

Verwaltungsgemeinschaft Wildenstein bestehend aus den Gemeinden Grünhainichen und Börnichen/Erzgeb., Erzgebirgskreis

Flächennutzungsplan

Stand 06/2025

Zusammenfassende Erklärung

§ 6a Abs. 1 BauGB: „Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan

1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Verfahrensablauf.....	2
3. Planungsziel.....	3
4. Planungsalternativen	3
5. Umweltbelange	4
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)	11
7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	12

Lage des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans:

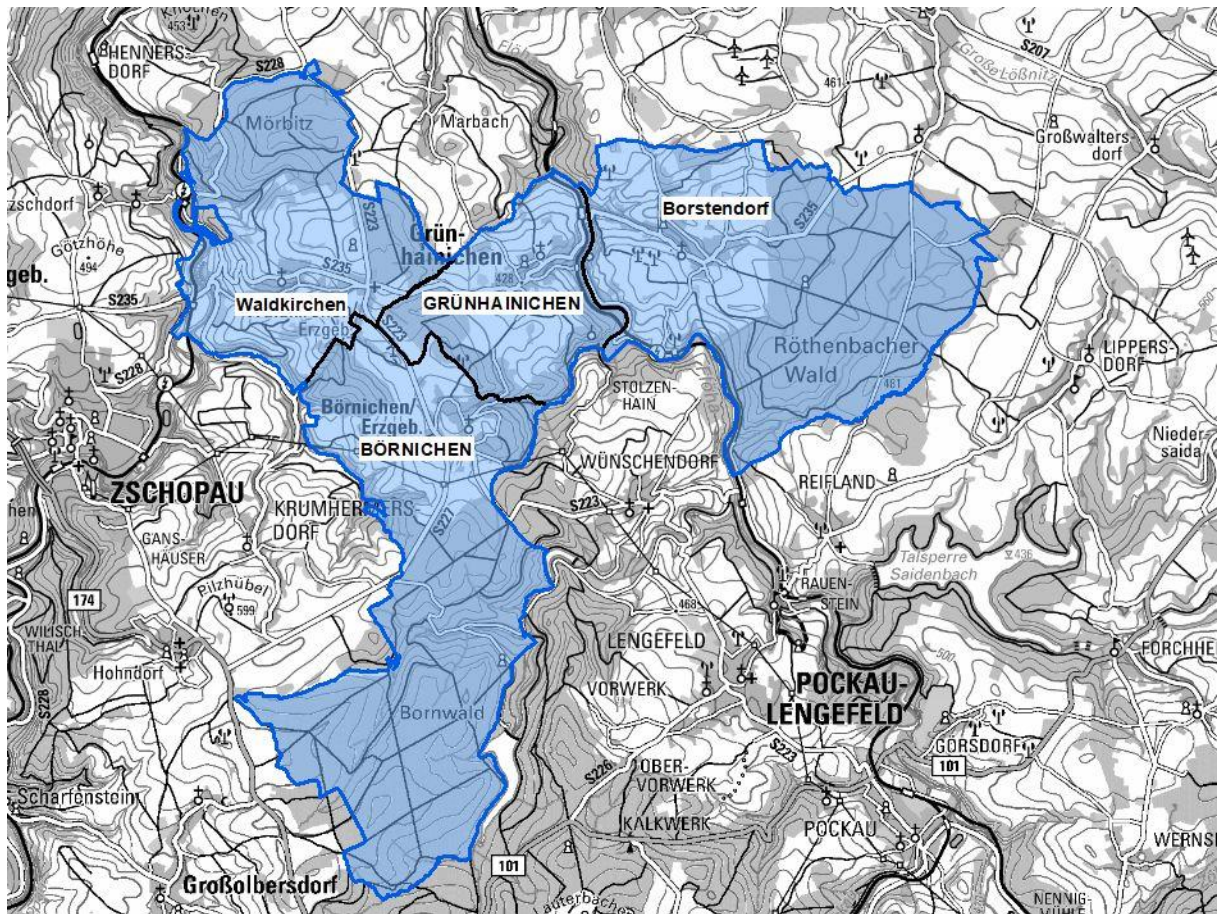


Abbildung 1 Übersicht der Gemeindegebiete im Verwaltungsverband Wildenstein (Quelle: Eigene Darstellung, 2022 basierend auf Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Wildenstein, bestehend aus den Gemeinden Grünhainichen und Börnichen/Erzgeb.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) – zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

2. VERFAHRENSABLAUF

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs (Planstand 07/2022) und des Entwurfs (Planstand 11/2024).

