

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim / Erzgebirge

„Sondergebiet Klinik an der Gornsdorfer Straße“ - Entwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus:

- dem Planteil – Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000, i.d.F. vom Januar 2018
- der Begründung mit Umweltbericht zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom Januar 2018

Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrag des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Thalheim/Erzgeb.
Hauptstraße 5
09380 Thalheim /Erzgebirge

Telefon: 03721/262 0
Fax: 03721/84180
info@thalheim-erzgeb.de

Inhalt

A) Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/Erzgebirge

B) Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/Erzgebirge

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | 7 |
| 1.1. | Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung..... | 7 |
| 1.1.1. | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 1.1.3. | Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanes..... | 8 |
| 1.5. | Verfahrensvermerke zur 8. Änderung des FNP..... | 12 |
| 2. | PLANUNGEN UND PLANUNGSZIEL | 13 |
| 2.1. | Übergeordnete Planungen..... | 13 |
| 2.1.1. | Landesplanerische Zielvorgaben | 13 |
| 2.1.2. | Regionalplanerische Zielvorgaben..... | 14 |
| 3. | SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN..... | 17 |
| 3.1. | Lage im Raum..... | 17 |
| 3.2. | Natürliche Gegebenheiten | 17 |
| 3.6.3 | Geologie, Lagerstätten, Schächte und Halden | 18 |
| 3.7.4. | Bestand und Planung Gemischter Bauflächen | 18 |
| 3.7.6. | Bestand und Planung von Sonderbauflächen | 20 |
| 3.7.8. | Beurteilung ausgewiesener Bauflächen aus landschaftsplanerischer Sicht..... | 22 |
| 3.8.2. | Soziale und gesundheitliche Einrichtungen | 23 |
| 3.9.1. | Verkehr..... | 23 |
| 3.9.2. | Ver- und Entsorgung | 24 |
| 3.11. | Naturschutz und Landschaftspflege..... | 24 |
| 3.11.4. | Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht | 24 |
| 3.14. | Forstwirtschaft..... | 26 |
| 4. | FLÄCHENBILANZ..... | 27 |
| 5. | QUELLENVERZEICHNIS | 27 |

Abbildung 1: genehmigter Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim / Erzgeb., Ausschnitt 2006 5

Abbildung 2: 8. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim / Erzgeb., Ausschnitt 2017 6

Abbildung 3. Ausschnitt aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 „Raumnutzung“ 16

Abbildung 4. Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 „Raumnutzung“ 16

Abbildung 5: Lage im Raum, 8. Änderung FNP..... 17

Abbildung 6: Landesamt für Denkmalpflege, Einzeldenkmale, Gartendenkmale..... 21

C) Umweltbericht

D) Planzeichnung 8. Änderung FNP

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus den Teilen:

- A) Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/Erzgebirge
- B) Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/Erzgebirge
- C) Umweltbericht
- D) Planzeichnung 8. Änderung FNP

**A) Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim /
Erzgeb.**

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. beabsichtigt mittels Bebauungsplan die Erweiterung und Weiterentwicklung der Reha-Fachklinik EUBIOS im Bereich zwischen Gornsdorfer Straße und Salzstraße im Osten der Stadt. Somit wird ein vorhandenes Potenzial zur Erweiterung in verkehrlich und technisch erschlossener Lage genutzt und ausgebaut. Die Klinik hat entlang der Gornsdorfer Straße bereits mehrere Gebäude und Grundstücke in Nutzung. Die Schaffung von Baurecht trägt dazu bei, dass die bereits vorhandene Reha-Fachklinik in der Stadt gehalten und eine Erweiterung ermöglicht wird.

Geplant ist ein Klinik-Neubau in zwei Bauabschnitten, welcher neben verschiedenen Therapie- und Behandlungsbereichen auch die Einordnung von Appartements vorsieht. Neben dem neuen Bauabschnitt soll ein Kinderspielplatz entstehen sowie ein Stellplatz für ca. 50 Fahrzeuge. Eine Wegeverbindung zwischen Neubau und dem heutigen Hauptgebäude (Haus A) ist geplant. Neben Haus A ist ein Werkstattbereich angedacht. Außerdem sollen die Bestandsgebäude wie das Therapiezentrum 1 oder der Pferdestall in die Planung integriert werden. Hier sind keine baulichen Veränderungen geplant. Die vorhandene Parkanlage, der Spielplatz sowie große Teile der Kleingartenanlage sollen erhalten bleiben. Diese Entwicklung ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll, weil somit vorhandener Privatbesitz genutzt wird.

Da das Flurstück 936/1 zum Verkauf steht und die Möglichkeit besteht dieses als weiteren Teil der Klinik zu nutzen wird auch hier die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt um dadurch verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Das angrenzende Grundstück 937b wird ebenfalls bereits durch die Klinik genutzt (Verwaltung). Somit ist es sinnvoll auch die umgebende Nutzung städtebaulich zu ordnen und die kleinen Wohnbauflächen an der Gornsdorfer Straße in die gemischte Baufläche einzubeziehen. So kann die gegebene Gemengelage planungskonform unter Nutzung von Arrondierungsmöglichkeiten geordnet werden.

Der Zweck dieser Planung besteht jedoch vorrangig darin eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich zu ermöglichen. Dazu sollen die planerischen Voraussetzungen nach Baugesetzbuch BauGB geschaffen werden.

Berücksichtigung findet auch § 1a Abs. 2 BauGB. Die FNP-Änderung sieht vor, ca. 1,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Sonderbaufläche umzuwandeln. Die agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften Flächenentzug und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben. Die Größe des Flächenentzuges ist jedoch als gering anzusehen und bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Grünland, welche nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen soll zukünftig als Streuobstwiese bzw. als Mischwald genutzt werden. Auf Grund dessen ist von einer existenzbedrohenden Beeinträchtigung eines landwirtschaftlichen Unternehmens in Folge des Flächenentzuges nicht auszugehen.

Seit 2006 liegt für die Stadt Thalheim / Erzgeb. ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan nach § 5 Baugesetzbuch BauGB vor. Der FNP ist nach Genehmigung durch das Landratsamt Stollberg am 07.07.2006 und öffentlicher Bekanntmachung vom 18.07.2006 wirksam geworden. Teile des Flächennutzungsplanes wurden gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.

Der FNP wurde bereits 6-mal geändert. Eine 7. Änderung befindet sich momentan im Verfahren. Dieser FNP gilt in seinen nicht geänderten Teilen weiterhin uneingeschränkt.

