



2. Änderung Flächennutzungsplan „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Stand 20.02.2024

Stadt Plauen

2. Änderung Flächennutzungsplan „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Die 2. Änderung Flächennutzungsplan „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“ (Stand: 30.08.2023) als Änderung des seit 07.10.2011 wirksamen Flächennutzungsplanes (Stand: 30.07.2010) der Stadt Plauen (STADT PLAUEN 2010A) wurde mit Datum vom 15.02.2024 genehmigt. Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan 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 mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die wirksame Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Das rund 1,2 ha große Plangebiet liegt an der Röttiser Straße, im Ortsteil Jößnitz des etwa 63.370 Einwohner (Stand 31.12.2021) zählenden Oberzentrums Plauen im Vogtlandkreis der Region Chemnitz im Freistaat Sachsen. Im Plangebiet befindet sich straßenbegleitende Wohnbebauung, die durch die vorliegende Planung und als maßvoller Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteils ergänzt werden soll.



Abbildung 1 Luftbild und Katasterplan Ortsteil Jößnitz mit Plangebiet (Quelle: Geodaten © Stadt Plauen 2021 | DOP © Staatsbetrieb GeoSN 2019)

Planungsabsicht

Anlass für die 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Grundlage für die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“ ist der Antrag des Vorhabenträgers von 2015 auf Erschließung von Baugrundstücken zur Bebauung mit Eigenheimen. Die Stadt Plauen und der Ortsteils Jößnitz haben auf die gestiegene Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem Eigenheimstandorte, reagiert und eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung ermöglicht. Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung des Ortsteils Jößnitz dar. Insbesondere bauwilligen Ortsansässigen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Jößnitz gewährleisten und andererseits dazu beitragen, der Abwanderung entgegenzuwirken.

Parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der wirksame Flächennutzungsplan vom 07.10.2011 geändert. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet ergänzend zu neu geschaffenen Wohnbauflächen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) die Darstellung von Grünflächen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zudem ein Umweltbericht erstellt.

Entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers ist ein Teil des Flurstückes 246/2 Gemarkung Jößnitz für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Mit der Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde es zur fachgerechten Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen notwendig, den Geltungsbereich auch auf einen Teil des Flurstücks 246/3 auszudehnen. Ergänzend wurde aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Plandarstellung der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bis an die, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche heran abgerundet und damit um Teilflächen der Flurstücke 242/5 und 242/6 der Gemarkung Jößnitz erweitert.

Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplans beträgt 1,2 ha, wobei 0,7 ha für eine bauliche Nutzung und 0,5 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Bereiche außerhalb des Plangebiets sind entsprechend der Prüfung nicht zu erwarten.

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass die Entwicklung des Plangebietes, bezogen auf die Schutzgüter, baubedingt mit kurzfristigen Beeinträchtigungen verbunden ist (Geräuschemissionen Baumaßnahmen). Nach Beendigung der Baumaßnahmen ergeben sich keine Änderungen gegenüber der jetzigen Situation. Die Maßnahmen im Geltungsbereich verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich im Wesentlichen auf

Mehrversiegelungen bisher unversiegelter Flächen beziehen. Somit sind geringe Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild zu erwarten. Die Versiegelungen finden dabei ausnahmslos auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) statt. Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die durch das Vorhaben verursachten Mehrversiegelungen sind durch im zugehörigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzungen im Plangebiet zu kompensieren. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Eingriffe in das Landschaftsbild sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft/Boden/ Grund- und Oberflächenwasser werden durch die Anlage der Bauflächen zur Straße hin und die Ausweisung der übrigen Flächen als Grünflächen begrenzt. Zu den angrenzenden Schutzgebieten wird Abstand gewahrt, wodurch eine Beeinträchtigung vermieden wird. Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht anzunehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die vollständigen Planunterlagen haben als Vorentwurf frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und förmlich als Entwurf zusammen mit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme eingereicht. Bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ebenfalls keine Stellungnahme eingereicht.

Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und förmlich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Dabei abgegebene Stellungnahmen wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass die Entwurfsdarstellung des Bebauungsplanes geringfügig redaktionell angepasst wird. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung redaktionell angepasst.

Die Anpassungen betrafen die Grenze des Geltungsbereichs, den Bezug zu Zielen der Landes- und Regionalplanung, Planungsalternativen, Hinweise zum Umgang mit archäologischen Schutzgütern, Belange des Umweltschutzes, Siedlungsentwicklung und Bedarfsnachweis, Radonschutz sowie hydrogeologische Belange.

Planungsalternativen

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz der Flurstücke, welche den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallel erfolgten Erstellung eines Bebauungsplanes umfassen. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Prüfung von Standortalternativen innerhalb des Ortsteils Jößnitz vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung stehen diese Flächen jedoch nicht als verfügbare Bauflächen zur Verfügung. Momentan bestehen nur geringfügige Entwicklungspotenziale im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Diese finden sich ausschließlich am Ortsrand. Es

herrschen demnach nahezu gleichwertige Voraussetzungen an allen untersuchten Standorten. Dem Vorhabenbereich ähnliche Standorte, beispielsweise am Pfarrweg befinden sich zudem an untergeordneten Verkehrswegen. Hier sollte im Gegensatz zum angestrebten Standort für neue Wohnbauflächen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Bebauung vermieden werden, wenn im Bereich der Röttiser Straße als übergeordnetem Verkehrsweg eine behutsame Entwicklung, wie geplant, möglich ist.