (LP) der Stadt Thalheim wurden mit Stand Juni 2004 im Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung ein städtischer Siedlungsbereich als Baufläche und Dauergrünlandnutzungen dargestellt.

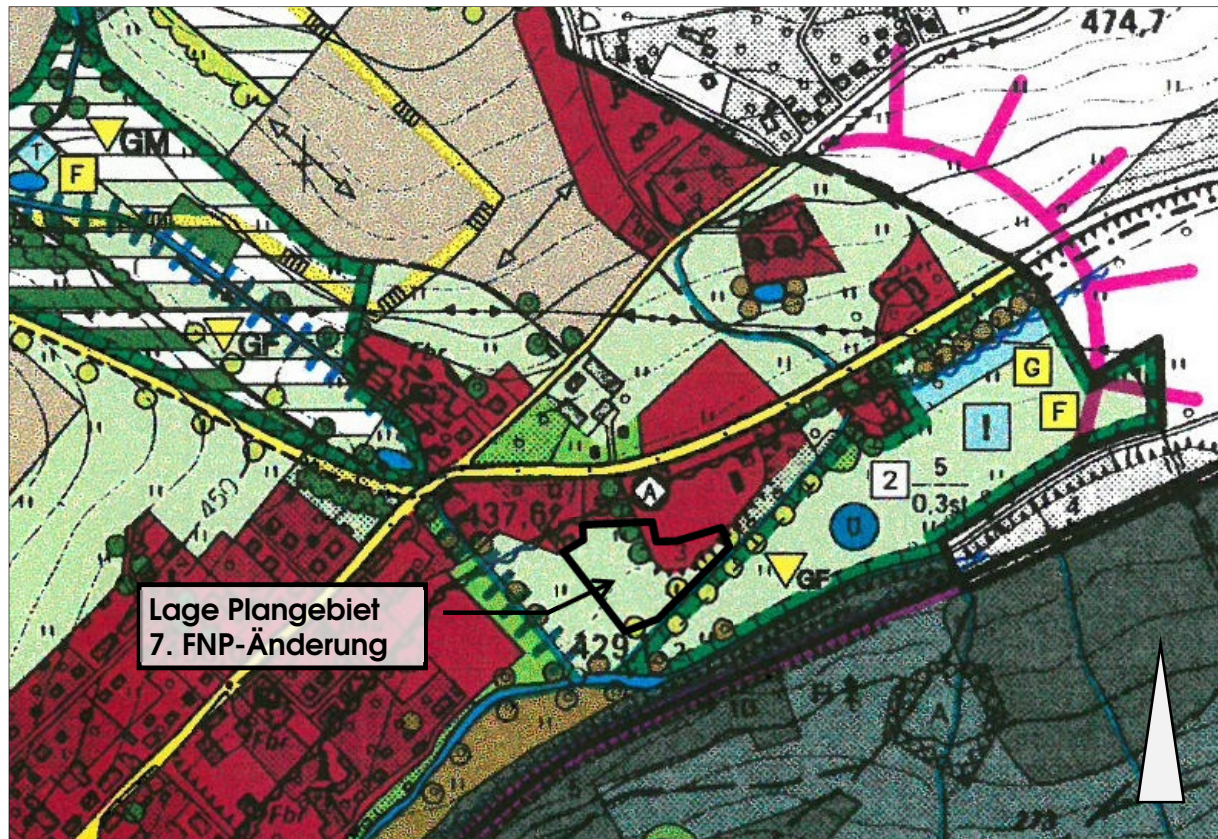


Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans 06-2004

Jenseits des Mühlgrabens erstreckt sich ein Wiesenbiotop, welches auch im LP als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen wurde. Ferner wird im Plangebiet der Erhalt der Gehölz bestockten Böschung vorgeschlagen, was in die 7. FNP-Änderung aufgenommen wurde. Die vorgesehene bauliche Erweiterung u.a. durch Betriebsleiterwohnungen für das Autohaus entspricht den Zielen des Landschafts- und Freiraumschutzes.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten/-objekten ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

### Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlage bildet das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher

Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen. Laut der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Erzgebirgskreis vom 30.11.2015 entspricht die 7. Änderung des FNP "Gemischte Baufläche an der Chemnitzer Straße" der Forderung des §50 BImSchG, "bei raum bedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

### **Bodenschutz / Altlasten**

In §1a (2) BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden ferner das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG). Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Die Darstellung und Begründung im Flächennutzungsplan (FNP) hat die bodenbezogenen Ziele aus der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen (§1 Abs.4 BauGB) sowie die darin enthaltenen Grundsätze in die Abwägungs- und Ermessensentscheidungen entscheidungslenkend einzustellen (§1 Abs.7 BauGB). Ziel ist es, bei sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Eingriffe in den Boden zu vermeiden (Bodenschutzklausel nach §1a Abs.1 und 2 BauGB), dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen

sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist das zuständige Umweltamt des LKR Erzgebirgskreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Im Planbereich der 7. FNP-Änderung befinden sich Teile einer Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) (SALKA Kz.-Nr. 88100210). Das steht einer baulichen Nachnutzungen nicht prinzipiell im Wege – vielmehr kann ein bereits vorgeprägter Standort entsprechend baulich entwickelt werden. Zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde ist hier der Erzgebirgskreis. Mit dieser ist der ggf. erforderlich werdende Handlungsbedarf abzustimmen. Laut Stellungnahme des LRA Erzgebirgskreis SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 30.11.2015 bestehen gegen die 7. Änderung des FNP keine Einwände. Allerdings können Einschränkungen bzw. erhöhte Aufwendungen bei einer Bebauung dahingehend bestehen, da das Plangebiet eine Altablagerung mit der Bezeichnung "Chemnitzer Straße" und der Altlastenkennziffer AKZ 88100210 tangiert. In diesem Zusammenhang wird auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Ausführungen in den Stellungnahmen zur Voranfrage, Errichtung einer Gewerbeimmobilie für Kfz-Handelsunternehmen sowie einer privaten Wohnanlage vom 22.10.2013 und zum Vorentwurf Bebauungsplan "Autohaus Pfüller", Beteiligung der Behörden nach §4 (1) Baugesetzbuch, verwiesen. Laut Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 01.12.2015 befindet sich der Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbesondere Arsen) zu rechnen ist. Es ist hier zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Dies ist in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Erzgebirge im Zuge der Bauausführungsplanung sicherzustellen. Nähere Untersuchungen des Baugrundes sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Bauantragsverfahren anzuraten. Laut Stellungnahme des LfULG vom 30.11.2015 liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen daher aus

strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Folgende **Hinweise** sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017)) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:
  - Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann: Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema
  - Öffnungszeiten: Dienstag, 09:30 - 11 :30 Uhr und 12:30 - 15:30 Uhr, Telefon: (03772) 3804-27; Kontaktadresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz; Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299; E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de); Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).

## Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Gewässer sind im Plangebiet der 7. FNP-Änderung nicht vorhanden, allerdings grenzt der Wasserlauf des Mühlgrabens an. Die Grundwasserneubildung wird durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert. Grundsätzlich ist bei Erdaufschlüssen das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Im Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung gibt es keine festgesetzten

Überschwemmungsgebiete, jenes der Zwönitz ist aber unweit in der Zwönitzau gelegen.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bildet das BauGB, da keine Planverfahren die eine Strategische Umweltprüfung bedürfen durch die Planung ermöglicht werden. Allgemein gilt für den Natur- und Landschaftsschutz entsprechend §1 BNatSchG: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ Die zu Grunde liegende Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach §1a (3) BauGB orientiert sich an §15 BNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Hingewiesen wird darauf, dass Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind. Der Mühlgraben ist dagegen ein denkmalgeschütztes Gewässer. Tiefbaumaßnahmen innerhalb der geschlossenen Ortslage sind bei der Denkmalschutzbehörde bauanzeigespflichtig. Maßnahmen am Mühlgraben bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung**

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit befördern helfen.