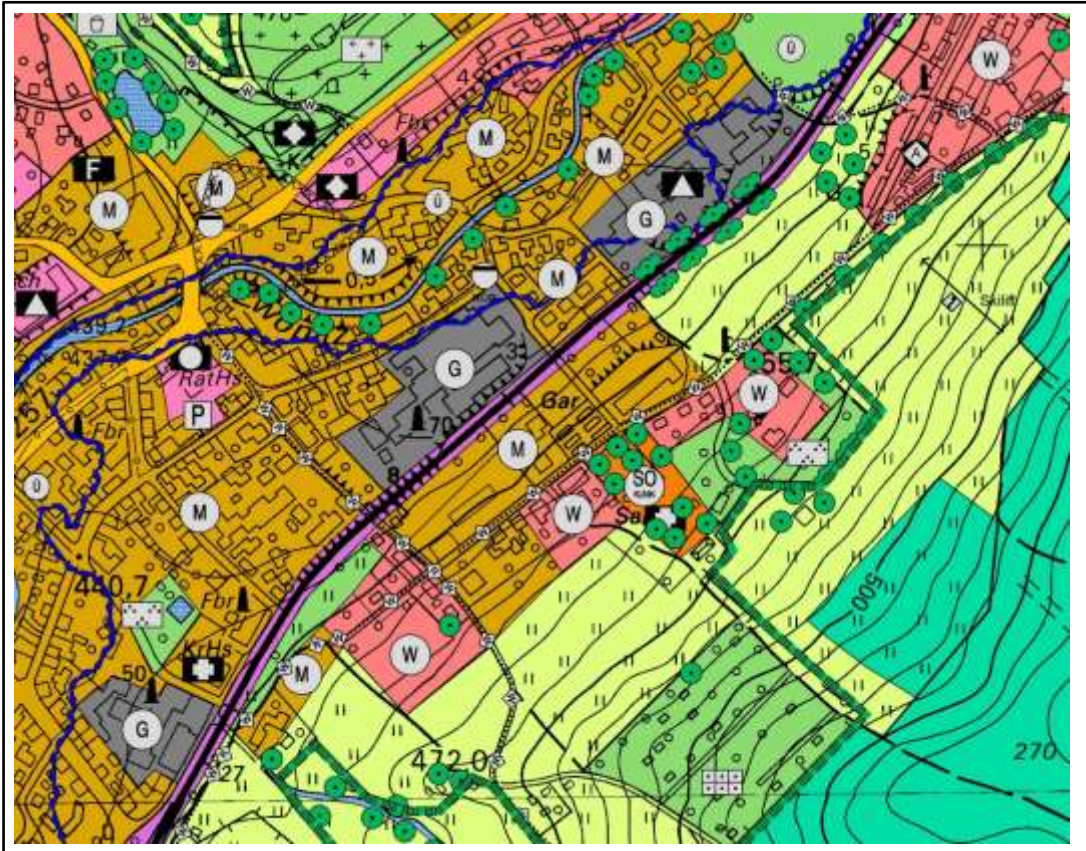


Abbildung 1: genehmigter Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim / Erzgeb., Ausschnitt 2006

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Thalheim / Erzgeb. 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 BauGB sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes 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 Stadt Thalheim / Erzgeb. am 15.06.2017 beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des FNP durchzuführen (Beschluss BV SR-319-2017).

Im Änderungsbereich werden die im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen für Wohn- und Mischgebiet, Grünflächen und Landwirtschaftsflächen zu einem Sondergebiet Klinik umgewandelt. Wohnbauflächen werden als gemischte Bauflächen festgesetzt. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP. Der Bebauungsplan wird dann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

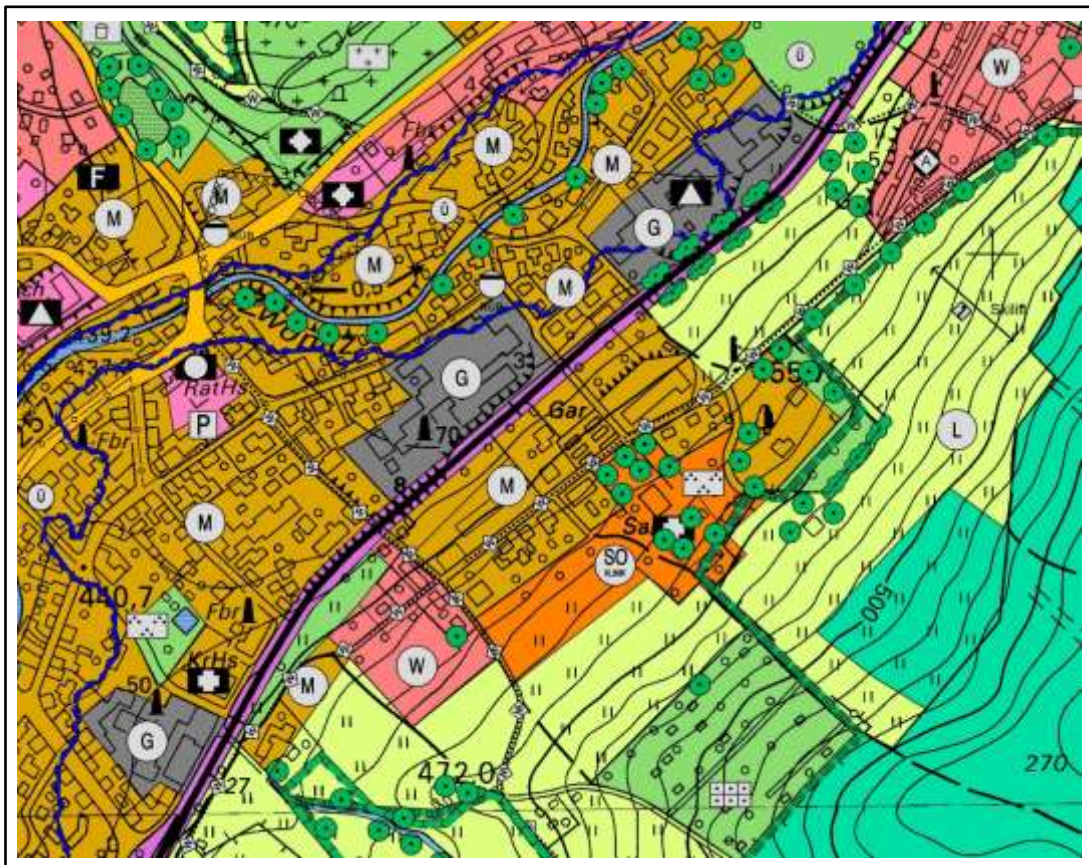


Abbildung 2: 8. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim / Erzgeb., Ausschnitt 2017

Die 8. Änderung wird als separater Planteil (Planausschnitt) im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Ein gesonderter Umweltbericht zur vorliegenden Begründung ist nicht erforderlich. Der gleichlautende Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Erweiterung der Reha-Fachklinik EUBIOS“ gilt auch für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

B) Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim/ Erzgebirge

Es werden nur die Gliederungspunkte der Begründung zum Flächennutzungsplan von 2006 in die 8. Änderung einbezogen, die betroffen sind. Alle anderen Gliederungspunkte gelten unverändert fort.

1. Vorbemerkungen

1.1. Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

1.1.1. Rechtsgrundlagen

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),

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Landesrecht:

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl S. 588) geändert worden ist,

SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.

SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist,

SÄCHSISCHES WASSERGESETZ (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist,

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den **LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN** (LEP 2013) vom 14.08.2013

LANDESPLANUNGSGESETZ DES FREISTAATES SACHSEN (SÄCHSLPIG) VOM 11.06.2010 (SÄCHSGVBL S. 174), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl S. 652) geändert worden ist,

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit geltenden Fassung. Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

1.1.3. Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanes

Im 8. Änderungsverfahren gliedert sich der Verfahrensverlauf wie folgt:

1. Aufstellungsbeschluss mit ortsüblicher Bekanntmachung
2. Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
3. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der einer Auslegung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
4. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5. Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
6. Billigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes und des Umweltberichts
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9. Öffentliche Auslegung des Entwurfs
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
11. Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs
12. Feststellungsschluss
13. Genehmigungsantrag
14. Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde
15. Ausfertigung des Planes
16. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung
17. Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Vor den Beteiligungen billigt der Stadtrat den Plan, die Begründung und den Umweltbericht.

