

## **4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock Vorentwurf**

### **Begründung mit Umweltbericht**



Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus:

- dem Planteil – Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:2.000, i.d.F. vom Juni 2017
- der Begründung mit Umweltbericht zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom Juni 2017

**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 Auftrage des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Eibenstock  
Rathausplatz 1  
08369 Eibenstock

Telefon: 037752/57 0  
Fax: 037752/57 114  
stadtverwaltung@eibenstock.de

## Inhalt

<b>A)</b>	<b>Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock</b>	
<b>B)</b>	<b>Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock</b>	
1.	ALLGEMEINE HINWEISE ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	5
1.1	Rechtsgrundlagen, Verfahrenshinweise zu den Aufgaben des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Bauleitplanung.....	5
2.	AUSGANGSSITUATION, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, VERFAHREN .....	5
2.1	Ausgangssituation.....	5
2.2	Verlauf des Flächennutzungsplans - Verfahren.....	7
2.3	Am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	8
3	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET .....	11
3.1	Lage, Größe und Struktur .....	11
3.2	Gemeindegebietsumfassende Fachplanungen .....	11
4	NATUR UND LANDSCHAFT .....	13
4.5	Bodennutzung / Bodenverhältnisse .....	13
4.7	Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
5	Raumordnung und Regionalplanung .....	15
5.1	Vorgaben aus dem Regionalplan Südwestsachsen .....	15
5.2	Lage im Raum.....	15
6	Bevölkerung .....	16
6.1	Bevölkerungsentwicklung .....	16
9	STÄDTEBAU - BESTAND UND PLANUNG .....	17
9.1	Grundsätze und Ziele.....	17
9.2	Bauflächenbedarf .....	18
9.4	städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten.....	19
9.5	Baugebiets- und Bauflächenausweisung.....	20
9.7	Flächenbilanz .....	20
<b>C)</b>	<b>Umweltbericht</b>	
1.	Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen .....	22
2.	Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
3.	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten und europäisch geschützter Arten .....	24
4.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	24
5.	Sonstige Angaben.....	25
<b>D)</b>	<b>Planzeichnung 4. Änderung FNP</b>	

**Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus den Teilen:**

- A) Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock
- B) Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock
- C) Umweltbericht
- D) Planzeichnung 4. Änderung FNP

**A) Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock**

Die Stadt Eibenstock beabsichtigt mittels der Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“ ein noch vorhandenes Potenzial zur Verdichtung in verkehrlich und stadtech- nisch erschlossener und an der Ortshauptverbindungstraße gelegener Lage zu nutzen. Die Schaffung von dieser Baufläche trägt dazu bei einer ansässigen Familie, die auch ein örtliches Gewerbe betreiben, im Ort zu halten und Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit Garagen. Diese Entwicklung ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll, weil somit vorhandener Privatbesitz genutzt wird. Das Gemeindebild wird abgerundet ohne neue nicht erschlossene Flächen zu beanspruchen.

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baufeldern vorzuziehen. Für Ergänzungsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Flächenausweisung entsprechend des aktuell konkreten Bedarfes der Gemeinde.

Hierzu sollen die planerischen Voraussetzungen nach Baugesetzbuch BauGB geschaffen werden. Mit der Ergänzungssatzung für die Flächen an der Schwarzenberger Straße sollen gemäß §34 Abs.4 Satz 1, Nr.3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen ist gegeben. Die einzubeziehenden Flächen entsprechen in der baulichen Nutzung den angrenzenden Bereichen.

Die Stadt Eibenstock hat einen mit Bescheid vom 02. Mai 2003 genehmigten Flächennutzungsplan (1. Änderung 2010, 2. Änderung 2011, 3. Änderung 2012) - „Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bergstadt Eibenstock mit den Ortsteilen Blauenthal, Carlsfeld, Wildenthal und der Gemeinde Sosa“. Die Stadt Eibenstock möchte nun von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu o.g. Ergänzungssatzung wurde auf eine notwendige Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Flurstücke 91/22 und 91/6 (jeweils Teilbereiche) hingewiesen (Planungsverband Region Chemnitz: Stellungnahme vom 22.03.2017; Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 26.04.2017).

Im Änderungsbereich wird die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft zu einem Wohngebiet umgewandelt. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP. Die Ergänzungssatzung wird dann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Aus diesem Grund hat die Stadt Eibenstock am 01.06.2017 beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des FNP durchzuführen.

## **B) Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock**

Es werden nur die Gliederungspunkte der Begründung zum Flächennutzungsplan von 2003 einschließlich der Änderungen des FNP in die 4. Änderung einbezogen, die betroffen sind. Alle anderen Gliederungspunkte gelten unverändert fort.

### **1. Allgemeine Hinweise zur Flächennutzungsplanung**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen, Verfahrenshinweise zu den Aufgaben des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Bauleitplanung**

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 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), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – 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,

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist,

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

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) vom 31.08.2013 (SächsGVBl. 11/2013 S. 582),

REGIONALPLAN SÜDWESTSACHSEN (FORTSCHREIBUNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.07.2008 (Beschluss Nr. RPV 12/2008) und

REGIONALPLANENTWURF REGION CHEMNITZ i.d.F. vom 15.12.2015

### **2. Ausgangssituation, Träger öffentlicher Belange, Verfahren**

#### **2.1 Ausgangssituation**

Die Stadt Eibenstock hat einen Flächennutzungsplan (FNP) nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, der nach Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde und öffentlicher Bekanntmachung vom 23.05.2002 (Eibenstocker Tagesblatt) bzw. 01.06.2003 (Sosaer Nachrichten) wirksam geworden ist. Dieser FNP gilt in seinen nicht geänderten Teilen weiterhin uneingeschränkt.

