Gemeinde Amtsberg
Landkreis Erzgebirgskreis

Flächennutzungsplan 2030
2. Änderung 2016

Grundlage der 2. Änderung ist der Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Amtsberg vom 22.03.2005, zuletzt geändert am 20.12.2010 und der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftspflegerischem Begleitplan Stand 22.03.2005, zuletzt überarbeitet am 20.12.2010.

Im Auftrag der Gemeinde Amtsberg

W+P Ingenieurbüro
Beratende Ingenieure
Markersdorfer Straße 36
09123 Chemnitz

Inhaltsverzeichnis

1.	**Planungsgegenstand**	**Seite 4**
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit / Entwicklungsziele	**Seite 4**
1.2	Planrechtliche Situation	**Seite 5**
1.3	Bedarfsermittlung/Bedarfsnachweis von Bauflächen	**Seite 5**
2.	**Änderungen zum Flächennutzungsplan**	**Seite 7**
2.1	Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Dittersdorf am Plankenweg	**Seite 7**
2.2	Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Gemarkung Dittersdorf an der Bergstraße	**Seite 7**
2.3	Ausweitung von Wohnbauflächen auf der Gemarkung Dittersdorf an der August Bebel Siedlung, Wiesenweg	**Seite 7**
2.4	Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Dittersdorf an der Weißbacher Straße (B 180)	**Seite 8**
2.5	Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Weißbach am Jahnweg	**Seite 8**
2.6	Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Weißbach links und rechts am Wiesenweg	**Seite 8**
2.7	Änderung und Erweiterung einer Wohnbaufläche auf der Gemarkung Weißbach zwischen Filialweg und Eichelberg	**Seite 9**
2.8	Ausweisung einer Mischbaufläche auf der Gemarkung Schlößchen am Teichweg	**Seite 10**
2.9	Änderung der Baufläche für den Kläranlagenstandort in eine Gemischte Baufläche auf der Gemarkung Schlößchen an der unteren Hauptstraße	**Seite 10**
2.10	Flächenänderung der Wohnbaufläche W 4 in Schlösschen in eine private Grünfläche	**Seite 10**

2.11	Flächenänderung einer ausgewiesenen Mischbaufläche im Flächennutzungsplan an der ehemalige Papierfabrik in eine Grünfläche GR 5	**Seite 11**
3.	**Flächenbilanz**	**Seite 12**
4.	**Umweltbericht**	**Seite 15**
4.1	Einleitung	**Seite 15**
4.2	Angaben zum Standort sowie Art und Umfang des Vorhabens	**Seite 16**
4.2.1	*Gemarkung Dittersdorf*	**Seite 16**
4.2.2	*Gemarkung Weißbach*	**Seite 16**
4.2.3	*Gemarkung Schlößchen*	**Seite 16**
4.3	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsaufnahme)	**Seite 17**
4.3.1	*Schutzgut Mensch*	**Seite 17**
4.3.2	*Schutzgut Pflanzen und Tiere*	**Seite 18**
4.3.3	*Schutzgut Boden und Wasser*	**Seite 20**
4.3.4	*Schutzgut Klima und Lufthygiene*	**Seite 21**
4.3.5	*Schutzgut Landschaft*	**Seite 21**
4.3.6	*Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter*	**Seite 21**
4.4	Bewertung der zu erwartenden relevanten Auswirkung der Planung auf die Umwelt	**Seite 22**
4.4.1	*Schutzgut Mensch*	**Seite 22**
4.4.2	*Schutzgut Pflanzen und Tiere*	**Seite 22**
4.4.3	*Schutzgut Boden und Wasser*	**Seite 22**
4.4.4	*Schutzgut Klima und Lufthygiene*	**Seite 23**
4.4.5	*Schutzgut Ort- und Landschaft*	**Seite 23**
4.4.6	*Schutzgut Kulturgut*	**Seite 23**
4.5	Übersicht Umweltrelevante Maßnahmen	**Seite 23**
4.6	Darstellung der wichtigsten geprüften Standortalternativen	**Seite 24**
4.7	Kontrolle, Beobachtung und Überwachung	**Seite 24**
4.8	Zusammenfassung	**Seite 24**
5.	**Zum rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan und dessen Erläuterungsbericht**	**Seite 25**

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit / Entwicklungsziele

Der genehmigte Flächennutzungsplan 2020 in der Fassung vom 20. Dezember 2010 beinhaltet einen Horizont bis 2020.
In den Grundzügen wurde der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) in den Jahren um 2000 aufgestellt.
Die Bearbeitung des Flächennutzungsplans orientierte sich nach dem damaligen Stand stark an den bereits vorhandenen bebauten Flächen.

Mittlerweile sieht sich die Gemeinde entgegen der in den Flächennutzungsplan eingeflossenen Annahme einem spezifischen ökonomischen und strukturellen Wandel ausgesetzt, insbesondere bei der Wirtschaftlichkeitsentwicklung und der Bevölkerungsstruktur.
Es zeigt sich, dass trotz der Auslastung der ausgewiesenen Wohnbauflächen am Eichelberg und Südhang weiterhin erheblicher Bedarf an Wohnbau- bzw. Mischflächen besteht.
Die Gemeinde hat in den letzten Jahren ca. 500 Einwohner verloren. Um dem entgegen zu wirken ist es dringend erforderlich, Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen. Leerstand an Mietwohnungen oder zum Verkauf stehende ungenutzte Wohngebäude sind im Grunde nicht vorhanden.
Zum jetzigen Zeitpunkt besteht faktisch Stillstand in der Bautätigkeit der Gemeinde Amtsberg. An ausgewiesene, bisher unbebaute Wohnbauflächen sind seitens der Eigentümer keine Investitionen oder Verkäufe geplant, so dass hier seitens der Gemeinde Amtsberg darauf eingegangen werden muss und entsprechende Bauflächen, welche auch seitens der Eigentümer mit Einvernehmen zur Bebauung bereitgestellt werden können, auszuweisen.