Dem FNP werden nachfolgende Verfahrensvermerke für die 8. Änderung angefügt:

| Nr. | Datum | Verfahrensschritte |
|-----|------------|---|
| 1 | 06.10.2005 | Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan |
| 2 | 07.07.2006 | Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 3 | 18.07.2006 | Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 4 | 15.11.2007 | Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 5 | 21.02.2008 | Genehmigung der 1. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 6 | 16.04.2008 | Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 7 | 15.11.2007 | Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 8 | 21.02.2008 | Genehmigung der 2. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 9 | 16.04.2008 | Bekanntmachung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 10 | 15.11.2007 | Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 11 | 21.02.2008 | Genehmigung der 3. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 12 | 16.04.2008 | Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 13 | 15.11.2007 | Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 14 | 21.02.2008 | Genehmigung der 4. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 15 | 16.04.2008 | Bekanntmachung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 16 | 15.11.2007 | Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 17 | 21.02.2008 | Genehmigung der 5. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 18 | 16.04.2008 | Bekanntmachung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 19 | 04.11.2010 | Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 20 | offen | Genehmigung der 6. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 21 | offen | Bekanntmachung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |
| 22 | offen | Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans |
| 23 | offen | Genehmigung der 7. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde |
| 24 | offen | Bekanntmachung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| | | |

| | | |
|----|-----------------------|---|
| 1 | 15.06.2017 | Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung |
| 2 | 21.09.2017 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 8. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Thalheim / Erzgebirge |
| 3 | 26.10.2017-30.11.2017 | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB |
| 4 | 17.10.2017 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB |
| 5 | | Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 8. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Thalheim / Erzgebirge |
| 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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes |
| 10 | | Genehmigung der 8. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis |
| 11 | | Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Planänderung des FNP |

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, die zur 8. Änderung FNP beteiligt wurden:

| |
|---|
| I Träger Öffentlicher Belange |
| Landesdirektion Chemnitz, Abt. Umwelt und Raumordnung Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz |
| Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau |
| Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung Paulus-Jenisius-Straße 43, 09456 Annaberg-Buchholz |
| Landratsamt Erzgebirgskreis, Abt. 4, Ref. Vermessung Paulus-Jenisius-Straße 43, 09456 Annaberg-Buchholz |
| Polizeidirektion Chemnitz Hartmannstraße 24, 09113 Chemnitz |
| Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Schlossplatz 1, 01067 Dresden |
| Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie August-Böckstiegel-Str. 1, 01326 Dresden – Pillnitz |
| Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden |
| Sächsisches Oberbergamt, Kirchgasse 11, 09599 Freiberg |
| Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Chemnitz, Brückenstraße 12, 09111 Chemnitz |
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Chemnitz, Glockenstraße 1, 09130 Chemnitz |
| IHK Industrie- und Handelskammer Südwestsachsen, GB Handel/ Dienstleistungen, Straße der Nationen 25, 09111 Chemnitz |

| I Träger Öffentlicher Belange |
|---|
| Handelsverband Sachsen e.V. Salzstraße 1, 09113 Chemnitz |
| Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Zschopau, Sitz Chemnitz Hans-Link-Straße 4, 09131 Chemnitz |
| Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Dresden August-Bebel-Straße 10, 01219 Dresden |
| DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Erzgebirgsbahn Bahnhofstraße 9, 09111 Chemnitz |
| DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a, 04103 Leipzig |
| Wehrbereichsverwaltung Ost Prötzeler Chaussee 25, 05344 Strausberg |
| Zweckverband Fernwasser Südsachsen Theresenstraße 13, 09111 Chemnitz |
| Zweckverband Wasserwerke West erzgebirge GmbH Bereich Abwasser, Am Wasserwerk 14, 08340 Schwarzenberg |
| Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau/Glauchau Obere Muldenstraße 63, 08371 Glauchau |
| eins energie in sachsen GmbH & Co. KG Augustusburger Straße 10, 09111 Chemnitz |
| MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Süd-Sachsen, Abt. Technik Liegenschaften/TÖB, Frauensteiner Str. 7, 09599 Freiberg |
| inetz GmbH, Augustusburger Straße 1, 09111 Chemnitz |
| GDMcom mbH, Gesellschaft für Dokumentation & Telekommunikation Maximilianallee 4, 04129 Leipzig |
| Zweckverband Abfallwirtschaft Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg |
| Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte- Ost, Minna-Simon-Str. 1-5, 09111 Chemnitz |
| Landestalsperrenverwaltung Postfach 10 02 34, 01782 Pirna |
| Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Zwönitz Schneeberger Straße 3, 08309 Eibenstock, |
| Zweckverband Naturpark Erzgebirge/Vogtland, Geschäftsstelle Schlossplatz 8, 09487 Schlettau |
| Zweckverband Naturschutzstation West erzgebirge, Rathausstraße 14, 08297 Zwönitz |
| BUND e.V., Landesverband Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz |
| BUND e.V., Ortsgruppe Thalheim/Erzgeb. Chemnitzer Straße 22, 09380 Thalheim/Erzgeb. |
| Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e.V., Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig |
| Grüne Liga e.V., Regionalbüro, Henriettenstraße 5, 09112 Chemnitz |
| Kreisverband der Kleingärtner e.V., Geschäftsstelle, Wettiner Straße 32, 08280 Aue |

| I Träger Öffentlicher Belange |
|--|
| Landesjagdverband Sachsen e.V., Cunnersdorfer Straße 25, 01189 Dresden |
| Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V., Wilsdruffer Str. 11/13 (Eingang 11), 01067 Dresden |
| Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg |
| Regionalbauernverband Erzgebirge e.V., Geschäftsstelle Wüstenschlette 1a, 09518 Großrückerswald |
| Ev.-Luth. Kirchgemeinde Thalheim / Erzgeb., Chemnitzer Straße 2, 09380 Thalheim/Erzgeb. |
| Kath. Pfarramt Turnhallenweg 6a, 08297 Zwönitz |
| |
| II Nachbargemeinden |
| Gemeindeverwaltung Jahnsdorf Erzgeb., OT Leukersdorf Poststraße 1, 09387 Jahnsdorf/Erzgeb. |
| Gemeindeverwaltung Burkhardtsdorf Am Markt 8, 09235 Burkhardtsdorf |
| Gemeindeverwaltung Gornsdorf Hauptstraße 83, 09390 Gornsdorf |
| Gemeindeverwaltung Niederdorf Neue Straße 5, 09366 Niederdorf |
| Große Kreisstadt Stollberg Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg |
| Stadtverwaltung Zwönitz Markt 6, 08297 Zwönitz |

Alle aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am Aufstellungsverfahren des FNP beteiligt und werden deshalb im 8. Änderungsverfahren erneut beteiligt. Es haben sich zwischenzeitlich verschiedene Namen und Bezeichnungen bei Ämtern, Firmen und Verbänden geändert. In solchen Fällen wurden in der Auflistung die derzeit aktuellen Namen und Bezeichnungen aufgeführt.

Diese Beteiligung erfolgt mit dem Ausschnitt des Planteils im Maßstab 1:5.000 sowie der Begründung mit Umweltbericht.

1.5. Verfahrensvermerke zur 8. Änderung des FNP

Der Vorentwurf mit Stand 08/2017 zur 8. Änderung des FNP lag gemäß § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus der Stadt Thalheim/Erzgebirge vom 26.10.2017 bis 30.11.2017 zur Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um eine Stellungnahme sowie Hinweise bzw. Ergänzungen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB am 17.10.2017. Den beantragten Fristverlängerungen der TÖB wurde jeweils zugestimmt.