Der FNP wurde bereits 3-mal geändert.

1. Änderung des FNP (2010):

Die Stadt Eibenstock beabsichtigte mit der Überplanung eines Bereiches angrenzend an den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Am Sonneneck“ mittels Bebauungsplan eine gewerbliche Baufläche im genannten Bereich für die einheimische Firma Weck zur Betreibung einer Baustoff-Recyclinganlage zu erschließen. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich angepasst und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt. Eine Fläche für die Landwirtschaft wurde in eine Gewerbefläche umgewandelt.

Die 1. Änderung wird als separater Planteil dargestellt. Ein Umweltbericht zur Begründung wurde erstellt.

2. Änderung des FNP (2011):

Geplant war die Errichtung eines überregionalen Kur- und Heilzentrums durch umfassende Erweiterung der teilweise vorhandenen Infrastruktur in Eibenstock. Die betreffenden Flächen waren nicht als Bauland im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eibenstock / Sosa enthalten, obwohl hier bereits einige Bebauung vorhanden war. Deshalb wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan in diesem Bereich angepasst und ein entsprechender Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die 2. Änderung wird als separater Planteil (Planausschnitt) dargestellt. Ein gesonderter Umweltbericht zur vorliegenden Begründung war nicht erforderlich. Der gleichlautende Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kur- und Heilzentrum für TCM Waldhausen“ gilt auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Änderung des FNP (2012):

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eibenstock war bereits eine Ausweisung als Sondergebiet Erholung nördlich der Stadt vorgesehen. Diese Sondergebietsfläche umfasste den Bereich des bestehenden Ferienhotels „Am Bühl“, die Badegärten Eibenstock, eine vorhandene Ferienwohnungsanlage und Freiflächen. Ziel der 3. Änderung war es die ergänzenden Nutzungen, die ebenfalls der Zweckbestimmung „Erholung“ dienen, unmittelbar an den bestehenden Sondergebietsstandort anzugliedern. Auf diese Weise konnte auch die bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden.

Die 3. Änderung wird als separater Planteil (Planausschnitt) dargestellt. Ein gesonderter Umweltbericht zur vorliegenden Begründung war nicht erforderlich. Der gleichlautende Umweltberichtes zur Erweiterung und Anpassung des Bebauungsplanes „Am Brühl“ gilt auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zum 01.01.2011 wurde die ehemalige Gemeinde Sosa in die Stadt Eibenstock eingemeindet. Damit ist die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft entfallen. Der FNP der Verwaltungsgemeinschaft wurde zum Flächennutzungsplan der Stadt Eibenstock.

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

## 2.2 Verlauf des Flächennutzungsplans - Verfahren

Im 4. Änderungsverfahren gliedert sich der Verfahrensverlauf wie folgt:

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

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	16.05.2002	Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan; Stadtrat Eibenstock
	23.05.2002	Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan; Verwaltungsgemeinschaftsausschuss Eibenstock / Sosa
	02.05.2003	Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	23.05.2003	Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Eibenstocker Tageblatt
	01.06.2003	Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Sosaer Nachrichten
	25.02.2010	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadtrat Eibenstock
	29.04.2010	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Verwaltungsgemeinschaftsausschuss Eibenstock / Sosa
	15.11.2010	Genehmigung der 1. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	14.01.2011	Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
	01.09.2011	Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans
	06.12.2011	Genehmigung der 2. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	10.02.2012	Bekanntmachung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	19.07.2012	Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
	07.11.2012	Genehmigung der 3. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	30.11.2012	Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
1	01.06.2017	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2	22.06.2017	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 4. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
3		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
4		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
5		Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 4. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
6		Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
7		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
8		Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
9		Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
10		Genehmigung der 4. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
11		Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Planänderung des FNP

### 2.3 Am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

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

<b>I Träger Öffentlicher Belange</b>
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



<b>I Träger Öffentlicher Belange</b>
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/ Dienst- leistungen, Straße der Nationen 25, 09111 Chemnitz
Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Zschopau, Sitz Chemnitz Hans-Link-Straße 4, 09131 Chemnitz
Zweckverband Fernwasser Südsachsen Theresienstraße 13, 09111 Chemnitz
Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster, Muldenstraße 1, 08309 Eibenstock
Zweckverband Wasserwerke West erzgebirge GmbH Bereich Trinkwasser, Am Wasserwerk 14, 08340 Schwarzenberg
Zweckverband Abwasser Schlematal, ZAST Am Bahnhof 24, 08280 Aue
envia Verteilernetz GmbH, Servicecenter Freiberg Frauensteiner Straße 73, 09599 Freiberg
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
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte-Ost, Minna-Simon-Str. 1-5, 09111 Chemnitz
Deutsche Bundespost Postdienst Postplatz 1, 08280 Aue
Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Eibenstock Schneeberger Straße 3, 08309 Eibenstock,
Bundesagentur für Arbeit, Paulus-Jenisius-Str. 43, 09456 Annaberg-Buchholz
Naturpark Erzgebirge/ Vogtland, Schlossplatz 8, 09487 Schlettau
BUND, Landesverband Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e.V., Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig

<b>I Träger Öffentlicher Belange</b>
Grüne Liga Regionalbüro, Henriettenstraße 5, 09112 Chemnitz
Kreisverband der Kleingärtner e.V., Geschäftsstelle, Wettiner Straße 32, 08280 Aue
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
Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen, Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg
Finanzamt Aue-Schwarzenberg, Karlsbader Straße 23, 08340 Schwarzenberg
Ev.-Luth. Landeskirchenamt, Regionalkirchenamt Chemnitz, Agricolastraße 33, 09112 Chemnitz
Grundstücksamt, Budapester Straße 31, 01069 Dresden
Wismut GmbH, Sanierungsbetrieb Aue, Abt. Markscheidewesen PF 1653, 08276 Aue
<b>II Nachbargemeinden</b>
Stadtverwaltung Johanngeorgenstadt Eibenstocker Straße 67, 09349 Johanngeorgenstadt
Gemeindeverwaltung Schönheide, Hauptstraße 43, 08304 Schönheide
Verwaltungsgemeinschaft Zschorlau-Bockau, August-Bebel-Straße 78, 08321 Zschorlau
Gemeindeverwaltung Muldenhammer Klingenthaler Straße 29, 08262 Muldenhammer
Gemeindeverwaltung Stützengrün Hübelstraße 12, 08328 Stützengrün
Gemeindeverwaltung Breitenbrunn, Hauptstraße 120, 08359 Breitenbrunn
Städtebund „Silberberg“, Geschäftsstelle Goethestraße 5, 08280 Aue
Stadtverwaltung Schwarzenberg, Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg

Alle aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am Aufstellungsverfahren des FNP beteiligt und werden deshalb im 4. 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 1:2.000 sowie der Begründung mit Umweltbericht. Die Beteiligung erfolgt nach § 4a Abs. 4 BauGB mittels elektronischer Informationstechnologie durch Übersendung einer CD. § 4a Abs. 4 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

### **3 Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet**

#### **3.1 Lage, Größe und Struktur**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung FNP befindet sich in der Gemarkung Sosa am Ortsrand direkt an der S 274. Die ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Änderungsfläche betrifft Teilbereiche der Flurstücke 91/22, 91/6 und 661/1 der Gemarkung Sosa. Die Ergänzungsfläche des Grundstücks 661/1 betrifft die Staatsstraße S 274. Diese Fläche ist im FNP bereits als Verkehrsfläche dargestellt und betrifft somit nicht die 4. Änderung des FNP.