Die Umweltauswirkungen der 7. FNP-Änderung werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt. Durch Fotos, Übersichtskarten und eine Kurzcharakteristik wird die Bewertung ergänzt. Die planbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der geplanten Siedlungserweiterung betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

- Umweltverträglicher Standort (geringe Konfliktintensität)
- Bedingt umweltverträglicher Standort (mittlere Konfliktintensität)
- Umweltunverträglicher Standort (hohe Konfliktintensität)

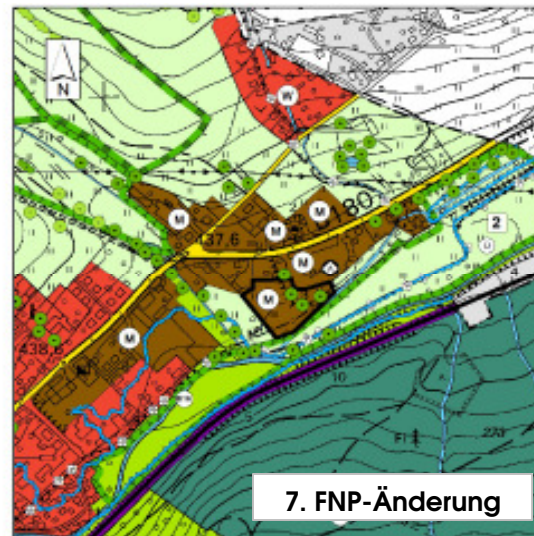
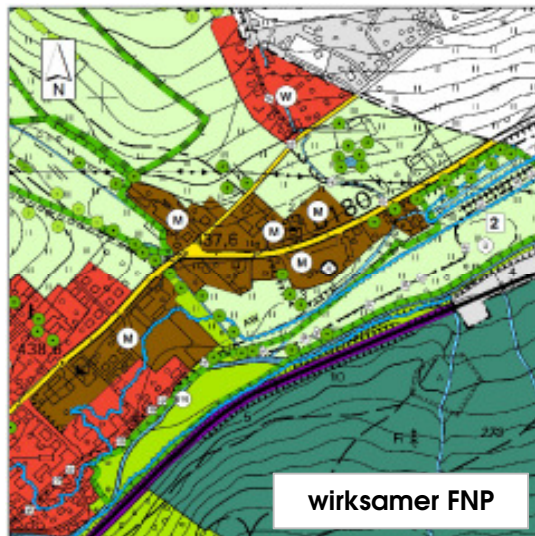
### **2.2 Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Thalheim/Erzgeb. wurde bei teils bestehender Vorprägung als Aufschüttungsgelände als umweltverträglicher Standort mit überwiegend mittlerer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet. Die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung sind im Sinne der Absichtung gemäß §2 Abs.4 BauGB innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung auch in evtl. späteren Verfahren vorhabenbezogen weiter zu untersetzen.

**Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 7. Änderung FNP Thalheim/Erzgeb.**

Blatt 1

Standortbedingungen und Planungsziele - "Gemischte Bauflächen an der Chemnitzer Straße"



Gemeinde	Stadt Thalheim/ Erzgebirge
Gemarkung	Thalheim
Lage	nordöstliches Stadtrandgebiet südlich B180
Größe	0,77 ha
Nutzart Ist	anthrop. Altablagerung - Lagerflächen mit Ruderalvegetation Grünland, Ruderalflur
Nutzart Plan	Baumgruppe, Hecke, Gebüsch - Hecke durchgewachsen Gemischte Baufläche Wohnen und Gewerbe
Planziel	gemischte Baufläche (M)
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt
	<div style="border: 2px solid black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> Erweiterungs-/Prüfbereich

**Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 7. Änderung FNP Thalheim/Erzgeb.**

Blatt 2

**Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes - "Gemischte Bauflächen an der Chemnitzer Straße"**

Nutzung		Lagerflächenbrache, Grünland (s.BTLNK) im rechtswirksamen FNP ausgewiesene Sonderbaufläche Handel		
Schutzgut	Zustand			
Mensch	II	Vorprägung durch Aufschüttung / Altablagerung/ Lagerplatzbrache		
Boden	II - III	anthropogen überprägte Siedlungsböden (Kultsol) mit Altablagerung mit Altlast-Kz.-Nr. 88100210 Vega-Gley aus fluviolimnogenem Schluff; geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, geringes Bodenwasserspeicher- vermögen, geringe bis mittlere Schadstoffpufferfilterfunktion, geringe Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte, geringe Erodierbarkeit des Bodens --> Option zur baulichen Nutzung		
Wasser	I - II	kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet		
Luft/Klima	I	Feuchtes Unteres Berglandklima, Jahresdurchschnittstemperatur 7,43°C, Jahresniederschlag: 921,12 mm/a Hauptwindrichtungen SW - W, Standort in Tallage Kaltluftsammlgebiet		
Pflanzen	I - II	im Planbereich überwiegend Ruderalgesellschaften und spontaner Gehölzaufwuchs und Intensivgrünland		
Tiere	I - II	Insekten, Vögel, Kleinsäuger, Kulturfolger - siedlungstypische faunistische Artenausstattung in Siedlungsnähe		
Arten/Bio	II	artenarmes Standortmosaik in Verbindung mit Vorprägung durch Aufschüttung bzw. Intensivgrünlandwirtschaft		
Landschaft	II	geringe landschaftliche Bedeutung, aber südlich des Geltungsbereiches wertvolle Auenwiese und naher Flusslauf mit Ufervegetation z.T. Vorprägung durch Aufschüttung / Lagerplatzbrache		
Kultur/SG	II	keine Kulturdenkmale vorhanden, Mühlgraben steht unter Denkmalschutz Grünland ohne derzeitige Nutzung		
Gesamt	I - II	Beeinträchtigung/Belastung	I - gering	II - mittel III - hoch

**Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 7. Änderung FNP Thalheim/Erzgeb.**

Blatt 3

**Prognose bei Durchführung der Planung - "Gemischte Bauflächen an der Chemnitzer Straße"**

<b>Schutzgut</b>	<b>Prognose</b>
<b>Mensch</b>	I planbedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten / in nachgeordneten Verfahren sind Belange des Immissionsschutzes und Bodenqualität prüfen
<b>Boden</b>	II mittlere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch steigenden Versiegelungsgrad / Überwiegend auf Altablagerung keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen im BP festsetzen
<b>Wasser</b>	II mittlere Beeinträchtigungen des Boden-Wasser-Haushalts durch steigenden Versiegelungsgrad / Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung dem anerkannten Stand der Technik entsprechend
<b>Luft/Klima</b>	I keine erheblichen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen / Bebauung parallel zu Durchlüftungsbahnen / klimagerechte Bauweisen
<b>Pflanzen</b>	I Grünordnungsmaßnahmen sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zur Verbesserung der floristischen Ausstattung des Plangebiets / Kompensationsmaßnahmen im BP
<b>Tiere</b>	II dauerhafter Verlust des Grünlandlebensraums, Schaffung neuer Lebensräume durch Randeingrünung und Durchgrünung des Plangebiets (v.a. für Vögel, Reptilien, Kröten, Insekten und Kleinsäuger) / Kompensationsmaßnahmen im BP festsetzen
<b>Arten/Bio</b>	I keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotopvielfalt zu erwarten
<b>Landschaft</b>	I - II keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten / maßstabsgerechte bauliche Auffüllung Kompensationsmaßnahmen
<b>Kultur/SG</b>	II mittlere Auswirkungen durch dauerhaften Entzug von LNF zu erwarten (Grünland) Kompensation im Bebauungsplan
<b>Gesamt</b>	II Auswirkungen I-nachrangig II - mittel III - hoch

**Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB - 7. Änderung FNP Thalheim/Erzgeb.**

Blatt 4

**Auswertung und Eingriffsbewältigung - "Gemischte Bauflächen an der Chemnitzer Straße"****beachtl. Umweltschutzziele**

gesetzliche Vorgaben beachten / Kompensationsmaßnahmen im BP / Artenschutz gewährleisten

**Prognose bei Nullvariante**

keine Verbesserung für Schutzgüter zu erwarten

**Standortalternativen**

Alternativen wurden geprüft - keine alternativen Erweiterungsmöglichkeiten für Autohaus

**erhebliche Auswirkungen**

ggf. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, wobei die Reaktivierung der Altablagerung minimierend wirkt