Der anschließend erstellte Entwurf zur 8. Änderung des FNP (Stand Januar 2018) wurde gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durch den Stadtrat am beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum bis statt.

Nach erfolgter Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am die Abwägung gemäß § 1 BauGB im Stadtrat der Stadt Thalheim/ Erzgebirge.

Die 8. Änderung des FNP wurde durch den Stadtrat am mit Beschluss festgestellt. Die vorliegende Planfassung zur Genehmigung wurde hiermit erstellt und ist bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (LRA Erzgebirgskreis) zur Genehmigung einzureichen.

2. Planungen und Planungsziel

2.1. Übergeordnete Planungen

Für Bauleitplanverfahren besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz ROG zu berücksichtigen.

2.1.1. Landesplanerische Zielvorgaben

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 formuliert.

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 gehört die Stadt Thalheim / Erzgeb. zur Planungsregion Chemnitz. In Zusammenhang mit der Funktionalreform des Freistaates Sachsen erfolgte zum 01.08.2008 die Fusionierung der ehemaligen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zum regionalen Planungsverband Südsachsen. Mit Inkrafttreten der neuen Satzung des Planungsverbandes zum 25.03.2010 änderte der Verband den gesetzlich vorgegebenen Namen in „Planungsverband Region Chemnitz“. Die Planungsregion umfasst somit die kreisfreie Stadt Chemnitz sowie die Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2013 entsprechen denen von 2003:

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 Verkehrsflächen soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

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.

Begründung zu Z 2.2.1.6:

„Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass 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, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Ebenso soll dem Bedarf für ortsangemessene Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung getragen werden sowie im Einzelfall auch für potenzielle Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, soweit diese sich in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einfügen und ein örtlich begründeter Bedarf besteht oder besondere Standortvoraussetzungen für eine Neuansiedlung gegeben sind.“

Z 2.2.1.7

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbes. 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 2.2.1.7)

Z 2.2.1.9

Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

2.1.2. Regionalplanerische Zielvorgaben

Die Stadt Thalheim / Erzgebirge befindet sich im Südwesten der Region Chemnitz - Erzgebirge. Im Regionalplan (Fortschreibung) vom 31.07.2008 sind Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung und Landesplanung des LEP räumlich und sachlich ausgeformt.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage der Planung ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind 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 Stadt Thalheim / Erzgebirge ist als mit der Stadt Zwönitz kooperierendes Grundzentrum sowie Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen

Z 2.3.5 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge)

Die Grundzentren im ländlichen Raum sollen in ihrer übergemeindlichen Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktion für ihren

Einzugsbereich gestärkt bzw. bei größerer rückläufiger Bevölkerungsentwicklung im Erhalt ihrer funktionalen Bedeutung gefestigt werden.

G 2.6.5

Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

G 2.6.13

Beim Erhalt, Um -, Aus - und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.

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.

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 können.

Z 6.1.3

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

Die Planung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Grundsätzen und Zielen von Landesentwicklungsplan und Regionalplan nicht entgegen.

Dem Bedarf für ortsangemessene Dienstleistungseinrichtungen soll Rechnung getragen werden, da ein örtlich begründeter Bedarf besteht. Die geringfügige Ausdehnung der Baufläche in den Außenbereich stellt eine Arrondierung dar. Teilbereiche des Plangebietes wurden bereits als Lagerplatz genutzt; eine bauliche Nachnutzung ist sinnvoll. Die Neubauflächen werden durch grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche ist geringfügig und nicht existenzbedrohend.

Die geplante Erweiterung des Standortes muss in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Einrichtungen erfolgen, da die einzelnen Therapie- und Behandlungsbereiche sowie die Unterkünfte fußläufig durch die Kinder erreichbar sein müssen. Geeignete brachliegende Bauflächen in der näheren Umgebung stehen der Gemeinde bzw. der Eubios –Fachklinik nicht zur Verfügung. Somit kann der Standortsausbau nur in Richtung Außenbereich erfolgen.

In dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind weder im rechtskräftigen Regionalplan noch im Regionalplan-Entwurf Festlegungen in den Raumnutzungskarten getroffen worden.

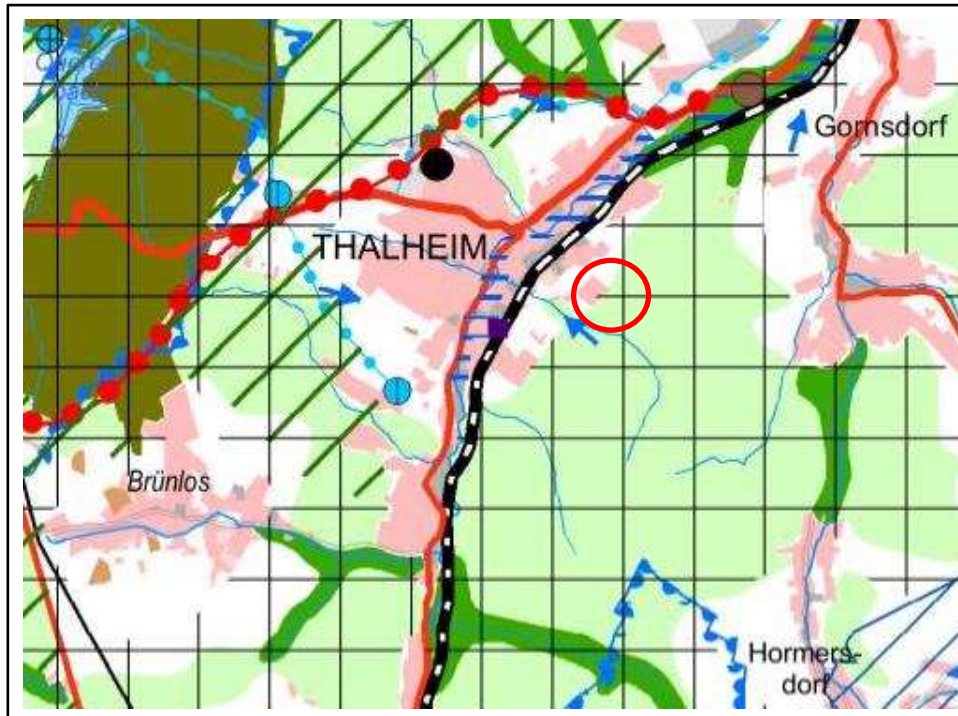


Abbildung 3. Ausschnitt aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 „Raumnutzung“

Der Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz).