Für vorhandene Bauflächen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen (sog. Baulücken) hat die Gemeinde keine gesetzliche Steuerungsmöglichkeit eine Bebauung herbeizuführen.
Um eine Abwanderung bauwilliger junger Familien, welche in den nächsten Jahren heranwachsen, zu verhindern, ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Entwicklung der Gemeinde Amtsberg unumgänglich.

Die zusätzliche Ausweitung der Wohnbau- bzw. Mischflächen soll den Bedarf an Bauflächen der Gemeinde Amtsberg in den nächsten Jahren teilweise decken.

Flächen, welche aufgrund der realistischen Situation städtebaulich auch langfristig nicht als Baufläche zur Verfügung stehen, sollen nicht mehr als Bauflächen festgesetzt werden.

Weiterhin besteht in der Gemeinde Amtsberg bebauter Altbestand, welcher im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen diese Flächen entsprechend ihrer Nutzung geregelt werden.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes soll bis 2030 erweitert werden.

1.2 Planrechtliche Situation

Alle Ausweisungen im Flächennutzungsplan Stand 22. März 2005, zuletzt geändert am 20.12.2010 und im Erläuterungsbericht enthaltenen Aussagen einschließlich des Umweltberichts behalten die volle Gültigkeit.

Die Rechtsgrundlagen der Änderung zum Flächennutzungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung als Planinhalts (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013

1.3 Bedarfsermittlung/Bedarfsnachweis von Bauflächen

Die Gemeinde weist Stand 2015 eine Bevölkerung von 3.779 EW aus.
Sie hat allein in den letzten 15 Jahren ca. 500 Einwohner verloren. Da die Geburten und Sterberate in der Gemeinde nahezu gleich waren, liegt die Ursache für den Bevölkerungsrückgang am Wegzug von Einwohnern der Gemeinde. Ein bedeutender Grund ist das Fehlen von ausreichendem Wohnraum.

In der Gemeinde Amtsberg besteht signifikant kein Leerstand an Mietwohnungen. Ebenso ist das Angebot an vorhandener, auch sanierungswürdiger Altbebauung bis auf Einzelstandorte realistisch nicht vorhanden. Familien, welche neue, größere Mietwohnungen oder ausbaufähige Gebäude bzw. Bauland suchen, finden dies nur noch in anderen Kommunen. Erschlossenes Bauland ist ausgenutzt. Es gibt zwar in der Gemeinde in den Bauflächen unbebaute Grundstücke, sogenannte Baulücken. Der Gemeinde ist es jedoch nicht möglich, durch rechtliche oder finanzielle Steuerungen eine Bebauung herbeizuführen. Diese Flächen stehen ggf. erst nach einem Generationswechsel als Bauland zur Verfügung, also nach 2030. Bis dahin kann und darf die Entwicklung der Gemeinde nicht gebremst werden.

Die Gemeinde Amtsberg hat einen Anteil der zwischen 1992 bis 2007 geborenen von ca. 480 jungen Einwohnern. Das sind 12,7 % zur Gesamtbevölkerung und liegt in der Gemeinde somit höher als der Durschnitt dieser Altersgruppe in Sachsen (11,6 % Quelle: 6. Bevölkerungs-vorausberechnung Sachsen)
In der vorsichtigen Annahme, dass nur 10 % der jetzigen 10 bis 25 jährigen in den nächsten 5 – 15 Jahren zur eigenen Vermögensentwicklung Wohneigentum zu schaffen beabsichtigen, ist die Bereitstellung zusätzlichen Baulandes von ca. 3 - 4 ha (bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 – 800 m²) in der ländlich geprägten Gemeinde unumgänglich. Ansonsten entsteht eine weitere Abwanderung in die umliegenden Kommunen mit ausreichend Bauland.

Um die Bevölkerungsstruktur zu erhalten, ist es geboten, dass 50 % der Heranwachsenden in der Gemeinde bleiben und Familien gründen bzw. deren Wegzug durch Zuzug ausgeglichen wird. Dies bedeutet einen Bedarf von 200 Wohneinheiten. Diese können durch den Bestand nur teilweise gedeckt werden. Es ist also zusätzlich ein Bedarf von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt mindesten 100 Einheiten erforderlich.

Ein Teil der ausgewiesenen Baufläche wie die Gartenanlage in Weißbach (W3) und die Fläche in Schlösschen (W 4) steht zur Erschließung aus vielerlei privaten Gründen der Eigentümer nicht zur Verfügung. Dies belastet also die Flächenbilanz für den Zeitraum bis 2030 erheblich, ohne dass die in den nächsten Jahren Bauwilligen entsprechend Bauland angeboten werden kann.