Der Feststellungsbeschluss erfolgte zum Planstand 06/2025. Die Genehmigung wurde mit Maßgaben und einer Auflage erteilt. Die Maßgaben bestanden darin, dass der Feststellungsbeschluss in seiner Fassung 06/2025 erneut zu fassen ist. Des Weiteren sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Vorentwurf ebenso abzuwägen, sofern diese nicht bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt wurden. Die

Auflage bestand darin, dass die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme zu ergänzen sind.

Die Forderungen wurden vom Verwaltungsverband „Wildenstein“ anerkannt und die Maßgaben und Auflage erfüllt. Nach erfolgter Genehmigung hat der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangt.

3. PLANUNGSZIEL

Im Vorplanungszustand verfügt das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Wildenstein über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft in den Grundzügen darzustellen.

Die Verwaltungsgemeinschaft stellt unter anderem unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und raumordnerischer Erfordernisse die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit einem Planungshorizont bis 2040 kartographisch und textlich dar.

Die Darstellung der Art der geplanten Bodennutzung in ihren Grundzügen ist im Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sowie für die verbindliche Bauleitplanung, Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4. PLANUNGSAalternativen

Bei Planungsverzicht (Nullvariante) würde die Gemeinde über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügen. Dies stünde im Widerspruch zu § 5 Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist ein Vorsorgeerfordernis und dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Wildenstein.

Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei wurden unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie raumordnerischer Erfordernisse Raumanalysen durchgeführt.

Die Verwaltungsgemeinschaft plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte. Konkrete Standortalternativen unter den neu ausgewiesenen Bauflächen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen.

5. UMWELTBELANGE

Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus Landesentwicklungsplan¹ sowie dem Regionalplan Planungsregion Chemnitz².

Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Vor-Ort-Erfassungen fanden ab 2020 statt und wurden während des Aufstellungsverfahrens bei Bedarf fortlaufend durchgeführt. So werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan neben den eigentlichen Entwicklungsflächen (über den bestehenden Siedlungskörper hinausgehende zur baulichen Entwicklung vorgesehene Flächen) auch bestimmte Areale des Plangebietes dokumentiert und beschrieben, für die sich im Laufe des Planverfahrens ein erhöhter Diskussionsbedarf ergeben hat.

Berücksichtigt wurden zudem Raumordnungspläne, fachspezifische Geodaten und Kartenwerke, Landschaftsplanungen und aus Stellungnahmen hervorgehende Informationen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Über die oben genannten (Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes) Grundlagen wurde kein zusätzlicher gutachterlicher Untersuchungsbedarf erforderlich.

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen für die einzelnen Entwicklungsflächen wurde ein standardisiertes Schema genutzt, mit dem die zu erwartenden Umweltauswirkungen in die Kategorien (keine bis gering; gering bis mittel; mittlere bis erheblich) eingeteilt werden. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in folgender Übersicht:

¹ Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

² Regionalplan in der genehmigten Fassung vom 23.01.2025.

Planung		Art der Wirkung		Umweltzustand bei Durchführung der Planung								
Nr.	Entwicklungsfläche	1	2	M/G	BV/TP	F/B	W	K/L	L/LB	K/S	WW	gesamt
W-1	Wohnbaufläche (W) Grünhainichen, Am Waldrand	X										II
W-2	Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Am Kleeberg	X										III
W-3	Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Gartenstraße	X										III
W-4	Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Siedlung	X										III
W-5	Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Dorfstraße	X										II
W-6	Wohnbaufläche (W) Börnichen, Siedlung	X										III
M-1	gemischte Bauflächen (M) Grünhainichen, Grete-Wendt-Straße	X	X									II
M-2	gemischte Baufläche (M) Waldkirchen, An der alten Grundschule	X										I
M-3	gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg	X	X									III
M-4	gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Am Kinderheim	X										II
M-5	gemischte Baufläche (M) Börnichen, Neuer Weg	X										III
G-1	gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße	X	X									III
G-2	gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Chemnitzer Straße	X	X									III
G-3	gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Kirchstraße	X	X									II
G-4	gewerbliche Baufläche (G) Börnichen, Hauptstraße	X	X									III
SO-1	sonstiges Sondergebiet (SO) Grünhainichen, PV Kirchstraße (Photovoltaik)	X										II
SO-2	sonstiges Sondergebiet (SO) Börnichen, PV Hohle (Photovoltaik)	X										II
Zeichenerklärung												
1	baubedingt	F/B	Fläche und Boden	WW	Wechselwirkungen							
2	betriebsbedingt	K/L	Klima und Luft	Auswirkungen								
Schutzgüter		W	Wasser	I	keine bis geringe							
M/G	Mensch und Gesundheit	L/LB	Landschaft und Landschaftsbild	II	geringe bis mittlere							
BV/TP	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	K/S	Kultur- und sonstige Sachgüter	III	mittlere bis erhebliche							

Tabelle 1 Zusammenfassende Einschätzung der Umweltauswirkungen

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

In den Gemeindegebieten des Verwaltungsverbandes Wildenstein befinden sich die FFH-Gebiete „Zschopautal“, „Flöhatal“ und „Lautenbachtal“ sowie die SPA „Zschopautal“ und „Flöhatal“.

Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der NATURA-2000-Gebiete zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der aus § 50 BImSchG resultierende städtebauliche Trennungsgrundsatz wird bei der Anordnung der Bauflächen beachtet.

Mindestens „mittlere Auswirkungen“ (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- W-4 „Wohnbauflächen (W) Waldkirchen, Siedlung“
- M-3 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg“
- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“
- G-2 „gewerbliche Baufläche (G), Grünhainichen, Chemnitzer Straße“
- G-3 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Kirchstraße“
- G-4 „gewerbliche Baufläche (G), Börnichen, Hauptstraße“

aufgrund von möglichen Immissionen ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen

Durch die Inanspruchnahme vormals nicht bebauter Flächen wird Lebens- und Naturraum entzogen. Es wurden nur Flächen ausgewählt, bei denen es sich um eine sinnhafte und maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche handelt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- W-1 „Wohnbaufläche (W) Grünhainichen, Am Waldrand“
- W-2 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Am Kleeberg“
- W-3 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Gartenstraße“
- W-4 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Siedlung“
- W-5 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Dorfstraße“
- W-6 „Wohnbaufläche (W) Börnichen, Siedlung“
- M-1 „gemischte Bauflächen (M) Grünhainichen, Grete-Wendt-Straße“
- M-3 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg“
- M-4 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Am Kinderheim“
- M-5 „gemischte Baufläche (M) Börnichen, Neuer Weg“
- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“
- G-2 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Chemnitzer Straße“
- G-4 „gewerbliche Baufläche (G) Börnichen, Hauptstraße“

- SO-1 „sonstiges Sondergebiet (SO) Grünhainichen, PV Kirchstraße (Photovoltaik)“
- SO-2 „sonstiges Sondergebiet (SO) Börnichen, PV Hohle (Photovoltaik)“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Entwicklung von Flächen mit Bebauung und Versiegelung von Böden geht Fläche unwiederbringlich verloren. Bodeneingriffe in bisher unversiegelte oder teilversiegelte Flächen führen zudem zu Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen. Es sind zum Teil auch Flächen mit mittleren bis hohen Erosionsgefährdung betroffen. Im Zuge der FNP-Aufstellung wurde ein Schwerpunkt auf einen insgesamt sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gelegt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- W-1 „Wohnbaufläche (W) Grünhainichen, Am Waldrand“
- W-5 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Dorfstraße“
- M-1 „gemischte Bauflächen (M) Grünhainichen, Grete-Wendt-Straße“
- M-4 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Am Kinderheim“
- G-3 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Kirchstraße“
- SO-1 „sonstiges Sondergebiet (SO) Grünhainichen, PV Kirchstraße (Photovoltaik)“
- SO-2 „sonstiges Sondergebiet (SO) Börnichen, PV Hohle (Photovoltaik)“

sowie mindestens erhebliche Auswirkungen wurde bei den Flächen

- W-2 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Am Kleeberg“
- W-3 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Gartenstraße“
- W-4 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Siedlung“
- W-6 „Wohnbaufläche (W) Börnichen, Siedlung“
- M-3 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg“
- M-5 „gemischte Baufläche (M) Börnichen, Neuer Weg“
- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“
- G-2 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Chemnitzer Straße“
- G-4 „gewerbliche Baufläche (G) Börnichen, Hauptstraße“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Wasser

Die erwähnte Bodenversiegelung beeinflusst auch die Versickerung und hat damit auch einen direkten Einfluss auf den Wasserhaushalt. Eine mögliche Entwässerung bzw. Versickerung sind für das Schutzgut Wasser wesentliche Aspekte.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- W-1 „Wohnbaufläche (W) Grünhainichen, Am Waldrand“
- W-2 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Am Kleeberg“

- W-3 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Gartenstraße“
- W-4 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Siedlung“
- W-5 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Dorfstraße“
- W-6 „Wohnbaufläche (W) Börnichen, Siedlung“
- M-1 „gemischte Bauflächen (M) Grünhainichen, Grete-Wendt-Straße“
- M-3 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg“
- M-4 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Am Kinderheim“
- M-5 „gemischte Baufläche (M) Börnichen, Neuer Weg“
- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“
- G-2 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Chemnitzer Straße“
- G-3 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Kirchstraße“
- G-4 „gewerbliche Baufläche (G) Börnichen, Hauptstraße“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Eine vermehrte Versiegelung hat auch Einflüsse auf die Luftzirkulation und mikroklimatische Effekte. Eine Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsgebiete und von wichtigen Kaltluftbahnen wird durch die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nicht gesehen.