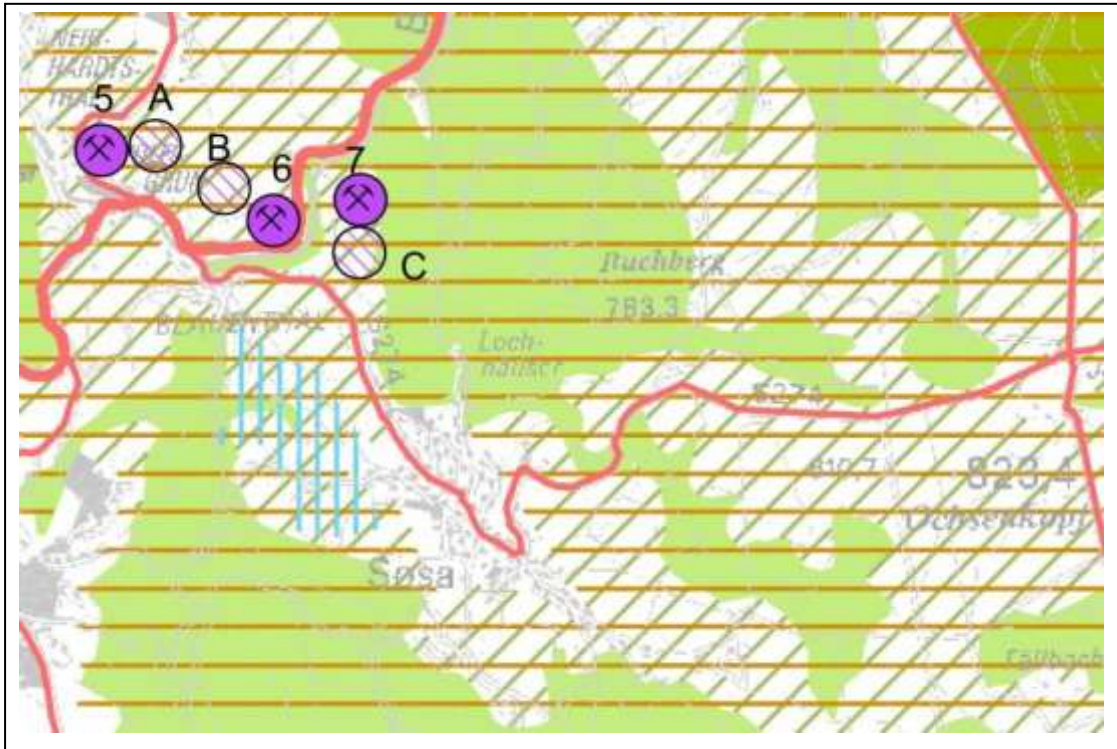
Lage im Raum, 4. Änderung FNP

#### **3.2 Gemeindegebietsumfassende Fachplanungen**

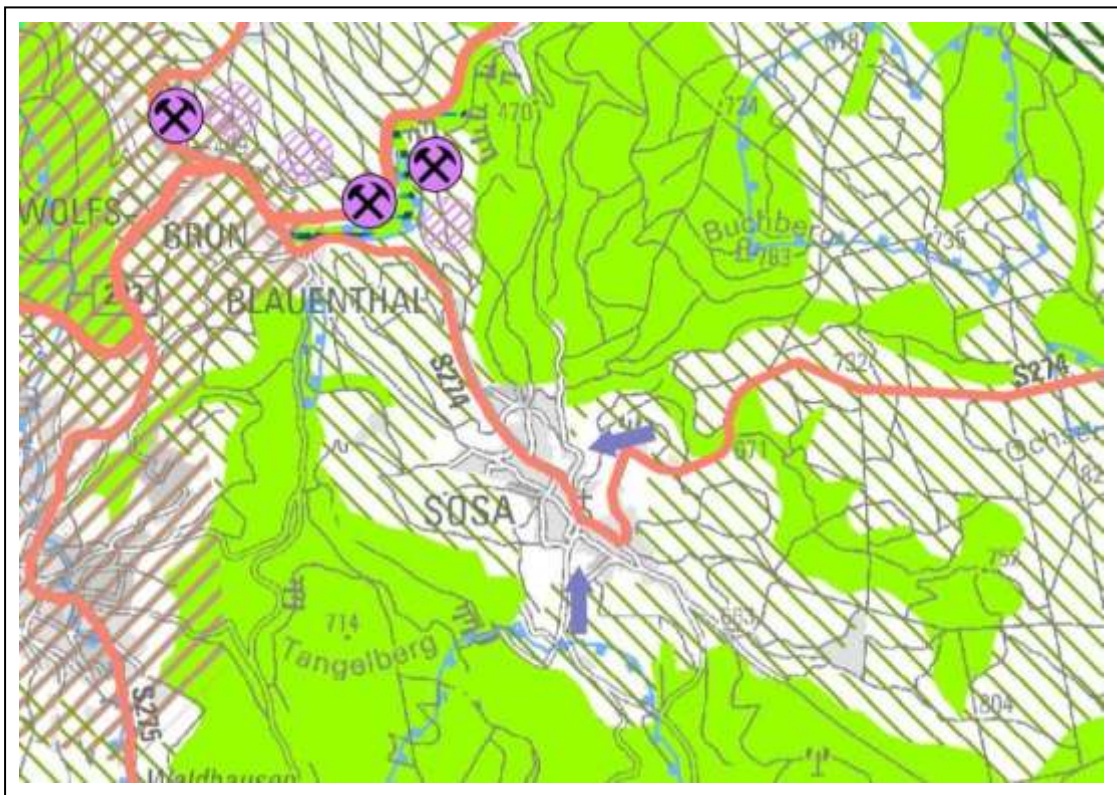
Gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des am 06.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplanes Südwestsachsen sowie des Regionalplanentwurfs Region Sachsen vom 15.12.2015 liegt der Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP in keinem Gebiet mit regionalplanerischen Ausweisungen.

Die Planung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Grundsätzen und Zielen von Landesentwicklungsplan und Regionalplan nicht entgegen.

4. Änderung des FNP  
Stadt Eibenstock



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung



Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung



## **4 Natur und Landschaft**

### **4.5 Bodennutzung / Bodenverhältnisse**

#### **Bodennutzung**

In Karte 5 des Regionalplanes Südwestsachsen ist die Fläche als „Schwerpunktgebiet Erosionsschutz“ ausgewiesen. Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz wird die Änderungsfläche als „Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens“ dargestellt.

##### *Z 2.1.5.5 (Regionalplan Südwestsachsen)*

*In den ausgewiesenen Schwerpunktgebieten Erosionsschutz ist darauf hinzuwirken, dass durch eine standortgerechte Bodennutzung, erosionsmindernde Schlaggestaltung und die Anreicherung mit gliedernden Flurelementen die Erosionsgefährdung vermindert wird und damit Bodenabträge vermieden werden. Durch die fachlichen Planungen der Land- und Forstwirtschaft sind für diese Gebiete erforderliche Erosionsschutzmaßnahmen flächenbezogen zu konkretisieren.*

##### *Z 2.1.5.3 (Regionalplanentwurf Chemnitz)*

*In den in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird.*

*Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt bzw. unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.*

##### *Z 2.1.5.4 (Regionalplanentwurf Chemnitz)*

*In den in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.*

Die Boden- bzw. Flächennutzung für die Stadt Eibenstock einschließlich ihrer OT hat sich infolge der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan nur geringfügig verändert. Eine ausführliche Gegenüberstellung der anteiligen Nutzungsarten befindet sich in Kap. 9.7 – Flächenbilanz.