Die Wohnfläche pro Einwohner befindet sich in einer ständigen Entwicklung. 2013 betrug die Wohnfläche in Sachsen pro Haushalt ca. 78 m². Dies wird auch für die Gemeinde Amtsberg gelten. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 91,9 m² Wohnfläche pro Haushalt. (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grundvermögen und Wohnsituation privater Haushalte im Freistaat Sachsen, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013) Da der Bundesdurchnitt der Wohnungsgröße noch nicht erreicht ist, wird der Zuwachs in Sachsen an Wohnfläche pro Einwohner weiter zunehmen. Der Trend geht also zu größeren Wohnraum.
In der Gemeinde Amtsberg ist davon auszugehen, dass die vorhandene Wohnfläche zukünftig von wenigeren Haushalten genutzt wird. Frei werdende Wohnungen werden zu größeren Einheiten zusammengefasst bzw. ein 2-Personen Haushalt verbleibt in den entsprechend großen Wohnungen bei Auszug der Kinder. Somit ist auch in den nächsten 10 – 15 Jahren kein freiwerdender Wohnraum in ausreichender Menge zu erwarten.

Der Bedarf wird somit bis 2030 ungefähr bei 3 – 4 ha Bauland für junge Familien, welche unbedingt in der Gemeinde Amtsberg gehalten werden soll, zu erwarten sein. Zusätzlich wird auch ein entsprechender Mietwohnungsbau, altersgerecht oder für junge Familien, welche nicht bauen können oder wollen, benötigt.
Weiterhin werden somit zusätzlich geschätzt 100 bis 150 Wohneinheiten, dessen Flächenbedarf ländlich ebenfalls ca. 3 ha sein wird, gebraucht

Die Gemeinde benötigt somit bis 2030 in etwa zusätzlich 7 ha Bauflächen, welche auch realistisch als Baufläche zur Verfügung stehen.

2. Änderungen zum Flächennutzungsplan

2.1 Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Dittersdorf am Plankenweg

Die freie Lücke zwischen den vorhandenen Gemischten Bauflächen am Plankenweg bzw. Lochberg soll geschlossen werden. Der Grundgedanke ist, dass durch die bereits vorhandene Erschließung am Plankenweg diese Flächen kostengünstig erschlossen werden können. Die neu ausgewiesene Mischfläche hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Die Ausweisung als Baufläche soll ebenso Anreiz zur Entwicklung der vorhandenen Mischfläche „Am Rittergut“ über eine gesondert erforderliche Bauleitplanung dienen.

Für die Weiterentwicklung ist für diesen Standort eine verbindliche Bauleitplanung(Bebauungsplan) erforderlich.

2.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Gemarkung Dittersdorf an der Bergstraße

Westlich der Bergstraße soll die bereits bestehende einseitig an der Bergstraße befindliche kleine Wohnbaufläche bis zum Kindergarten erweitert werden. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,7 ha.
Für die Weiterentwicklung ist für diesen Standort eine verbindliche Bauleitplanung(Bebauungsplan) erforderlich.

2.3 Ausweitung von Wohnbauflächen auf der Gemarkung Dittersdorf an der August-Bebel-Siedlung, Wiesenstraße

Die vorhandene Wohnbaufläche im Anschluss der Ernst Thälmann Straße und an der Wiesenstraße soll durch eine Wohnbaufläche erweitert werden. Die Wiesenstraße ist einseitig bebaut, so dass die Baufläche die freie Straßenseite und eine Verlängerung der Thälmannstraße beinhaltet. Die Wohnbaufläche hat eine Größe von 0,45 ha. Der zwischen der Wohnbaufläche und einer Waldfläche entstehende Streifen von ca. 6 bis 8 m wird zur Grünfläche festgesetzt und soll für Ausgleichsmaßnahmen dienen.
Außerdem soll die Fläche zwischen der jetzigen Wohnbebauung und der Waldfläche entsprechend ihrer jetzigen Nutzung ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt werden, da sie schon jetzt für die Landwirtschaftsbetriebe nicht erreichbar ist.
Insgesamt handelt sich hier um ca. 0,4 h Grünfläche.
Für die Weiterentwicklung ist für diesen Standort eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Gebäuden mit Feuerung und dem Wald muss über diese Bauleitplanung festgesetzt werden.

2.4 <u>Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Dittersdorf an der Weißbacher Straße (B 180)</u>

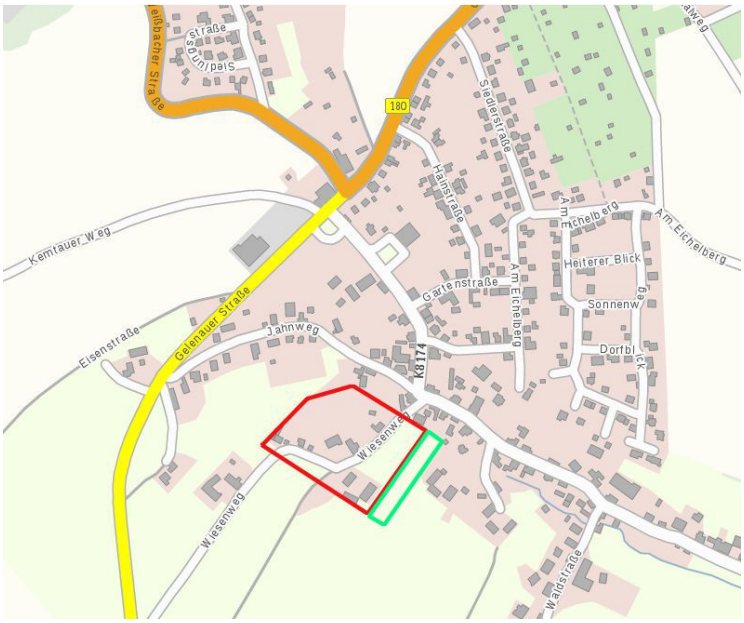
Ausweisung einer Mischbaufläche zwischen der Wohnbaufläche an der August-Bebel-Straße und der Sonderfläche am Umspannwerk Weißbacher Straße sowie dem Gewerbegebiet an der Weißbacher Straße (B 180) als Lückenschluss zwischen den vorhandenen ausgewiesenen Flächen mit einer Flächengröße von ca. 0,85 ha.
Für die Weiterentwicklung ist für diesen Standort eine verbindliche Bauleitplanung(Bebauungsplan) erforderlich.