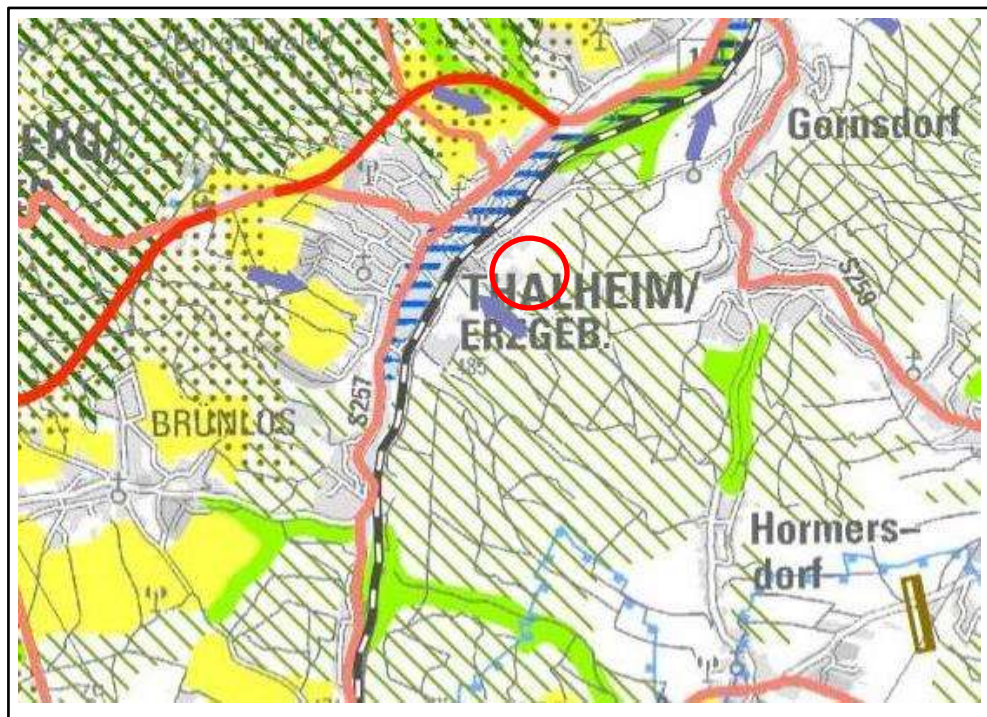


Abbildung 4. Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 „Raumnutzung“

Der Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes grenzt gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplan-Entwurfes Region Chemnitz in einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz [gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des rechtskräftigen Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)]. Die als externe Ausgleichsfläche A2 geplante Aufforstungsfläche

liegt somit in diesem Vorbehaltsgebiet. Die geplante Aufforstung ist mit dem Ziel Z 2.1.3.1 des Regionalplan-Entwurfes vereinbar.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches schließen sich ein in Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplan-Entwurfes festgelegtes Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich) sowie ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) an. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich und südöstlich an diesen anschließend Ackerböden befinden, die potenziell wassererosionsgefährdet sind. Diese werden in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Regionalplan-Entwurfes festgelegt. Diesbezüglich sind die Ziele Z 2.1.5.4 und 2.1.5.5 des Regionalplan-Entwurfes zu berücksichtigen. Vorsorgende Maßnahmen (Maßnahmen zur Trockenhaltung von Bauwerken wie Dränsysteme nach DIN 4095 in Verbindung mit Bauwerksabdichtungen nach DIN 18195) sind bei der Ausführungsplanung vorgesehen.

3. Sachbereiche und Begründungen

3.1. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 8. Änderung FNP befindet sich im Osten der Stadt Thalheim / Erzgebirge zwischen Gornsdorfer Straße und Salzstraße. Der Geltungsbereich der Planänderung im Bereich der (Teil-) Flurstücke 936/1, 936/4, 937/a, 937/b, 937/c, 945/1, 948/a, 948/b, 949/b, 949/c, 963/5, 963/6, 963/9, 963/10, 963/11, 963/12, 963/13, 963/17 und 963/c der Gemarkung Thalheim umfasst ca. 2,9 ha.

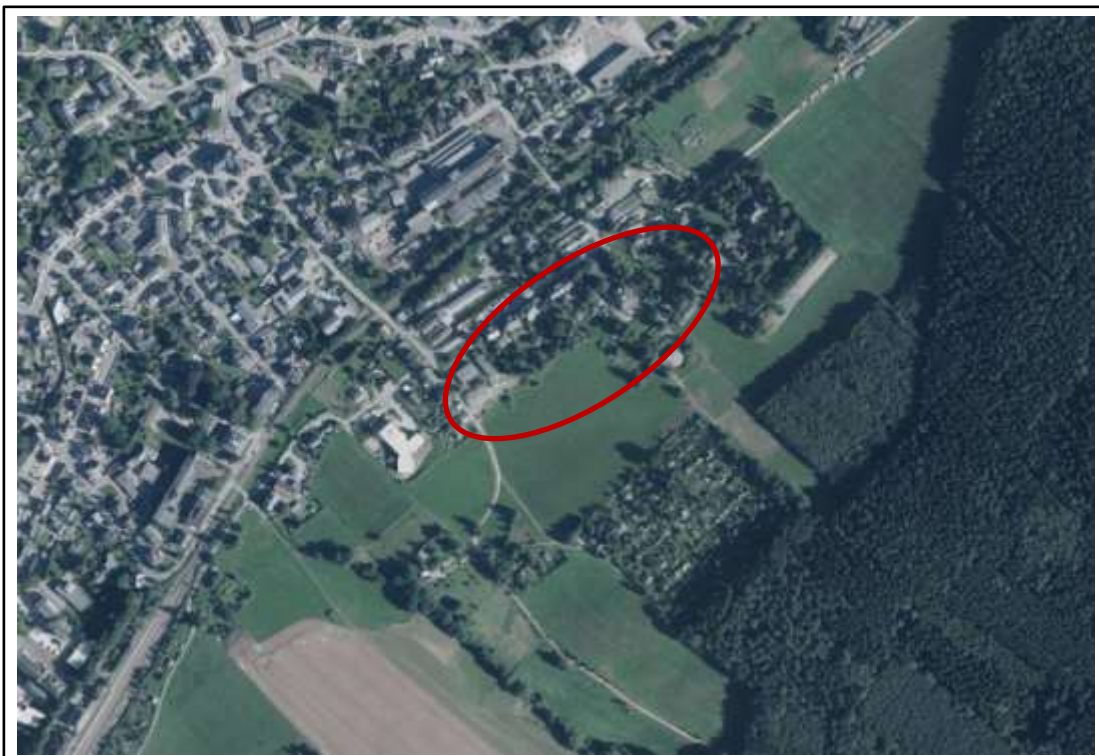


Abbildung 5: Lage im Raum, 8. Änderung FNP

3.2. Natürliche Gegebenheiten

Die naturräumlichen Gegebenheiten entsprechen dem Flächennutzungsplan 2006 und werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung der Reha-Fachklinik EUBIOS“ beschrieben.

3.6.3 Geologie, Lagerstätten, Schächte und Halden

natürlicher Radioaktivität

Das Plangebiet der 8. Änderung FNP liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz 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/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen 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 steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.

3.7. Siedlung

3.7.4. Bestand und Planung Gemischter Bauflächen

Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen soll auch perspektivisch eine stadtypische Nutzungsvielfalt gesichert werden. Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung tragen zu einer belebten Siedlung bei, in der relativ schnell auf sich wandelnde Bedürfnisse reagiert werden kann.

Kompakte, durchmischte Strukturen sind eine wichtige Voraussetzung zur Verkehrsvermeidung. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sorgt für kurze Wege. Dieser Ansatz bleibt auch für die Zukunft für die Stadtentwicklung wesentlich.

Als vorhandene gemischte Bauflächen kommen die Gebietstypen Mischgebiete (MI) und vereinzelt Dorfgebiete (MD) in Betracht, nicht jedoch großstadtypische Kerngebiete (MK).

Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen entsprechen überwiegend Mischgebieten. Hier sind die typischen, historisch gewachsenen und für die Stadt Thalheim / Erzgebirge typischen Gemengelagen mit dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Handwerk, Gewerbe) vorzufinden. Weiterhin integrieren sich öffentliche Gebäude sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in diese Gebiete. Diese Bereiche besitzen teilweise bauliche als auch funktionelle Mängel, die im Zeitgang durch öffentliche und private Bemühungen gezielt zu beseitigen sind.