Mittlere Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) könnte die Fläche

- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“

aufweisen. Dies ist dann jedoch von der tatsächlichen Nutzung abhängig.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild

Eine Auswirkung auf das historisch und ökologisch geprägte Landschaftsbild wird mit mittlerer Auswirkung (vgl. **Tabelle 1**) bei der Fläche

- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“

gesehen, da sich diese Gebiete im Übergang der offenen Kulturlandschaft befinden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Versiegelung hat mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam zu erfolgen, was im Sinne einer bedarfsgerechten Flächendarstellung erfolgt.

In den Ortslagen des Verwaltungsverbandes Wildenstein sind Archäologische Denkmale ausgewiesen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen zu erwarten sind. Es ist zu beachten, dass das Vorkommen archäologischer Denkmale umfangreicher sein kann als aktuell bekannt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei der Fläche

- M-3 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg“
- M-4 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Am Kinderheim“
- M-5 „gemischte Baufläche (M) Börnichen, Neuer Weg“
- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“
- G-4 „gewerbliche Baufläche (G) Börnichen, Hauptstraße“
- SO-1 „sonstiges Sondergebiet (SO) Grünhainichen, PV Kirchstraße (Photovoltaik)“
- SO-2 „sonstiges Sondergebiet (SO) Börnichen, PV Hohle (Photovoltaik)“

sowie mindestens **erhebliche Auswirkungen** wurde bei den Flächen

- G-2 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Chemnitzer Straße“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt über die lokalen Entsorger oder über abgestimmte Entwässerungslösungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es sind keine speziellen Anforderungen bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen bestehen aus funktionalen und strukturbedingten Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb naturräumlicher Zusammenhänge. Diese Wirkungen können verstärkt, ergänzt, behindert oder auch unterbunden werden. Folgende Flächen können diesbzgl. mindestens **„mittlere“ Auswirkungen** haben (vgl. **Tabelle 1**):

- W-2 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Am Kleeberg“
- W-3 „Wohnbaufläche (W) Borstendorf, Gartenstraße“
- W-4 „Wohnbaufläche (W) Waldkirchen, Siedlung“
- W-6 „Wohnbaufläche (W) Börnichen, Siedlung“
- M-1 „gemischte Bauflächen (M) Grünhainichen, Grete-Wendt-Straße“
- M-3 „gemischte Bauflächen (M) Börnichen, Turnhallenweg“
- M-5 „gemischte Baufläche (M) Börnichen, Neuer Weg“
- G-1 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Lengefelder Straße“
- G-2 „gewerbliche Baufläche (G) Grünhainichen, Chemnitzer Straße“
- G-4 „gewerbliche Baufläche (G) Börnichen, Hauptstraße“

Relevante Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind:

Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Mensch:

Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse sowie die landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Das Artenspektrum wird dabei maßgeblich durch die Intensität der menschlichen Nutzung geprägt. Die strukturelle Vielfalt, welche durch die unterschiedlichen Nutzungsformen entstehen und die Artenvielfalt, wirken positiv auf den Menschen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eignen sich das Gebiet und die nähere Umgebung besonders als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Veränderungen der Pflanzenwelt, z.B. durch Anpflanzungen und Aufforstungen fördern die Tierwelt durch den Biotopverbund und die Aufenthaltsqualität. Der Mensch wirkt verändernd auf die naturräumlichen Faktoren z.B. durch eine verbesserte Mobilität ein, in dem er in seiner Alltags- und Freizeitnutzung in bisher „ungestörte“ Bereiche vordringt.

Wasser, Boden:

Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund von Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung nur über ein mittleres-hohes Wasserspeichervermögen und haben eine mittlere-hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Niederschläge verursachen Erosionsprozesse auf intensiven Ackerflächen, die ihrerseits Stoffeinträge in die Oberflächengewässer (auch Schadstoffe entsprechend der Belastung des Bodens) bewirken. Entwässerungsmaßnahmen in Auengebieten führen zu Veränderungen in der Bodenqualität wasserbeeinflusster Bodenarten. Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung führen ihrerseits zu Bodenveränderungen.

Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere:

Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden in der Umgebung trifft auch auf die landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet zu. Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet aber auch anteilig anthropogen überprägt und damit als gestört zu bewerten. Bei Ackerböden handelt es trotz der Bearbeitung (z. B. durch Pflügen), der teilweisen Melioration und des Einsatzes von Mineraldüngern und Pestiziden bei der Bewirtschaftung in aller Regel um natürliche Böden, die zudem regelmäßig weitestgehend intakte Bodenfunktionen aufweisen. Eine Vorbelastung des Bodens kann nur zur Anrechnung gebracht werden, wenn nachweislich gegen die gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft verstoßen wurde. Eine weitgehend naturnahe Entwicklung findet lediglich vereinzelt auf nicht wirtschaftlich nutzbaren Restflächen statt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten ist aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens begrenzt. Bodenabtrag durch Erosion oder Veränderung der Bodenzusammensetzung verursacht für Pflanzen und Tiere einen Lebensraumverlust. Erosionsbedingte Gewässerverschmutzung durch Düngemittel und Biozideinträge gelten als Ursache für

Artenverarmung und Lebensraumverlust, Zurückdrängung von seltenen/gefährdeten Arten zugunsten nitrophiler Arten bis zur Zerstörung der Regulationsfähigkeit des Gewässers.

Boden, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen, Tiere:

Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitzebelastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Gewässer ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luftschadstoffen gereinigt. Durch die Reduzierung der Vegetationsfläche verringern sich kaltluftbildende und staubsammelnde Strukturen geringfügig, die für die Durchlüftung der Ortslagen und die Gesundheit der Menschen verantwortlich sind. Insbesondere Schadstoffe in der Luft wirken negativ auf die Gesundheit der Menschen und die Standortbedingungen des Bodens ein.

Wasser, Mensch:

Im Zuge klimatischer Veränderungen, verändern sich auch die Niederschläge und Abflussspitzen, so dass insbesondere in Auenbereichen ein vorbeugender Gewässerschutz vorzusehen ist, der in erster Linie dem Schutz des Menschen dient. Von Relevanz sind dabei die Freihaltung des Abflussprofils einschließlich der Gewässerrandstreifen und der natürlichen Retentionsflächen sowie die Flächenfreihaltung für Gewässeraufweitungen und die Niederschlagswasserrückhaltung.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser:

Die Beseitigung unnatürlicher Beschränkungen durch Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie [WRRL]: Schaffung von Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Rückbau von Uferbefestigung, Renaturierung, Entwicklungskorridor, Ersatz von Mauern durch Böschungen sowie Wehrrückbau, Errichtung von Fischaufstiegsanlagen) entlang der Gewässerbiotope fördert die Gewässerdurchgängigkeit und damit den Populationsaustausch. Ein weiteres Beispiel ist die Abhängigkeit bestimmter Tierarten von speziellen Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitaten.

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 BAUGB)

Hinweis: Auf die Darstellung von Stellungnahmen von einzelnen Privatpersonen zu gewünschten Flächendarstellungen ihrer Privatgrundstücke wird verzichtet. Ebenso wird auf die Darstellung von Stellungnahmen verzichtet, die nicht die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen.

Abkürzungen: **SN** = Stellungnahme; **A** = Abwägung/Umgang im Plan.

Es lagen keine erheblichen Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit vor.

7. ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 BAUGB)

Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung

SN: Entsprechend der BBSR-Prognose S. 88, Tab. 25 besteht ein theoretischer Wohnbedarf von 52 Wohneinheiten (WE). Abzüglich der auf S. 92 u. 93 in den Tabellen 28 und 29 dargestellten Reserve von 22 WE (21 WE aus vorhandenen Satzungen und 1 WE aus Brachen) ergibt dies rechnerisch einen praktischen Neubedarf von ca. 30 Wohneinheiten. [...] Laut Begründung auf S. 94, Tab. 31 werden dem theoretischem Neubaubedarf von 52 WE vorhandene Reserven von 24 WE und geplante Neuausweisungen von 33 WE aus Wohnflächen (21 WE) und Mischflächen (12 WE) gegenübergestellt. Es werden also 57 WE Flächen- und Entwicklungsreserven einem Neubaubedarf von 52 WE gegenübergestellt, so dass eine Differenz von 5 WE besteht. [...] Hier scheinen sich Übertragungsfehler eingeschlichen zu haben, denn es müssen laut Tab. 28 und 29 Reserven von 22 WE (21 WE aus Satzungen und 1 WE aus Brachen) sowie Neuausweisungen auf S. 148, Tab. 40 von 38 WE (21 WE aus geplanten Wohnflächen und 17 WE aus geplanten Mischflächen), also insgesamt 60 WE (22 WE + 38 WE) den 52 WE Bedarf gegenübergestellt werden, so dass sich eine Differenz von 8 WE ergibt.

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Übertragungsfehler werden korrigiert. Hierbei handelt es sich lediglich um redaktionelle Korrekturen in den Planunterlagen.