### **4.7 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die für die Region „Oberes Westerzgebirge“ geltenden Leitbilder des Regionalplanes Südwestsachsen sowie des Fachbeitrages Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen (2008) sind hier zu beachten:

*„Das Obere Erzgebirge (Oberes West-, Mittel- und Osterzgebirge) soll als waldreiches, in den kammnahen Lagen dünn besiedeltes Gebiet mit herausragender Bedeutung für den Naturschutz, klimatischer und hydrologischer Ausgleichsfunktion sowie traditionell bedeutsamer Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion erhalten und unter Berücksichtigung der grenzübergreifenden landschaftlichen Beziehungen weiterentwickelt werden.“*

*Dazu sollen*

- *das ausgedehnte Waldgebiet des kammnahen Raumes in seiner Geschlossenheit erhalten und zunehmend naturnah entwickelt werden*
- *in immissionsgeschädigten Bereichen durch gezielte Sanierungsmaßnahmen sowie Förderung sukzessiver Prozesse standortgerechte und widerstandsfähige Wälder etabliert werden*
- *Aufforstungen in den offenen Rodungsbereichen der Siedlungen begrenzt, in den Wiesenauen grundsätzlich vermieden werden*
- *der Erhalt der vorwiegend als Dauergrünland genutzten Offenlandbereiche durch eine umweltgerechte landwirtschaftliche Nutzung, im Bedarfsfall durch Landschaftspflegemaßnahmen, gewährleistet werden*
- *Bergwiesen und Borstgrasrasen als charakteristische Elemente des Berglandes erhalten, ihre Regenerierung und Wiederausbreitung durch extensive Nutzung gefördert werden*
- *die grenznahen Hochlagen zwischen Aschberg und Johanngeorgenstadt mit ihren Bergfichtenwäldern und Hochmooren als naturnahes Gebiet mit großräumiger Lebensraumfunktion für bestandsbedrohte Tierarten erhalten und entwickelt, intensive Formen der touristischen Nutzung in diesem Bereich ausgeschlossen werden*
- *neben Bergfichtenwäldern, Bergmischwäldern und Mooren vor allem Quellbereiche, Sümpfe, Feucht- und Nasswiesen, unverbaute Fließgewässer sowie offene Felsbildungen als typische naturnahe Biotope erhalten oder wiederhergestellt werden*
- *nutzungsbedingte Strukturen wie aufgelassene Steinbrüche, Stollenmundlöcher, Kunstgräben, Trockenmauern und Lesesteinrücken als ökologisch und kulturgeschichtlich bedeutsame Landschaftselemente bewahrt werden*
- *Streusiedlungen wie Oberjugel, Steinbach und Tellerhäuser mit ihrer aufgelockerten Struktur und gebietstypischen Bauweise erhalten werden*
- *die durch Bergbau besonders im Raum Johanngeorgenstadt und Pöhla entstandenen Landschafts- und Umweltschäden beseitigt werden*
- *intensive touristische Nutzungen so auf geeignete Schwerpunkte konzentriert werden, dass Belastungen sensibler Landschaftsräume minimiert werden*
- *außerhalb der besiedelten Bereiche die Voraussetzungen für eine ruhige, landschaftsbezogene Erholung nachhaltig gesichert werden.*

**- Natur- und Landschaftsschutzgebiete; Naturdenkmale; Naturpark -**

Das Gebiet der 4. Änderung FNP gehört wie allen Gemarkungen des FNP zum Naturpark Erzgebirge – Vogtland (§ 17 SächsNatSchG)

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

## **5 Raumordnung und Regionalplanung**

### **5.1 Vorgaben aus dem Regionalplan Südwestsachsen**

*Die Region soll sich unter Nutzung der regionalen Potenziale und Traditionen des Vogtlandes, des Westerzgebirges und des Zwickauer Raumes als ein zukunftsorientierter, leistungsstarker und attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum sowie Wissenschaftsstandort so weiterentwickeln, dass sie an ihre historische Drehscheibenfunktion in Europa anknüpfen und zukunftsbeständige Kompetenzen erlangen kann und dadurch die Entwicklungsdynamik des „Sachsendreiecks“ zur Europäischen Metropolregion nutzt und aktiv mit gestaltet.*

*Die sich aus den wieder gewonnenen und mit der erfolgten Osterweiterung der Europäischen Union neu entstandenen Lagequalitäten der Region, ihren wirtschaftlichen und kulturellen Traditionen, ihrer Funktionsvielfalt sowie ihrer reichhaltige Naturraumausstattung und ihrer Ressourcen ergebenden vielseitigen Potenziale und Chancen sollen sowohl für eine Stärkung der Konkurrenzfähigkeit im europäischen Wettbewerb als auch für eine nachhaltige Entwicklung der Region genutzt und weiterentwickelt werden. Dabei sind Verflechtungen und Kooperationen innerhalb der Region als auch mit benachbarten Regionen, Bundesländern und Staaten auf der Grundlage regional und überregional abgestimmter Entwicklungsstrategien zu beleben und weiter zu stärken.*

*Auf die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der Region, die mit der Entwicklung des Landes insgesamt Schritt halten, ist durch eine ausgewogene regionale Entwicklung sowie die Stärkung der Beziehungen und Verflechtungen zwischen den einzelnen Regionsteilen hinzuwirken. Dabei soll eine interkommunal abgestimmte und raumverträgliche Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zur Erhaltung und Schaffung von zukunftsbeständigen Arbeitsplätzen sowie bedarfsgerechtem Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge beitragen und somit langfristig die erforderliche Stabilisierung der demographischen Strukturen in der Region unterstützen.*

*Die sozialökonomischen, kulturellen und naturräumlichen Besonderheiten der Region insgesamt und ihrer Teilräume sollen für die Stärkung der Region innerhalb des Freistaates Sachsen und darüber hinaus als Bestandteil der Euroregionen erhalten sowie zukunftsbeständig gesichert und aufgewertet werden. Dabei ist der regionsübergreifende Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Wachstumsknoten von nationaler Bedeutung so zu entwickeln, dass er den innovativen Strukturwandel regionsweit befördert und damit auch Rang und Ausstrahlung der Region insgesamt erhöht.*

### **5.2 Lage im Raum**

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 gehört die Stadt Eibenstock mit den Ortsteilen 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.