Unternutzungen mit Bracheanteilen, die zumeist mit Schwierigkeiten beim Erhalt insbesondere der Nichtwohngebäude einhergehen, sind anzutreffen. Hier wird deutlich, dass die künftige Nutzung dieser bebauten Flächen z.T. noch offen ist. Der FNP will vor allem die im Bestand gegebenen Potenziale würdigen und eine angemessene Entwicklung in diesen Bereichen sichern. Der Schwerpunkt bezüglich

der gemischten Baustrukturen liegt insofern auf der Konsolidierung und Entwicklung der Bestandsgebiete und nicht auf der Neuausweisung derartiger Flächen.

In Thalheim / Erzgebirge sind diese Gemengelagen insbesondere im Bereich entlang der Bahntrasse und entlang der Hauptverkehrsstraßen typisch. Eine Entwicklung dieser innerstädtischen Bereiche zu Gewerbegebieten erscheint infolge des Wohnanteils und der z.T. ungünstigen verkehrlichen Lagen bzw. der Zuordnung zu Überschwemmungsgebieten nicht sinnvoll zu sein.

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisungen im Bereich südlich der Gornsdorfer Straße (Umfeld des Bebauungsplanes „Erweiterung der Reha-Fachklinik EUBIOS“) nochmals hinsichtlich der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten im Bestand geprüft. Dabei erfolgten nutzungsabhängig geänderte Bauflächenzuweisungen.

Folgende Änderung ergibt sich durch die 8. Änderung des FNP:

| FNP | Bezeichnung / Lage in der Gemeinde | ca. Fläche |
|-----|---|------------|
| M | Wohngebiet auf den Flurstücken 936/1, 936/4, 937/a, 937/b, 937/c, 948/a, 948/b, 949/b, 949/c, 963/12 und 963/13 der Gemarkung Thalheim | 1,22 ha |
| | | |

Da das Flurstück 936/1 langfristig auch als Teil der EUBIOS Fachklinik genutzt werden soll, sich aber noch nicht in deren Besitz befindet, soll hier ein Mischgebiet festgesetzt werden um dadurch mittelfristig verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Das Wohnhaus des angrenzenden Grundstücks 937b wird ebenfalls bereits als Büro- / Verwaltungsgebäude durch die Klinik genutzt.

Im Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass der Bedarf im Bestand gedeckt werden kann und eher rückläufige Nachfragetendenzen zu erwarten sind. Da es sich jetzt schon um ein typisches Gemengelage mit einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten südlich der Bahnlinie handelt, ist es sinnvoll auch die umgebende Nutzung städtebaulich zu ordnen und auch die kleinen Wohnbauflächen an der Gornsdorfer Straße in die gemischte Baufläche einzubeziehen.

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie Europäische Vogelschutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Festsetzungen zu Schutzgebieten und -objekten des Naturschutzrechtes nach §§ 13 bis 19, 21 und 22 SächsNatSchG.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete nach §9 Abs. 6a BauGB sind ebenfalls nicht berührt.

Innerhalb des Mischgebietes der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Kulturdenkmale und Gartendenkmale. Das betrifft das Kulturdenkmal Gornsdorfer Straße 4e (Flurstück 936/1) Gemarkung Thalheim, die einer außerordentlichen Beachtung hinsichtlich ihrer Genehmigungspflicht nach § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz SächsDSchG bedarf. Sämtliche Maßnahmen an

Kulturdenkmalen und deren Umgebung sind mit den Denkmalsbehörden abzustimmen und ggf. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Nach § 8 SächsDSchG haben Eigentümer, Besitzer und Nutzer von Kulturdenkmalen diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen. Daher ist vor einem Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Flurstücks 963/1 eine Bestandsaufnahme des Gehölzbestandes und anderer Gartenelemente vorzunehmen.

Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

3.7.6. Bestand und Planung von Sonderbauflächen

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Als solche SO-Gebiete bieten sich v. a. die Anlagenkomplexe an, die auf einen bestimmten gemeinsamen Zweck ausgerichtet sind, insofern auf die funktionelle Zusammenfassung aufeinander bezogener Nutzungen und Anlagen abzielen und für die Allgemeinheit eine besondere Bedeutung besitzen.

Dabei kann es sich um qualifizierte Gemeinbedarfszwecke handeln. Es ist jedoch nicht zwingend, dass diese SO-Gebiete einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen.

SO "Klinik"

Die Reha-Klinik für sprachgestörte Kinder an der Gornsdorfer Straße wurde als Sondergebiet im Bestand ausgewiesen.

Folgende Ergänzung ergibt sich durch die 8. Änderung des FNP:

| FNP | Bezeichnung / Lage in der Gemeinde | ca. Fläche |
|-------------|---|------------|
| SO (Klinik) | Mischgebiet (Flurstück 963/6, 963/5) Wohngebiet auf den Flurstücken 963/17, 963/c Fläche für die Landwirtschaft auf den Flurstücken 963/9, 963/10, 963/17(Teilbereich), 945/1 (Teilbereich) der Gemarkung Thalheim | 1,45 ha |

Die Reha - Fachklinik für sprach- und sprechgestörte Kinder ist weit über die Stadt Thalheim / Erzgeb. hinaus bekannt. Neben Fachärzten für Kinder- und Jugendheilkunde, Diplompsychologen und Physiotherapeuten sind Sprachtherapeuten, Logopäden, Heilpädagogen und Krankenschwestern beschäftigt. Die Schaffung von Baurecht trägt dazu bei, dass die bereits vorhandene Reha-Fachklinik in der Stadt gehalten und eine Erweiterung ermöglicht wird.

Die geplante Erweiterung des Sondergebietes „Klinik“ zwischen Gornsdorfer Straße und Salzstraße soll aus Flächen unterschiedlicher Nutzung entwickelt werden. Geplant ist vorrangig der Neubau eines weiteren Klinikgebäudes mit Stellflächen

und Nebengebäuden. Die vorhandene Parkanlage, der Spielplatz sowie große Teile der Kleingartenanlage sollen erhalten bleiben. Der Bereich der Änderung schließt an die vorhandene Sonderbaufläche an.

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie Europäische Vogelschutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt. Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine Festsetzungen zu Schutzgebieten und -objekten des Naturschutzrechtes nach §§ 13 bis 19, 21 und 22 SächsNatSchG.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete nach §9 Abs. 6a BauGB sind ebenfalls nicht berührt.

Innerhalb des Sondergebietes der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Kulturdenkmale und Gartendenkmale. Das betrifft das Kulturdenkmal Gornsdorfer Straße 4a (Flurstück 945/1) Gemarkung Thalheim, die einer außerordentlichen Beachtung hinsichtlich ihrer Genehmigungspflicht nach § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz SächsDSchG bedarf. Sämtliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern und deren Umgebung sind mit den Denkmalsbehörden abzustimmen und ggf. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).