SN: Unseren Hinweisen zur Anpassung der Sondergebietsausweisung Photovoltaik an der Kirchstraße wurden gefolgt. [...] "Hinzu kommt neu eine mit uns vorabgestimmte Photovoltaikanlage „Hohle“ mit ca. 23,88 ha. [...] Bei der Ausweisung dieses Sondergebietes ist hinsichtlich der Lage im Vorbehaltsgebiet für Arten und Biotopschutz, der Lage im Vorranggebiet Historische Kulturlandschafts besonderer Eigenart „Heckenlandschaft bei Zschopau“, in Bereichen mit besonderen Nutzungsanforderungen und in relevanten Räumen mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in Abstimmung mit den Fachbehörden zu prüfen, ob die o.g. Belange ausreichend berücksichtigt werden. [...] Die östliche Überlappung (ca. 4 ha) mit einer landschaftsbildprägenden Erhebung (beige) sollte, wie in unserer Mail zur Vorabstimmung des geplanten Gebietes vom 1. Dezember 2023 bereits erwähnt, aus der Planung herausgenommen werden.

A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die regionalplanerischen Ausweisungen stehen der Ausweisung der Entwicklungsflächen des Sondergebietes SO-2 Photovoltaik " PV Hohle" grundsätzlich nicht entgegen (abgestimmt mit dem Planungsverband Region Chemnitz). Die Heckenstrukturen (Vorranggebiet Historische Kulturlandschafts besonderer Eigenart „Heckenlandschaft bei Zschopau“) wurden als Pflanzbindungen in der Planzeichnung dargestellt. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind die Belange der Regionalplanung ausreichend zu berücksichtigen.

Die landschaftsbildprägende Erhebung wurde in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen (LDS) sowie dem Planungsverband Region Chemnitz (PV-RC) ausreichend berücksichtigt. Die ursprünglich angedachte Ausweisung mit 5 Teilbereichen wurde, wie von der LDS (E-Mail vom 01.12.2023!) und dem PV-RC vorgeschlagen, auf die Teile

2 bis 4 konzentriert. Eine weitere Reduzierung ist unverhältnismäßig, nicht erforderlich und wird deshalb nicht berücksichtigt.

Planungsverband Region Chemnitz

SN: Auf die Darstellung der bestehenden Wohnbaufläche (Floßmühle) im Außenbereich wurde nicht, wie von der Landesdirektion Sachsen und dem Planungsverband Region Chemnitz in der Beratung am 7. November 2023 empfohlen, gänzlich verzichtet. Dies sollte noch einmal überdacht werden.

A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Ziel der Bestandsausweisung des Bereichs Floßmühle als Wohnbaufläche durch den Verwaltungsverband Wildenstein ist, die Ortslage im Bestand zu würdigen. Der Bestand ist darüber hinaus städtebaulich betrachtet zu groß, um als (Splittersiedlung im) Außenbereich betrachtet zu werden. Im Bestand befinden sich insgesamt um die 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern.

Eine raumordnerisch relevante Entwicklung des Bestandes ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen, denn es werden keine Entwicklungsflächen zu dem Bestand addiert. Im Flächennutzungsplan nachgeordneten, bauplanungsrechtlichen Verfahren können zudem spätere Entwicklungen (z. B. in Ergänzungssatzungen) verhindert werden.

SN: In Anlehnung an die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung veröffentlichte Studie wurde für den VV ein Neubaubedarf bis 2040 von 52 Wohneinheiten (WE) ermittelt. Noch vorhandene Potenziale werden im Abgleich der Tabellen 28, 29, 31 (Begründung) und 40 (Umweltbericht) unterschiedlich definiert. Je nach unterschiedlicher Darstellung in den Tabellen ergibt sich eine über den Bedarf hinaus gehende Flächenneuinanspruchnahme des Außenbereichs von 5 oder 8 WE. Zum einen sind die Tabellen in Einklang zu bringen. Zum anderen sollte die geplante Siedlungsflächenentwicklung bzgl. der geplanten Wohn- bzw. gemischten Bauflächen unter dem Gesichtspunkt der Überschreitung des nachgewiesenen Bedarfs in ihrer Ausdehnung noch einmal überprüft und reduziert werden.

A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine nochmalige Reduktion der Wohn- und Mischbauflächen wird nicht vorgenommen. Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan sind überschlägig und stimmen in der Größenordnung mit dem Wohnneubaubedarf überein. Die Wohn- und Mischbauflächen wurden im Vergleich zum Vorentwurf bereits reduziert. Zudem stehen die 4 WE im Bereich der Mischbaufläche „Am Kinderheim“ nicht dem allgemeinen Wohnbedarf zur Verfügung. Die Siedlungskörper werden mit den Neuweisungen sinnvoll abgerundet. Die rechnerisch geringfügige Mehrausweisungen über den Bedarf schaffen Gestaltungsspielräume im nachgeordneten Bauleitplanverfahren.