## 6 Bevölkerung

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Bergstadt Eibenstock lässt sich aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Eingemeindungen der einzelnen Ortsteile nicht mehr exakt für die letzten Jahre statistisch sinnvoll nachweisen.

Aus nachstehender Tabelle wird deutlich, dass auch zum Zeitpunkt der 4. Änderung zum FNP ein erheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. Nachfolgend wird der Zeitraum ab 2001 ergänzt.

Einwohnerentwicklung Stadt Eibenstock mit OT

Datum (Jahresende)	Einwohner	Bemerkung
1990	6.277	
1991	6.126	
1992	6.005	
1993	6.572	Eingemeindung Blauenthal u. Wildenthal + 619 EW
1994	6.419	
1995	6.380	
1996	6.331	
1997	7.555	Eingemeindung Carlsfeld + 1.295 EW
1998	7.460	
1999	7.285	
2000	7.187	
2001	7.081	
2002	6.924	
2003	6.815	
2004	6.708	
2005	6.576	
2006	6.440	
2007	6.339	
2008	6.263	Kreisgebietsneugliederungsgesetz vom 01.08.08
2009	6.195	
2010	8.136	am 01.01.2011 wurde die Gemeinde Sosa in die Stadt Eibenstock eingemeindet
2011	7.933	
2012	7.838	
2013	7.736	
2014	7.678	
2015	7.640	



### Einwohnerentwicklung Gemeinde Sosa

Datum (Jahresende)	Einwohner	Bemerkung
1990	2.438	
1991	2.419	
1992	2.398	
1993	2.365	
1994	2.369	
1995	2.332	
1996	2.318	
1997	2.323	
1998	2.311	
1999	2.330	
2000	2.321	
2001	2.287	
2002	2.273	
2003	2.248	
2004	2.189	
2005	2.157	
2006	2.137	
2007	2.117	
2008	2.098	Kreisgebietsneugliederungsgesetz vom 01.08.08
2009	2.069	
2010		am 01.01.2011 wurde die Gemeinde Sosa in die Stadt Eibenstock eingemeindet

(Gemeindestatistik Sachsen, [www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de))

## 9 Städtebau - Bestand und Planung

### 9.1 Grundsätze und Ziele

Der Landesentwicklungsplan Sachsen begründet die Planungshoheit der Gemeinden, d.h. dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird:

#### 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 Bevölkerungs-*

*entwicklung 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. [..].“*

## 9.2 Bauflächenbedarf

### Wohnbauflächen

#### Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung - Prognose

Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, veröffentlicht am 19.04.2016, werden die voraussichtlichen Veränderungen in der Größe und im Altersaufbau der Bevölkerung des Freistaates Sachsen von 2015 bis 2030 aufgezeigt. Ausgangspunkt der Berechnungen ist der Bevölkerungsbestand am 31.12.2014.

Jahr	voraussichtliche Bevölkerung Eibenstock			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	7,7	100,3	7,6	99,0
2016	7,7	100,2	7,5	98,0
2017	7,7	99,9	7,4	97,0
2018	7,6	99,3	7,4	96,0
2019	7,6	98,6	7,3	95,1
2020	7,5	97,8	7,2	94,1
2021	7,4	96,9	7,1	93,1
2022	7,4	96,0	7,1	92,1
2023	7,3	94,9	7,0	91,1
2024	7,2	93,7	6,9	90,2
2025	7,1	92,7	6,8	89,2
2026	7,0	91,5	6,8	88,3
2027	7,0	90,6	6,7	87,3
2028	6,9	89,6	6,6	86,4
2029	6,8	88,7	6,6	85,6
2030	6,8	87,9	6,5	84,7

(6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, [www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de))

Eine Neubewertung des Bauflächenbedarfs wird im Rahmen der 4. Änderung des FNP nicht erforderlich, da im Bereich der Flurstücke 91/22 und 91/6 Gemarkung Sosa ausschließlich die Erweiterung eines Wohnhauses mit Garagen geplant ist. Ziel ist es, geordnete städtebauliche Verhältnisse zu schaffen.

In der Summe handelt es sich nicht um maßgebliche Änderungen, die eine Gesamtanalyse angelehnt an die 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung erforderlich machen. Die Wohnbauflächenbilanz des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erhöht sich um die Fläche der Änderung.

## 9.4 städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

### Gemeinde Sosa

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Sosa begründet sich auf eine den Sosabach in Nord-Süd-Richtung begleitende Bebauung, die erst in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch den Bau geschlossener Siedlungskörper mit kleingliedriger Bebauung auf den anliegenden Fluren eine deutliche Erweiterung erfahren hat.

Eine ausgesprochen offene Zentrumsbebauung mit Markt- oder Dorfplatz hat Sosa ebenso nicht wie viele vergleichbare Erzgebirgsdörfer auch.

Die Gebäudenutzungsstruktur ist hauptsächlich auf das Wohnen ausgerichtet und weist nur wenige punktuelle Gewerbegebäude / Bauernhöfe auf womit deutlich wird, dass sich die Gemeinde Sosa zu einer Wohngemeinde mit ortsversorgender Dienstleistung entwickelt hat.

Die räumliche wie auch die topographische Lage von Sosa konnte auch keine Entwicklung zu einer Industriegemeinde zulassen.