2.5 <u>Ausweitung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Weißbach am Jahnweg</u>

Im Zuge der 2. Änderung zum FNP soll zum einen die Gemischte Baufläche durch Begradigung der Grenzlinie geglättet werden und einer Bebauung der Lücke an dem sonst vollständig beidseitig angebauten Jahnweg zu ermöglichen.
Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0,17 ha.

2.6 <u>Ausweisung einer Gemischten Baufläche auf der Gemarkung Weißbach links und rechts am Wiesenweg</u>

Erweiterung der Mischbaufläche an der Hauptstraße in Weißbach in Richtung Süd-Westen beidseitig am Wiesenweg einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der vorhandenen Bebauung.



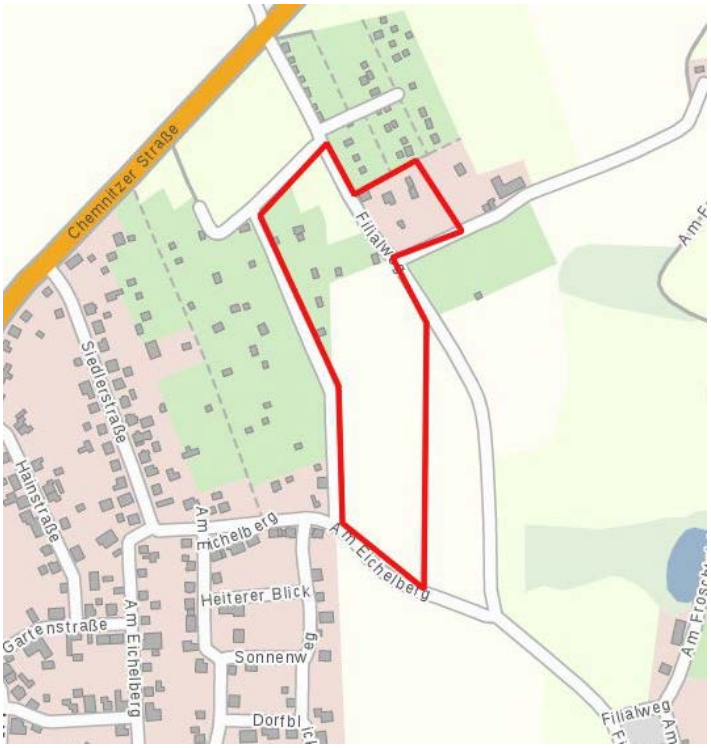
Quelle: Geoportal Sachsenatlas des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Die Mischbaufläche am Wiesenweg betrifft zu ca. 4/5 einen Altbestand an Bebauung. Es handelt sich somit nicht vollständig um neuausgewiesene Bauflächen, sondern im FNP werden die vorhandenen Bauflächen entsprechend richtiggestellt. Lediglich eine ca. 3.000 m² große Fläche ist noch nicht bebaut.
Die ausgewiesene Mischbaufläche beträgt insgesamt ca. 2 ha.

Der verbleibende Streifen zur vorhandenen Bebauung (Bauerngut) wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche beträgt ca. 0,45 ha.

2.7 Änderung und Erweiterung der Wohnbaufläche auf der Gemarkung Weißbach zwischen Filialweg und Eichelberg

Neben dem erschlossenen Wohngebiet am Eichelberg im Westen und dem ebenfalls erschlossenen Gewerbegebiet im Norden ist eine Wohnbaufläche (W3) ausgewiesen, welche derzeit von den Grundeigentümern als Gartengrundstücke genutzt werden. Die Nutzung der Baufläche setzt eine Erschließung unter Anteilnahme der Grundstückseigentümer voraus, welche leider in den vergangenen Jahren und auch mittelfristig nicht gegeben ist. Trotz der Probleme der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer wurde von einer Änderung der Baufläche Abstand genommen, um ggf. bei einem Generationswechsel langfristig eine Bebauung zu ermögliche. Lediglich ein Bereich unmittelbar am Gewerbegebiet G4 wird von einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche umgewandelt, zumal hier eine Erschließung durch die Gewerbegebietserschließung faktisch gegeben ist und dadurch die Nutzung für Wohn- und für Kleingewerbe erweitert werden kann.



Quelle: Geoportal Sachsenatlas des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Mittelfristig ist es notwendig, Bauflächen in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, welche auch durch die Eigentümer Interesse für Wohnbebauung bzw. Verkauf für denselben Zweck bekundet wird. Aus diesem Grund soll im Anschluss die Wohnbebauung um ca. 1 ha Mischbaufläche (davon 1/3 Übernahme bereits bebauter Flächen, siehe Karte) und 2,3 ha Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Für die Weiterentwicklung ist für diesen Standort eine verbindliche Bauleitplanung(Bebauungsplan) erforderlich.