SN: Mit der geplanten gewerblichen Baufläche G-4 Börnichen, Hauptstraße soll auch in der Gemeinde Börnichen/Erzgeb. die Möglichkeit der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf ca. 1,5 ha geschaffen werden. Vorab wurden die Standortalternativen mit dem Planungsverband abgestimmt. Der gewählte Standort ist die im Entwurf enthaltene gewerbliche Baufläche G-4 Börnichen, Hauptstraße. Die

Standortalternativenprüfung ist der Begründung beizufügen. In diesem Zusammenhang ist der Widerspruch auf Seite 15 unten zu korrigieren: Hier wird behauptet, dass in Börnichen/Erzgeb. keine gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen werden soll. Tatsächlich befindet sich jedoch G-4 Börnichen, Hauptstraße (1,53 ha) als geplante gewerbliche Baufläche innerhalb des Gemeindegebietes von Börnichen/Erzgeb. Dies ist zu korrigieren.

Auch hier geht die Planung in der Dimension ihrer Flächenneuanspruchnahme geringfügig über die noch nicht nachvollziehbare Bedarfsermittlung hinaus. Die Ausdehnung der geplanten gewerblichen Bauflächen sollte unter dem Gesichtspunkt der Überschreitung des Prognosewertes und der in den geplanten gemischten Bauflächen zusätzlich zur Verfügung stehenden Potenzialen, die bisher unberücksichtigt blieben, noch einmal überprüft und reduziert werden.

A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Standortalternativenprüfung für die Fläche G-4 wird hinzugefügt und die Korrekturen an der Begründung, S. 115 werden durchgeführt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Korrektur sowie Ergänzung der Hinweise in den Planunterlagen.

Die Neuausweisungen der Gewerbegebiete werden nicht reduziert. Seit dem Vorentwurf ist der Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe gestiegen. Dies ergab die erneute Abstimmung mit den örtlichen Gewerbetreibenden. Dieser Flächenbedarf für Gewerbe wird deskriptiv auf den Seiten 112 und 113 der Begründung beschrieben.

Über die Neuausweisungen für den gestiegenen Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe hinaus wurden im Vergleich zum Vorentwurf zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen für nicht-produzierendes Gewerbe. Dies sind einerseits Flächen für den Bauhof und andererseits für einen Supermarkt. Diese Gewerbeflächen sind für produzierendes Gewerbe nicht nutzbar, sodass sie in der Bilanzierung Gewerbebedarf und Neuflächenausweisungen für produzierendes Gewerbe nicht berücksichtigt werden sollten.

Im Satz: *"Eine aktuelle Prognose der Gewerbeflächennachfrage bis 2040 zeigt auf, dass es einen Flächenbedarf von etwa 11,0 ha im VV Wildenstein gibt."* auf Seite 115 der Begründung wurde leider der Flächenbedarf nicht aktualisiert. Der Satz wird aufgrund geringer Belastbarkeit von Prognosezahlen für Gewerbeflächen aus der Begründung gestrichen.

SN: In der Entwurfsfassung wurden Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die gemäß Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen sind mit den regionalplanerischen Ziel und Rahmensetzungen des RPI RC 2024 vereinbar. [...] Hierzu ergeht jedoch der Hinweis, dass die Ausgleichsmaßnahme A6 am Borstendorfer Bach (Flurstück 349/1, Gemarkung Borstendorf) an ihrem Südrand entsprechend einer älteren Selektiven Biotopkartierung des Freistaates Sachsen (SBK 2) das gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotop "Bergwiesenrest im Langen Grund N Borstendorf" (BID 5245U1250)

überlagert, welches in der Planzeichnung auch als B89 dargestellt ist. Die Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hierzu wird empfohlen. [...] Wir bitten zu prüfen, ob es sich bei allen in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen auch wirklich um Grünflächen mit einer zu benennenden Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB handelt, oder vielmehr um Grünland, welches als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen wäre. Im Bereich der Ortslage Grünhainichen zwischen Grete-Wendt-Straße, Chemnitzer Straße und Marbacher Straße (Flurstücke 193/2 und 187/12 der Gemarkung Grünhainichen) befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland und keine Grünfläche (Abgleich InVeKoS-Daten, Stand: 2024).

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise bzw. Korrektur in den Planunterlagen. Die Grünflächen sind richtig dargestellt, da es sich um den Zielzustand handelt. Sie dienen der Auflockerung der Siedlungsstruktur und der Naherholung und leisten einen Beitrag zu den Anpassungen an den Klimawandel (z. B. Kühlung, Versickerung und Verdunstung Niederschlagswasser). Sie eignen sich aufgrund der überwiegend unerschlossenen Lage nicht für bauliche Nachverdichtungen. Perspektivisch sollen diesen Flächen die Landwirtschaft entzogen und sie als Grünflächen genutzt werden.