Der Ort, als Staatlich anerkannter Erholungsort, zeigt keine Dominanz von Gebäuden und Einrichtungen, die dem Erholungswesen dienen.

Die Ortsentwicklung wird mit der bisherigen Struktur wie Wohnen, Kleinhandwerk, Dienstleistung, Erholungswesen und Gastronomie fortgeführt und demzufolge werden die baulichen sowie sonstigen Nutzungsflächen sich nach diesem Bedarf entwickeln.

Folgende Ergänzung ergibt sich durch die 4. Änderung des FNP:

Nr. im FNP	Bezeichnung / Lage in der Gemeinde	ca. Fläche
<b>WA (15)</b>	Allgemeines Wohngebiet auf den Flurstücken 91/22 (Teilbereich) und 91/6 (Teilbereich) der Gemarkung Sosa	1.400 m <sup>2</sup>

#### zu WA (15):

Das geplante Wohngebiet an der Ortsverbindungsstraße S 274 nach Schwarzenberg soll auf einer Grünlandfläche entwickelt werden. Geplant ist ein Wohnhaus mit Garagen. Der Bereich der Änderung schließt an vorhandene Wohnbauflächen an.

Pro 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Bodenoberfläche sind ein Laubbaum oder ein Obstbaum und 5 Sträucher vom Grundstückseigentümer auf dem Flurstück 91/22 zu pflanzen.

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 Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung 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.

Denkmäler nach Landesrecht, die gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen wären, sind nicht betroffen.

## 9.5 Baugbiets- und Bauflächenausweisung

Die Tabelle Planungs- und Realisierungsstand – Wohnen – wird wie folgt geändert:

Planungsstand	OT Sosa, Baugbietsfläche in ha	
	WR	WA
geplant im FNP (2003)	---	1,88
Im Planverfahren mit B-Plan, V+E-Plan oder Satzung (noch nicht genehmigte Planung)	---	0,14
im Geltungsbereich eines bestehenden / genehmigten B-Planes / V+E-Planes	--	3,00
gesamt	---	5,02

## 9.7 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz, aufgelistet nach den entsprechenden Nutzungskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie sie im zugehörigen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Folgende Flächenbilanz ergibt sich aus dem geänderten Flächennutzungsplan (4. Änderung).

	Flächenkategorie	Bilanz nach 3. Änderung (2012)		Bilanz neu nach 4. Änderung		Differenz
		ha	%	ha	%	
1	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>166,83</b>	<b>1,49</b>	<b>166,83</b>	<b>1,49</b>	
	davon					
	Reines Wohnen	2,36	0,02	2,36	0,02	
	Allgemeines Wohnen	21,59	0,19	21,73	0,19	0,14
2	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>7,54</b>	<b>0,07</b>	<b>7,54</b>	<b>0,07</b>	
3	<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>79,70</b>	<b>0,71</b>	<b>79,70</b>	<b>0,71</b>	
	davon					
	Dorfgebiete	2,10	0,02	2,10	0,02	
	Mischgebiet	2,41	0,02	2,41	0,02	
4	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>27,39</b>	<b>0,24</b>	<b>27,39</b>	<b>0,24</b>	
	davon:					
	Gewerbegebiete	13,30	0,12	13,30	0,12	

4. Änderung des FNP  
Stadt Eibenstock

	<b>Flächenkategorie</b>	<b>Bilanz nach 3. Änderung (2012)</b>		<b>Bilanz neu nach 4. Änderung</b>		<b>Differenz</b>
5	<b>Sonderbauflächen</b>	<b>32,48</b>	<b>0,29</b>	<b>32,48</b>	<b>0,29</b>	
	davon					
	Sondergebiete für Soziales, Erholung, Sport, Freizeit, Wochen-endhausgebiete	31,64	0,28	31,64	0,28	
	Sondergebiete für Handel	0,84	0,01	0,84	0,04	
6	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>78,39</b>	<b>0,70</b>	<b>78,39</b>	<b>0,70</b>	
	davon					
	Flächen für Hauptverkehr	65,61	0,58	65,61	0,58	
	Flächen für Bahnanlagen	12,78	0,11	12,78	0,11	
7	<b>Wasserflächen (stehende und fließende Gewässer)</b>	<b>317,64</b>	<b>2,83</b>	<b>317,64</b>	<b>2,83</b>	
8	<b>Allgemeine Grünflächen</b>	<b>69,74</b>	<b>0,62</b>	<b>69,74</b>	<b>0,62</b>	
9	<b>Flächen für Abgrabungen</b>	<b>12,39</b>	<b>0,11</b>	<b>12,39</b>	<b>0,11</b>	
10	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>30,77</b>	<b>0,27</b>	<b>30,77</b>	<b>0,27</b>	
11	<b>Flächen für Landwirtschaft</b>	<b>983,63</b>	<b>8,75</b>	<b>983,49</b>	<b>8,75</b>	0,14
12	<b>Fläche für Wald</b>	<b>9.427,46</b>	<b>83,92</b>	<b>9.427,46</b>	<b>83,92</b>	
	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (diese Fläche ist in die Fläche für Landwirtschaft eingerechnet)</b>					
	<b>Bodenfläche gesamt</b>	<b>11.233,96</b>	<b>100</b>	<b>11.233,96</b>	<b>100</b>	

Die Flächengrößen wurden mit AutoCAD aus der Plandarstellung ermittelt.