Abbildung 6: Landesamt für Denkmalpflege, Einzeldenkmale, Gartendenkmale

3.7.8. Beurteilung ausgewiesener Bauflächen aus landschaftsplanerischer Sicht

Grundsätzlich sind zunächst folgende Prämissen im Innenbereich bei Lückenbebauungen bzw. Verdichtungen im Siedlungskörper aus landschaftsplanerischer Sicht zu beachten:

- weitestgehender Erhalt von vorhandenem Großgrün,
- Freihaltung von Bachauen und Überschwemmungsgebieten,
- Einhaltung des Überbauungsgrades der unmittelbaren Umgebung,
- Bodenversiegelung möglichst gering halten,
- versickerungsfreundliche Bodenbeläge wählen.
- Begrünung der Grundstücke möglichst mit heimischen Laubgehölzen /
- weitestgehender Verzicht auf "Exoten"

Die Stadt Thalheim / Erzgeb. weist eine neue Entwicklungsfläche in der 8. Änderung des FNP aus (SO Klinik). Diese Fläche wird in der nachfolgenden Übersicht hinsichtlich ihrer landschaftspflegerischen Verträglichkeit bewertet.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen führt zu keiner neuen landschaftsplanerischen Beurteilung.

| Standortvorzüge | Standortnachteile |
|---|--|
| 1. klimatisch günstige Lage (südost – westexponiert) | 1. ungünstige klimatische Lage (windexponiert oder Nordhang) |
| 2. ruhige Wohnlage | 2. steiles Gelände |
| 3. verkehrsgünstige Lage | 3. Beeinträchtigung / Zerstörung von Biotopen |
| 4. günstige Ver- und Entsorgungsbedingungen | 4. Zersiedelungsgefahr, Ortsrandausuferung, Gefahr des Zusammenwachsens von Siedlungsteilen |
| 5. städtebauliche Abrundung des Siedlungsbereiches | 5. Behinderung der Kaltluftentstehung und der Frischluftzufuhr |
| 6. innerörtliche Verdichtung | 6. Beeinträchtigung gewachsener Siedlungsgrundrisse und Ortsbilder |
| 7. relativ ebenes Gelände | 7. ungünstige Verkehrsanbindung |
| 8. günstige Einordnung in siedlungsstrukturelle / räumliche Gesamtentwicklung | 8. unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbestandorten/Stallanlagen oder stark befahrenen Straßen (hohe Immissionsbelastung) |
| 9. Revitalisierung eines Altstandortes / kein neuer Landschaftsverbrauch | 9. Tallage, Wasserabflussbahn, Feuchtbereich |
| 10. Nutzungsänderungen / Umwidmungen / kein neuer Landschaftsverbrauch | 10. Altlasten |
| | 11. ungünstige Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung |

| Bewertung |
|--|
| 1. landschaftspflegerisch vertretbar |
| 2. landschaftspflegerisch bedingt vertretbar |
| 3. landschaftspflegerisch nicht vertretbar |

| Maßnahmen / Empfehlungen |
|---|
| 1. Erhaltung von Biotopstrukturen |
| 2. Erstellung/Einhaltung Grünordnungsplan / Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen |
| 3. Freihalten der Bachaue / Quellbereiches / Überschwemmungsgebietes |
| 4. Schaffung eines harmonischen Ortsrandes (angemessene Baukörper/ Grünordnung) |
| 5. kein weiteres Siedlungswachstum in die freie Landschaft |
| 6. Reduzierung des Standortes |
| 7. Verzicht auf Ausweisung des Standortes |
| 8. Verhinderung des Zusammenwachsens von Siedlungsbereichen / Erhalt der Zäsur |
| 9. Sanierung / Beseitigung von Altlasten |

Beurteilung der SO „Klinik“ (8. Änderung FNP):

| Art der baulichen Nutzung / Standortbezeichnung | Größe in ha | Standortvorteile | Standortnachteile | Bewertung | Maßnahmen/Empfehlungen |
|---|-------------|------------------|-------------------|-----------|------------------------|
| SONDERBAU-FLÄCHE | | | | | |
| SO „Klinik“ Erweiterung der Reha-Fachklinik EUBIOS | 1,76 | 1, 5, 7 | 3 | 2 | 1, 2, 4, 5, |

3.8.2. Soziale und gesundheitliche Einrichtungen

Die psychosomatische Reha-Klinik für sprach- und sprachgestörte Kinder ist weit über die Stadt Thalheim / Erzgebirge hinaus bekannt. Neben Fachärzten für Kinder- und Jugendheilkunde, Diplompsychologen und Physiotherapeuten sind Sprachtherapeuten, Logopäden, Heilpädagogen und Krankenschwestern beschäftigt. Das Klinikum befindet sich auf der Gornsdorfer Straße. Eine Erweiterung ist geplant.

3.9. Technische Infrastruktur

3.9.1. Verkehr

Die Stadt Thalheim / Erzgebirge 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 zudem Anschluss an die Bundesautobahn A 72.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Gornsdorfer Straße aus über die Salzstraße, über die Flurstücke 963/14 und 945/1 sowie über den Fußweg auf dem Flurstück 963/13. Das Flurstück 936/1 wird von der Gornsdorfer Straße aus erschlossen wie auch über die Privatstraße (Flurstück 936/4).

Das Stadtzentrum von Thalheim / Erzgeb. ist nur 1 km entfernt. Den Bahnhof kann man in 15 Minuten fußläufig erreichen. Der Autobahnanschluss auf die A72 in Stollberg erreicht man mit dem Auto in 15 Minuten. Er ist 11 km entfernt.

3.9.2. Ver- und Entsorgung

Es gibt nur 2 Bereiche im Plangebiet, welche medientechnisch neu erschlossen werden müssen. Die geplante Erschließung erfolgt einerseits von der Salzstraße aus oder über das Therapiezentrum 2 auf dem Flurstück 963/6 sowie über das Hauptgebäude des Flurstückes 945/1.

Weitere Angaben zur Ver- und Entsorgung im Bereich der 8. Änderung des FNP werden im Zuge der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf nachrichtlich ergänzt.

3.11. Naturschutz und Landschaftspflege

3.11.4. Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Landschaftsschutzgebiete (§19 SächsNatSchG)

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Lohwald-Christelgrund“ (Verordnung des Landratsamtes Stollberg vom 20.12.1995).

In dem Landschaftsschutzgebiet sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild beeinträchtigen können oder dem Schutzzweck zuwider laufen. Eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen für eine weitere gemeindliche Siedlungsentwicklung widerspricht dem Schutzzweck der Rechtsverordnung zum LSG

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist zu prüfen, inwieweit für gemeindliche Siedlungsentwicklung eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen notwendig ist, da eine Bauflächendarstellung im LSG in der Regel dem Schutzzweck widerspricht. Soweit die von der Gemeinde beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung für Flächen im LSG aus aner kennenswerten Gründen, den Regelungen der Schutzgebietsverordnung entgegenstehende Planungsabsichten vorsieht, ist von der Gemeinde frühzeitig ein Ausgliederungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

| | |
|-----------|---|
| Status: | festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (20.12.1995) Amtsbl. Landkreis Stollberg /Sachsen Nr. 3 vom 07.03.1996 |
| Größe: | 720 ha |
| Lage: | Landschaftsraum zwischen Dorfchemnitz, Günsdorf, Thalheim, Hormersdorf, Gornsdorf und Auerbach |
| Standort: | großes, zusammenhängendes Waldgebiet (Bergrücken) zwischen dem Zwönitztal und dem Tal des Gornsdorfer Baches mit Christelgrund im Süden |