Landratsamt Erzgebirgskreis

SN: Dem Entwurf des FNP stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. [...] Die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter nach Naturschutzrecht wurde im vorgelegten Entwurf des FNP des VVB Wildenstein umfassend dargestellt. Durch die neu auszuweisenden Bauflächen bzw. Sondergebiete werden bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Damit liegen Eingriffe i. S. d. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Der FNP stellt eine Planungsabsicht des VVB Wildenstein dar. Die Auswirkungen der einzelnen Teilprojekte auf die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes sind im Rahmen der jeweiligen verbindlichen (Bauleit-) Planungen zu prüfen und zu bewerten. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind dementsprechend festzulegen. Im vorgelegten Entwurf zum FNP wurden mögliche Ausgleichsflächen bereits vorgesehen und ausgewiesen. Diese Flächen befinden sich in kommunaler Hand, sodass deren Verfügbarkeit gewährleistet ist. "Es sind jedoch vorrangig Entsiegelungs- bzw. Abbruchmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen zu prüfen und umzusetzen. Darauf wird in der Begründung auf S. 143 bereits abgestellt, jedoch ohne eine konkrete Unterbreitung mit möglichen Maßnahmen.

A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Möglichkeiten für Entsiegelungs- und Abbruchmaßnahmen wurden geprüft. Es wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans keine umsetzbare Maßnahmen gefunden, weshalb keine konkrete Entsiegelungs- und Abbruchmaßnahmen im Plan aufgenommen wurden. Die Möglichkeiten für Entsiegelungs- und Abbruchmaßnahmen sollen in den nachgeordneten Verfahren erneut geprüft werden. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.

Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)

SN: Eine detaillierte Untersuchung der Böden im Plangebiet (vgl. FNP-Begründung, 2.2), insbesondere hinsichtlich der Bodenqualität, Erosionsgefährdung und potenziellen Altlasten ist erforderlich. Zudem sind konkrete Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu definieren, insbesondere im Hinblick auf die regionale Gefährdung (vgl. FNP-Begründung, 2.2, Karte 9 im Regionalplan).

A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. In der Tabelle 44, S. 164 der Begründung (Teil II Umweltbericht) wird für jede Entwicklungsfläche u.a. eine Beschreibung des Bodenarts/ Bodentyps, der natürliche Bodenfruchtbarkeit, des Wasserspeichervermögens, der Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie der Erosionsgefährdung aufgeführt. Altlastenverdachtsfälle im Plangebiet wurden in der Anlage 4 "Altlastenverdachtsfälle nach Sächsischen Altlastenkataster" dargestellt (nach Entwurf nochmals aktualisiert). Detailliertere Untersuchungen hinsichtlich Bodenqualität, Erosionsgefährdung und potenziellen Altlasten werden, soweit erforderlich, erst im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanverfahren durchgeführt.

SN: Ebenso sollte eine detaillierte Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Trinkwasserschutzgebiete (vgl. FNP-Begründung, 2.3) und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen erfolgen. Zudem sollten Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden (vgl. FNP-Begründung, 2.3).

A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Trinkwasserschutzgebiete wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Es werden keine Trinkwasserschutzgebiete von Entwicklungsflächen überlagert. Eine detaillierte Prüfung der Auswirkungen der Entwicklungsflächen sowie ggf. notwendige Maßnahmenvorschläge sollen, soweit notwendig, erst in den nachgeordneten Bauleitplanverfahren erfolgen. Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser können ebenfalls erst im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanverfahren getroffen werden. Im Flächennutzungsplan werden jedoch bereits Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

SN: Aufgenommen werden sollten auch Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffe und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere die Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. FNP-Begründung, 2.F), die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, die Fassaden und Dachbegrünung (vgl. FNP-Begründung, 2.9.1) und der Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen (vgl. FNP-Begründung, 2.4).

A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Luft und Klima werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Entwicklungsflächen werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Für die Gewinnung erneuerbaren Energien werden 31,82 ha Entwicklungsflächen dargestellt.

Zur Erhalt und Neupflanzung von Gehölze wurden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen dargestellt. Auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind u. a. Waldmehrungs- und Verjüngungsmaßnahmen sowie Streuobstwiesen geplant.

Die meisten der genannten Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffe und zur Anpassung an den Klimawandel und, wie die Fassaden- und Dachbegrünung, können jedoch erst in den nachgeordneten Bauleitplanverfahren festgesetzt werden.

Aufgestellt im Auftrag des
Verwaltungsverbandes Wildenstein

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23
09130 Chemnitz
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Chemnitz, den

Geschäftsleitung

Siegel

Grünhainichen, den

Verbandsvorsitzende

Siegel