## C) **Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock**

### 1. **Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Eibenstock soll insbesondere die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Wohnbaufläche auf den Grundstücken 91/22 (Teilbereich) und 91/6 (Teilbereich) der Gemarkung Sosa geschaffen werden. Die Änderung des FNP wird parallel zur Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“ erarbeitet. Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind in den Teil A.) und Teil B.) dargestellt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Da sich die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich auf die Flurstücke 91/22 und 91/6 Gemarkung Sosa bezieht und gemäß § 17 BauNVO die Begrenzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 nicht überschritten wird, sind kaum Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch einen erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten. Somit erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter reduziert. Die Beschreibung der Schutzgüter, die Gegenüberstellung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Durchführung der Planung sowie Vermeidungsmaßnahmen entfallen.

Die Eingriffsbilanzierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in der Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“ beschrieben.

### 2. **Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- keine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- keine störende Fernwirkung
- Stärkung des Schutzgutes Mensch durch die Anpassung der Planung an die gestiegene Wohn- und Lebensqualität

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Es kommt durch die Anpassung der Planung an die gestiegene Wohn- und Lebensqualität zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.**

#### Schutzgut Boden

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- geringe ergänzende Flächenversiegelung im Anschluss an vorhandene Bebauung; Verlust aller Bodenfunktionen
- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur im Bereich von Baustelleneinrichtung; Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- keine Schadstoffeinträge zu erwarten

**In der Summe sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden aufgrund der möglichen geringen Flächenversiegelung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten.**

#### Schutzgut Wasser

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- geringe potenzielle Flächenversiegelung, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, keine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

**Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.**

#### Schutzgut Klima/Luft

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Geländeklima und die klimatischen Austauschfunktionen.

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

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- geringer Verlust des Biotopotenzials durch Nutzungsänderungen.

**Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse können aufgrund der geringen Flächengröße als gering eingestuft werden.**

#### Schutzgut Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- zusätzliche nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Bauhöhe (max. 2 Vollgeschosse) oder Dachneigung und Dachform nicht zu erwarten.

**Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Das Wohnhaus mit Garagen passt sich der umgebenden Bebauung an.**

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Störungen möglicher Bodenfunde (archäologische Denkmalzone) durch Abgrabungen oder Wohnungsbau

**Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht. Vor den Tiefbauarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.**

#### **Ergebnis:**

**Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben nicht bzw. nur geringfügig zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird aufgewertet.**

### **3. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten und europäisch geschützter Arten**

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die 4. Änderung des FNP ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im näheren Umfeld des Vorhabengebietes ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen um Sosa“ (5441-305) an die EU gemeldet. Es handelt sich um einen wertvollen, naturraumtypischen Bergwiesenkomplex mit Bergwiesen, Borstgrasrasen, häufig verzahnt mit Feuchtbereichen. Für das FFH-Gebiet existieren verbindliche Erhaltungsziele nach Artikel 6 der Richtlinie 92/43/EWG.

Störungen wirken sich aufgrund der geringen Eingriffsgröße, der Entfernung zum FFH-Gebiet sowie der Vorbelastungen (Zerschneidung etc.) nicht nachteilig oder bestandsgefährdend aus. Hinsichtlich des FFH- Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Biotopverbundes Natura 2000 durch das Vorhaben zu erwarten. Von der FFH- Verträglichkeit der Bauplanung ist somit auszugehen.

### **4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Für Eingriffe, die auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 8 Sächsische Naturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet.



Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte parallel mit der Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“. Die Kompensation des Eingriffs wird vollständig im Plangebiet erbracht.

Pro 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Bodenoberfläche sind ein Laubbaum oder ein Obstbaum und 5 Sträucher vom Grundstückseigentümer auf dem Flurstück 91/22 zu pflanzen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird die erforderliche biotop- und funktionsbezogene Kompensation erreicht. Die Gehölzpflanzungen werden neben dem biotopbezogenen Ausgleich und Ersatz zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortsrand beitragen, Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen, klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen, die Bodenfunktion verbessern und die Wasserspeicherung erhöhen

## 5. **Sonstige Angaben**

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da der Flächennutzungsplan nur änderndes Baurecht erwirkt.

### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Ergänzungssatzung in Verbindung mit dem FNP einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Die Bauleitplanung wird vom Bauamt der Stadt überwacht.

### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)**

Die Stadt Eibenstock beabsichtigt mittels der Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“ ein noch vorhandenes Potenzial zur Verdichtung in verkehrlich und stadtechnisch erschlossener und an der Ortshauptverbindungstraße gelegener Lage zu nutzen. Einzelne Außenbereichsflächen sollen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Stadt Eibenstock hat einen mit Bescheid vom 02. Mai 2003 genehmigten FNP. Die Stadt Eibenstock möchte nun von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP. Die Ergänzungssatzung wird dann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Auswirkungen zur Änderungsfläche zusammengestellt und bewertet. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte mit der parallel erarbeiteten Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird in der Ergänzungssatzung die Pflanzung von einem Laub- oder Obstbaum und 5 Sträuchern pro 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Bodenoberfläche festgesetzt, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit der 4. Planänderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Nutzung verändert, aber kaum nachteilig beeinträchtigt. So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Kultur-/Sachgüter nicht zu erwarten.

Eibenstock, den 22. Mai 2017

Staab  
Bürgermeister

**D) Planzeichnung der 4. Änderung FNP (Ausschnitt) – M 1:2.000**