**Eingriff**Vorhaben stellt infolge der rechtlichen Vorgaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar  
Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung**Vermeidungsmaßnahmen**Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik  
Kompensation der Gebiete mit baulichen Eingriffen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung**Verringerungsmaßnahmen**Minimierung des Versiegelungsanteils, wasserdurchlässige Befestigungen von Stellflächen und Wegen  
angemessene grünordnerische Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum**Kompensation**im B-Plan Bilanzierung vornehmen / nach Möglichkeit innerhalb des Naturraums bewältigen  
vorzugsweise dauerhafte Entsiegelungsmaßnahmen prüfen**Bedarf**

Ermittlung im B-Plan (Abschichtung)

**Bewertung**bei überwiegender Vorprägung als Aufschüttungsgelände --> umweltverträglicher Standort  
mit mittlerer Konflikintensität**Empfehlung**Standort ist für das Planvorhaben geeignet, wenn Belange von Natur und Landschaft  
(v.a. Kompensation Bodeneingriff) bei der weiteren Planung und Vorhabengestaltung berücksichtigt werden.

## **2.3 Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmassnahmen**

Durch die in den Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen. Zum Ausgleich sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen und alternativ im Randbereich der Bauflächen zum freien Landschaftsraum hin eine landschaftsgerechte Eingrünung unter Erhaltung der Bestandsgehölze (Biotopverbund) vorzunehmen.

Die erforderliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben dem verbindlichen B-Plan vorbehalten. Sollte innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Ausgleichbarkeit des Eingriffs festgestellt werden, können geeignete Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Territorium der Stadt Thalheim/Erzgeb. zugeordnet werden.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge vor allem für die gewerbliche Entwicklung des Grundzentrums nicht in Betracht gezogen werden.

Standortalternativen für die gewerbliche Nutzung bestehen infolge der topographischen und stadtstrukturellen Gegebenheiten, der Eigentumsverhältnisse sowie durch Hochwassergefährdung im Auenbereich der Zwönitz im Territorium der Stadt nicht. Eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen entspricht auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Mit dem Ziel der Einrichtungen von 2 Betriebsleiterwohnungen im angrenzenden Bereich werden keine zusätzlichen Bauflächen dem freien Markt zur Verfügung gestellt. Die einzigen noch nicht reservierten und damit verfügbaren Wohnbauflächen befinden sich im rund 3 km entfernten Baugebiet „2. BA Tannenstraße“. Sie stellen für das Ziel der Betriebsleiterwohnung keine reale Alternative dar.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse**

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur 7. Planänderung des FNP, den Informationen der Stadtverwaltung Thalheim/Erzgeb. sowie des Bauherrn und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten

getroffen. Die maßgeblichen Vor-Ort-Erfassungen wurden im Juli 2015 und Mai 2018 vorgenommen. Ergeben sich im weiteren Planverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren und zu überarbeiten. Für den FNP wird erwartet, dass die Konfliktpotenziale lösbar sind und eine Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

### 3.2 Massnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. nimmt die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Dazu ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der Stadt anzuzeigen. Die Maßnahmen zum Monitoring nach §4c BauGB erfolgen in den ersten 5 Jahren jährlich und anschließend alle 5 Jahre. Bei einem erkennbaren Ausfall der grünordnerischen Maßnahmen, sind diese bis spätestens 1 Jahr nach Feststellung zu erneuern und der Stadt Thalheim/Erzgeb. anzuzeigen. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

## 4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

### Planungserfordernis, Standorteinordnung und Flächengröße

- Mit der 7. FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Autohauses Pfüller im Bereich Chemnitzer Straße und zur Ergänzung von Wohnbauflächen geschaffen werden.
- Der rd. 0,77 ha große Geltungsbereich der 7. FNP Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird anteilig als Ansaatgrünland genutzt und liegt sonst als aufgeschüttete Lagerfläche brach.
- Im Zuge der 7. FNP-Änderung erfolgt die Darstellung von **einer gemischten Baufläche (M) südlich der Chemnitzer Straße** gem. §5(2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § (1) BauNVO
- Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des kommunalen Bebauungsplans „Autohaus Pfüller“

### Gesetzliche Grundlagen

- Die 7. FNP-Änderung wurde nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748) durchgeführt.