2.8 Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Gemarkung Schlößchen am Teichweg

Gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung am Teichweg in Vorderschlösschen soll die bereits bestehende einseitig am Teichweg befindliche Mischbaufläche um 0,25 ha erweitert werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche unmittelbar an der einseitig angebauten Straße, dessen Fläche das Gebiet in Vorderschlösschen abrundet. Der Konflikt zum industriell gewerblichen Vorsorgestandort „Eisenweg“ aus dem Regionalplan wird nicht verschärft, da dessen Konflikt aufgrund des in geringerem Abstand sich bereits befindende Mischbaufläche in jedem Fall gelöst werden muss. Zusätzliche Nachteile aus der kleinen Mischbaufläche für den Vorsorgestandort werden deshalb nicht gesehen.

2.9 Änderung des Baufläche für den Kläranlagenstandort in eine Gemischte Baufläche auf der Gemarkung Schlößchen an der unteren Hauptstraße

Durch Auflassung der vormals bestehenden Kläranlage kann die Fläche an der Unteren Hauptstraße als Mischbaufläche genutzt werden. Die Einschränkungen zur Sonderbaufläche für die Kläranlage sind nicht mehr notwendig.
Es handelt sich um eine Fläche von ca. 630 m².

2.10 Flächenänderung der Wohnbaufläche W 4 in Schlösschen in eine private Grünfläche

Die im FNP zur zukünftigen Wohnbebauung ausgewiesene Fläche W4 wird seit vielen Jahren als private Grünfläche genutzt. Auch in absehbarer Zeit ist eine Erschließung der Fläche für eine Bebauung nicht zu erwarten, so dass diese Fläche in der Planung bis 2030 nicht mehr als Baufläche begründet ist und somit gemäß der bestehenden Nutzung als private Grünfläche festgesetzt wird. Lediglich die Fläche, welche durch den „Mittlerer Weg“ bereits kurzfristig erschlossen werden kann, bleibt als Wohnbaufläche bestehen. Der Wegfall der Wohnbaufläche beträgt ca. 1,7 ha.

2.11 Flächenänderung einer ausgewiesenen Mischbaufläche im Flächennutzungsplan an der ehemaligen Papierfabrik in eine Grünfläche GR 4

Diese Brachfläche befindet sich in der unteren Tallage des Ortsteils Schlößchen, ist verkehrstechnisch sehr schlecht erreichbar, Ver- und Entsorgung sind ungeklärt. Der Standort ist für eine Entwicklung für Gewerbe ungeeignet, zumal er sich im Landschaftsschutzgebiet befindet.
Die Gebäude der ehemaligen Papierfabrik wurden durch den Eigentümer vor geraumer Zeit abgerissen und eine weitere Nutzung ist nicht geplant. Durch die exponierte Lage besteht auch städtebaulich kein Interesse an der weiteren Festhaltung des Grundstückes als Mischbaufläche, so dass die gesamte Fläche zum Außengebiet erklärt wird.

Diese Fläche ist für Ausgleichsmaßnahmen für Bauflächen z.B. am Filialweg sehr geeignet. Die Brachflächen zu rekultivieren muss finanziert werden, welches durch den notwendigen Ausgleichsbedarf bei der Ausweisung von Bauflächen durch die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht werden kann.
Es handelt sich um eine Fläche von ca. 4,7 ha.

Durch den Abwasserzweckverband Mittleres Erzgebirgsvorland wurde der Gemeinde eine Planung für die Errichtung einer Kläranlage im Bereich der Einmündung der Unteren Hauptstraße auf die K 8175 vorgelegt. Der vorhandene Kläranlagenstandort an der K 8175 wird deshalb um ca. 400 m in Richtung Süd-Ost versetzt. Er befindet sich neu innerhalb der ehemaligen Gemischten Baufläche der alten Papierfabrik.

3. Flächenbilanz

neu ausgewiesene Bauflächen

	Baufläche neu	Standort	Fläche	jetzige Nutzung
2.1	Gemischte Baufläche	Plankenweg/ Lochberg OT Dittersdorf	1,4 ha	Ackerland/Grünland Wochenendgrundstück
2.2	Wohnbaufläche	Bergstraße OT Dittersdorf	0,7 ha	int. Grünland
2.3	Wohnbaufläche	Wiesenstraße OT Dittersdorf	0,45 ha	Kleingärten/ Wochenengrundstücke Baumschulenaufzucht
2.4	Gemischte Baufläche	Weißbacher Straße (B 180) OT Dittersdorf	1,8 ha	Kleingärten/ Wochenengrundstücke Grünland Garagenstandort
2.5	Gemischte Baufläche	Jahnweg OT Weißbach	0,17 ha	Gartenland
2.6	Gemischte Baufläche	Wiesenweg OT Weißbach	0,3 ha	int. Grünland/Ackerland
2.7	Gemischte Baufläche	Filialweg OT Weißbach	0,7 ha	Kleingärten/ Wochenengrundstücke
	Wohnbaufläche		2,3	Ackerland
2.8	Gemischte Baufläche	Teichweg OT Schlösschen	0,25 ha	Ackerland

Insgesamt werden 4,62 ha Gemischte Bauflächen und 3,55 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen

Änderung bzw. berichtigende gemäß bestehender Nutzung

Nr.	Ausweisung FNP neu	Ausweisung FNP alt	Standort	Fläche	Jetzige Nutzung
2.3	Private Grünfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wiesenstraße OT Weißbach	0,4 ha	Baumschule
2.6	Gemischte Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wiesenweg, OT Weißbach	1,7 ha	bebauter Altbestand, Einfamilienhäuser/
2.7	Gemischte Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Filialweg OT Weißbach	0,3 ha	Bebauter Altbestand, Einfamilienhäuser/
		Wohnbaufläche		1,3 ha	Gartengrundstücke
2.9	Gemischte Baufläche	Sonder-baufläche KA Standort	Untere Hauptstraße OT Schlößchen	0,06	Aufgelassene Kläranlage (Brache)

Insgesamt werden 0,4 ha in private Grünfläche und 2 ha Gemischte Baufläche entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt.
1,3 ha werden von Wohnbaufläche und 0,06 ha von einer KA Sonderbaufläche in Gemischte Bauflächen umgewandelt.

Am Wiesenweg (2.6) wird eine Fläche von 0,45 ha von Fläche für die Landwirtschaft in private Grünfläche umgewandelt.

entfallende Bauflächen

Nr.	Ausweisung FNP neu	Ausweisung FNP alt	Standort	Fläche	Jetzige Nutzung
2.10	Private Grünfläche	Wohnbaufläche	Mittlerer Weg OT Schlößchen	1,7 ha	Grünland
2.11	Grünfläche GR 4	Gemischte Baufläche	Ehemalige Papierfabrik OT Schlößchen	4,6 ha	Industriebrache
	Sonder-baufläche KA				

Insgesamt entfallen 1,7 ha Wohnbaufläche und 4,6 ha Gemischte Baufläche.
Für den neuen KA Standort entfällt ein KA Standort (Verschiebung, Flächenausgleich).

Bilanz der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet

Angaben genehmigter Bauflächen Flächennutzungsplan

Gesamtfläche Gemeindefläche	2323,1 ha	100,00 %
Siedlungsfläche 1990	223,0 ha	9,60 %
Neuausweisung FNP 2020, teilweise bebaut	12,3 ha	0,53 %
Neuausweisung 1. Ä. FNP 2010, teilweise bebaut	6,5 ha	0,28 %

Angaben zur 2. Änderung FNP 2016

Bestehende bebaute Bauflächen, welche noch nicht im FNP aufgenommen ist	2,0 ha
Ausweisung von neuen Bauflächen	8,17 ha
Entfall von Bauflächen	6,3 ha
Für die Entwicklung der Gemeinde Neuausweisung von Bauflächen im FNP	1,87 ha

Die in der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan 2030 neu dazukommenden ausgewiesenen Flächen betragen ca. 0,1% der Gemeindeflächen.

In der Flächenbilanz zur gesamten Siedlungsflächen in der Gemeinde beträgt die Gesamtfläche der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet ca. 242,07 ha. (entspricht ca. 10,4 % zur Gemeindefläche).

Auswertung

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2016 werden bis 2030 8,17 ha unbebaute Flächen neu festgesetzt. Dies entspricht etwas mehr als der ausgewiesene Mindestbedarf von Bauland von 7 ha. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bis 2030 nicht alle Flächen bebaut werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für die nächsten Jahre Bauflächen zur Verfügung zu stellen, welche realistisch auch bebaut werden können. Dabei wurden Flächen ausgewählt, welche zum einen bestehende Lücken zwischen Bauflächen schließen bzw. direkt an bestehende Bauflächen anschließen.

In der Gemarkung Dittersdorf werden dazu 2 Wohnbauflächen und 2 Mischbauflächen neu ausgewiesen. Insgesamt sind dies zusätzlich 1,25 ha Wohnbaufläche und ca. 2,2 ha Mischbaufläche.

In der Gemarkung Weißbach werden 1 Wohnbaufläche und 3 Mischbauflächen neu ausgewiesen.
Insgesamt sind dies zusätzlich ca. 5,4 ha zusätzliche Baufläche.
In dieser Baufläche sind insgesamt 2 ha am Wiesenweg und am Filialweg enthalten, welche schon bebaut sind und in der Fortschreibung dem Flächennutzungsplan entsprechend als tatsächlichen Bauflächen ausgewiesen werden sollten. Für diese Flächen ändert sich die Nutzung nicht, deshalb werden diese im Umweltbericht auch nicht betrachtet.

Es verbleiben neu ausgewiesene Bauflächen von ca. 0,3 ha am Wiesenweg und 3 ha am Filialweg, für welche für eine Umweltbetrachtung notwendig wird.

Für die Harmonisierung der Mischfläche Jahnweg wird ebenso kein gesonderter Bericht erstellt, da es sich um eine sehr kleine Fläche von ca. 1.700 m² innerhalb einer Gemischten Baufläche handelt. Diese Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt bereits intensiv genutzt. Diese Änderung soll lediglich zu einer Abrundung der bereits vorhandenen Gemischten Baufläche führen.

Im Ortsteil Schlößchen soll 1 Gemischte Baufläche mit einer Größe von 0,25 ha neu festgesetzt werden.
Im Gegenzug entfallen 1,7 ha Wohnbaufläche und 4,7 ha Gemischte Baufläche aus dem Flächennutzungsplan.