| | |
|-----------------|---|
| Ausstattung: | <p>Waldgebiete v.a. Fichtenforste / eingestreute Laubmischwälder einbezogen sind v.a. Lohwald / Rabiswald</p> <p>Quellgebiete, Bachmulden, Taleinschnitte und Erosionsrinnen tragen zur Gliederung der Hanglagen bei</p> <p>Christelgrund – sehr reizvolles Seitental am Oberlauf der Zwönitz mit steilem Taleinschnitt, offene Felsbildungen, naturnah ausgeprägter Stauteich mit Verlandungszone, Moorbildungen, artenreiche frische bis trockene Wiesen – großer Arten- und Strukturreichtum</p> <p>aufgelassene Steinbrüche, offene Felsbildungen, heraus präparierte Härtlinge (z.B. Quarzitschiefer) prägen das Gebiet zusätzlich und stellen wertvolle Lebensräume dar</p> <p>Intensivgrünland / Ackerflächen in Waldrandbereichen</p> <p>extensive Wiesen trockener, frischer, feuchter bis nasser Standorte auf Thalheimer Flur sind die trockensten, felsdurchragten Zwönitztalunterhänge am Pionierweg, das Bachtal oberhalb Rentersruh sowie der Neukirchnergrund an der Salzstraße in das LSG einbezogen</p> |
| Schutzgebiete: | <p>FND „Ameisen-Standort“ (Gem. Hormersdorf)</p> <p>FND „Bärlapp-Standort Christelgrund“ (Dorfchemnitz)</p> <p>FND „Christelgrund-Wiesen“ (Gem. Hormersdorf)</p> <p>gepl. ND „Lindner-Buche“ (Stadt Thalheim)</p> |
| wertbest. Arten | <p>Ornitofauna (Habicht, Sperber, Waldkauz, Waldohreule, Schwarzspecht, Hohltaube, Gebirgsstelze, Tannenhäher, Wasserramsel, Eisvogel); Kleinsäuger, Fledermäuse, Insekten (Rote Waldameisen, Libellen, Käfer u.a.), Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte, Berg- und Teichmolch) und Reptilien (Kreuzotter, Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse)</p> <p>Bärlappe(z.B. Keulenbärlapp, Isslerscher Flachbärlapp), Farne (z.B. Rippenfarn), Blütenpflanzen der Feucht- und Nasswiesen / extensiver Frischwiesen (Orchideen, Waldschlüsselblume, Kuckucks-Lichtnelke, Sumpf-Dotterblume, Wiesen-Knöterich)</p> |
| Maßnahmen | <p>Fortsetzung des begonnenen Umbaus der Fichtenforste zu standorttypischen Laub-Nadelmischbeständen (Anlehnung an die Artenzusammensetzung der Herzynischen Bergmischwälder</p> <p>Sicherung und Entwicklung vielstufiger Waldränder</p> <p>keine weiteren Aufforstungsmaßnahmen mehr vornehmen</p> <p>Sicherung und Entwicklung extensiv genutzter Wiesen verschiedener Feuchtegrade (Waldwiesen, Waldränder, Talhänge, Auenbereiche)</p> <p>weitere Gehölz- und Heckenentwicklungen im Offenland</p> <p>Einhaltung und Entwicklung von Pufferzonen und Schutzstreifen an hochwertigen Biotopen / Umwandlung von Ackerflächen zu extensiven Grünlandnutzungen</p> <p>Förderung naturverträglicher Erholungsformen (v. a. Wandern / Radwandern) / Ausgrenzung der Kernzonen für Naturschutz / Erhalt bzw. Schaffung von Aussichts- und Beobachtungspunkten / Naturlehrpfaden</p> |

Artenschutz

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich mehrere genutzte und ungenutzte Gebäude. Gebäude sind häufig Fortpflanzungs- und gelegentlich Ruhehabitate besonders geschützter europäischer Vogelarten oder ggf. von Kleinsäugetierarten (z. B. Fledermäuse). Die Zerstörung von Brutstätten solcher Tiere oder die direkte Beeinträchtigung der Tierexemplare sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 BNatSchG verboten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Gehölzbestand gemäß Baum- und Gehölzschutzsatzung der Stadt Thalheim

Im Umgriff des Flächennutzungsplanes befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand. Dieser ist gemäß der Gehölzschutzsatzung der Stadt Thalheim vom 01.04.2014 zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Auf die Einhaltung der technischen Vorschriften der DIN 18920 und RAS-LP 4 zum Schutz von Gehölzen wird verwiesen.

3.14. Forstwirtschaft

Aufforstungen

Seit 1990 wurden auf Thalheimer Flur >12 ha Wald neu aufgeforstet. Diese Anpflanzungen erfolgten mit einheimischen Laubbaumarten. Verwendung fanden v.a. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Linde und Bergulme.

Gemäß der Stellungnahme des zuständigen Forstamtes zum FNP-Entwurf 10/2004 wurden in den zurückliegenden Jahren vorgenommene Aufforstungen im Planteil nachrichtlich ergänzt.

Im parallel zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Bebauungsplan „Reha-Fachklinik Eubios“ wird eine Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Auf einem Teil des Flurstücks 945/1 der Gemarkung Thalheim sind auf einer 2.500 m² großen Fläche ein Eichen-Buchenwald mit vorgelagertem Waldrand anzupflanzen. Die Fläche wird auf dem Planblatt ergänzt.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung FNP grenzt gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplan-Entwurfes Region Chemnitz in einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Die als externe Ausgleichsfläche A2 geplante Aufforstungsfläche liegt somit in diesem Vorbehaltsgebiet. Die geplante Aufforstung ist wie bereits in Kap. 2.1.2 beschrieben mit dem Ziel Z 2.1.3.1 des Regionalplan-Entwurfes vereinbar.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Thalheim / Erzgebirge umfasst insgesamt ca. 3,29 ha (davon 0,25 ha Ausgleichsfläche Bebauungsplan „Reha-Fachklinik Eubios“).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Änderungen der Flächenbilanz, aufgelistet nach den entsprechenden den betroffenen Nutzungskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie sie im zugehörigen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

| Flächenkategorie | Differenz (ha) |
|----------------------------|----------------|
| Wohnbauflächen | - 1,42 |
| Gemischte Bauflächen | + 0,92 |
| Sonderbauflächen | + 1,45 |
| Flächen für Landwirtschaft | - 1,20 |
| Flächen für Wald | + 0,25 |
| | |

5. Quellenverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS - ALEXANDER MERKEL: www.climate-data.org

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008): Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung einschl. Umweltbericht und Regionaler Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen; Auswertekarten Bodenschutz; www.umwelt.sachsen.de

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

STADT THALHEIM (2006): Flächennutzungsplan einschl. Änderungen

C) Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Thalheim / Erzgebirge

Der gleichlautende Entwurf des Umweltberichtes des Bebauungsplanes „Erweiterung der Reha-Fachklinik EUBIOS“, Thalheim /Erzgeb. gilt auch für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf). Die Änderung der Art der baulichen Nutzung - Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen - im Bestand führt zu keinen Umweltauswirkungen und ist daher im Umweltbericht nicht zu berücksichtigen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert, aber ausschließlich in Bezug auf die Schutzgüter Boden und biologische Vielfalt nachteilig beeinträchtigt. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden dem Bebauungsplan zwei Ausgleichsflächen zugeordnet

A1: Anlage eine Streuobstwiese

A2: Aufforstung eines Eichen-Buchenwaldes mit angrenzendem Waldrand

Der Umweltbericht wurde parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum B-Plan ausgereicht.

Thalheim/Erzgeb., den

Dittmann
Bürgermeister

D) Planzeichnung der 8. Änderung FNP (Ausschnitt) – M 1:5.000