An der Unteren Hauptstraße ist eine Kläranlage, welche seitens des Betreibers nicht mehr genutzt wird und brach liegt. Deshalb wird die Sonderbaufläche KA der vorhanden Gemischten Baufläche zugeordnet. Eine Umweltbetrachtung erübrigt sich für die 600 m² Nutzungsänderung, da hier ein Eingriff in die Natur aus der Altnutzung der Fläche nicht gesehen werden kann.

Im Zuge der Fortschreibung soll, gemäß den Planungen des Abwasserentsorgers, der vorhandene Kläranlagenstandort um ca. 400 m an der K 8175 verlegt werden. Auch hier

wird keine Mehrbelastung der Umwelt gesehen, da der neue Standort sich im Bereich der Industriebrache alte Papierfabrik befindet.

4.2 Angaben zum Standort sowie Art und Umfang des Vorhabens

4.2.1 Gemarkung Dittersdorf

Die Standorte für die Mischbauflächen schließen jeweils bestehende Lücken von vorhandenen Mischbauflächen in bereits bebauter Umgebung.
Der Umfang der Flächenausweisung beträgt:

(2.1) Gemischte Baufläche Plankenweg/Lochberg:	ca. 1,4 ha
(2.4) Gemischte Baufläche Weißbacher Straße (B 180)	ca. 1,8 ha

Die Wohnbauflächen schließen sich an bereits vorhandenen Wohnbauflächen an und befinden sich ebenfalls in bebauter Umgebung.
Der Umfang der Flächenausweisung beträgt:

(2.2) Wohnbaufläche Bergstraße:	ca. 0,7 ha
(2.3) Wohnbauflächen Wiesenstraße	ca. 0,45 ha

4.2.2 Gemarkung Weißbach

Die Standorte der neuen Bauflächen zwischen Filialweg, Weißbacher Straße (B 180) und Eichelbergzufahrt befinden sich in zentraler Lage der Gemeinde Amtsberg
Der Umfang der neuen nicht bebauten Flächenausweisung beträgt:

(2.7) Gemischte Baufläche am Filialweg	ca. 0,7 ha
(2.7) Wohnbaufläche am Filialweg	ca. 2,7 ha

4.2.3 Gemarkung Schlößchen:

Der Standort am Teichweg grenzt längs unmittelbar an den einseitig angebauten Teichweg sowie nördlich an eine vorhandene Gemischte Baufläche.

(2.8) Gemischte Baufläche am Teichweg	ca. 0,25 ha

Die entfallende Wohnbaufläche am „Mittlerer Weg“ wird begrenzt vom Porschendorfweg und Oberer Weg.

Der Standort der nicht mehr als Gemischte Baufläche festgesetzten Fläche befindet sich außerhalb der zentralen Ortslage an der Weißbacher Straße.

(2.10) Entfall einer Wohnbaufläche am „Mittlerer Weg“	ca. 1,7 ha
(2.11) Entfall der Gemischten Baufläche an der Weißbacher Straße	ca. 4,6 ha

4.3 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsaufnahme)

4.3.1 *Schutzgut Mensch*

Gemarkung Dittersdorf

Die Standorte für die Mischbauflächen schließen jeweils bestehende Lücken von vorhandenen Mischbauflächen in bereits bebauter Umgebung.

Gemischte Baufläche Plankenweg/Lochberg (2.1):
Die unbebaute Fläche liegt beidseitig an einer gemeindlichen Straße und ist eine Lücke zwischen bereits festgesetzten Mischbauflächen. Es ist deshalb von einer durchschnittlichen Belastung wie in Mischgebieten auszugehen.

Wohnbaufläche Bergstraße: (2.2)
Die unbebaute Fläche liegt beidseitig an einer gemeindlichen Straße. Sie dient als intensiv genutzte Grünfläche und grenzt an eine Wohnfläche und eine Sonderfläche (Kindergarten). Es ist deshalb von einer durchschnittlichen Belastung wie in Wohngebieten auszugehen.

Gemischte Baufläche Weißbacher Straße (B 180) (2.4)
Die teils unbebaute bzw. als Wochenendgrundstücke und als Garagenstandort genutzte Fläche wird begrenzt von einer noch zu realisierenden Gewerbefläche sowie einer Wohnbaufläche und der Bundesstraße. Am nördlichen Teil der Fläche befindet sich ist ein Lagerplatz für Baumaterialien der Gemeinde Amtsberg. Die Belastung geht zum jetzigen Zeitpunkt von der tangierenden Bundestraße B 180 aus. Nach Mitteilung des Landratsamtes Erzgebirgskreis in der Stellungnahme vom 20.12.2016 werden für das Mischgebiet die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an diesem Standort ausreichend unterschritten.

Wohnbauflächen Wiesenstraße (2.3)
Die unbebaute Fläche liegt ebenfalls beidseitig an einer gemeindlichen Straße und wird als Gartenland genutzt. Es ist eine Fläche an einer bereits einseitig bebauten gemeindlichen Straße. Sie grenzt unmittelbar an eine große Wohnbaufläche an. Es ist deshalb von einer durchschnittlichen Belastung wie in Wohngebieten auszugehen.

Gemarkung Weißbach

Gemischte Baufläche am Wiesenweg (2.6)
Diese Fläche ist zum überwiegenden Teil bereits von Wohngebäuden bebaut und grenzt an eine vorhandene Mischbaufläche. Es ist deshalb von einer durchschnittlichen Belastung wie in Mischgebieten auszugehen.

Flächen am Filialweg (2.7)
Die Standorte bei der Änderung der Bauflächen zwischen Filialweg, Weißbacher Straße (B 180) und Eichelbergzufahrt befinden sich in zentraler Lage der Gemeinde Amtsberg. Die als Wohnfläche ausgewiesenen Bereiche unterliegen einer intensiven Gartennutzung. Der weitere Bereich der als Ackerland genutzten Fläche wird begrenzt durch 2 gemeindliche Straßen und grenzt an einen großen Wohnflächenstandort. Die Belastung bzw. Einwirkung entspricht der Randlage zur Wohnflächen.

Gemarkung Schlösschen:

Die Gemischte Baufläche in Vorderschlößchen am Teichweg (2.8) schließt sich an bereits vorhandene Gemischte Bauflächen an und befindet sich in bebauter Umgebung in Vorderschlösschen. Die Fläche wird als Ackerland genutzt und durch die Kreisstraße (Thumer Straße) und Gemischte Baufläche begrenzt mit entsprechender normaler Belastung durch diese Nutzung.
Der regionale Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe „Eisenstraße“ befindet sich in einem Abstand von etwas mehr als 100 m. Dies kann zu einem Konflikt bei der Umsetzung des Industriestandortes kommen. Die generelle Konfliktlösung zu der Mischbaufläche ist bei Umsetzung des Industriestandortes jedoch zu der nur mit 70 m Entfernung näher befindlichen vorhandenen Gemischten Baufläche in jeden Fall zu lösen, so dass in der Erweiterung der Gemischten Baufläche um diese 2.500 m² in einem weiteren Abstand gegenüber der vorhanden kein erhöhtes Konfliktpotential gesehen wird.

Die Baufläche schließt an eine vorhandene, bebaute Mischbaufläche an, welche einen näheren Bezug zu dem regionalen Vorsorgestandort „Eisenstraße“ hat.

Der Standort der nicht mehr als Gemischten Baufläche festgesetzten Fläche befindet sich außerhalb der zentralen Ortslage an der Hauptstraße. Es handelt sich um ein ehemaliges Werksgelände der Papierfabrik, welches seit Jahren ungenutzt ist. Es wird nicht von weiteren Bauflächen begrenzt.

4.3.2 *Schutzgut Pflanzen und Tiere*

Gemarkung Dittersdorf

Gemischte Baufläche Plankenweg/Lochberg (2,1):
Die Fläche unterliegt einer unterschiedlichen Nutzung. Das vom Plankenweg/Lochberg talseitige Grundstück unterliegt einer Grünflächennutzung und ist mit Laubbäumen unterschiedlicher Größe zu den Nachbarflurstücken begrenzt. Die hangseitige Fläche unterliegt vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche). Die Teilfläche des Grundstückes 235 (ebenfalls hangseitig) wird als Grünfläche/Gartenfläche genutzt mit unterschiedlich offenem Baum/Strauchbestand.

Die Baufläche ist nicht im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Flächennutzungsplan als Schutzgebiet bestimmt. (Vgl. Anhang 3 Erläuterungsbericht FNP)

Wohnbaufläche Bergstraße: (2.2)
Die unbebaute Fläche wird talseitig als intensive Grünfläche genutzt und grenzt an eine Wohnfläche und eine Sonderfläche (Kindergarten). Feldbäume, Trockenmauern und andere, für die Fauna lebenswichtige Rückzugsstellen sind nicht vorhanden.

Wohnbauflächen Wiesenstraße: (2.3)
Die unbebaute Fläche befindet sich anschließend an einer Wohnbebauung und wird für intensive Gartengrundstücke bzw. Feldanbau der Baumschule genutzt. Die Fläche grenzt unmittelbar an urbane Siedlungsflächen. Südöstlich grenzt ein kleines Waldgrundstück an die Fläche. Durch die Intensivnutzung als Garten- und Anbaufläche sind keine schützenswerten Fauna/Flora vorhanden.

Gemischte Baufläche Weißbacher Straße (B 180): (2.4)
Die Grundstücke der Baufläche unterliegen teils einer Kleingartennutzung, als Garagenstandort, teilweise Lagerplatz sowie intensiven Grünfläche.
Baum/Strauchbestand bestehen in den Kleingärten. Rückzugsorte für Tiere sind nicht vorhanden. Die Fläche ist umgeben von Wohn- und Mischbauflächen sowie dem Gemeindelagerplatz.

Alle Flächen in Dittersdorf befinden sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten bzw. FFH –Gebieten oder sonstigen aus Naturschutzrechtlichen Belangen festgesetzten Schutzflächen.

<u>Gemarkung Weißbach</u>

Gemischte Baufläche am Wiesenweg: (2.6)
Der unbebaute Teil der Fläche von ca. 3000 m² wird hälftig als intensive Grünfläche (Mahdfläche) und Ackerfläche genutzt. Für die Fauna lebenswichtige Rückzugsstellen sind nicht vorhanden.

Bauflächen am Filialweg: (2.7)
Die neu hinzukommende Wohnbaufläche wird als Ackerfläche genutzt. Die noch nicht bebaute Fläche der hinzukommenden Mischbauflächen (0,7 ha) werden als Kleingärten/Wochenendgrundstücke mir entsprechenden Nutz- Zierholzbestand genutzt. Auch hier sind weder wichtige Rückzugsräume noch besonders wertvolle extensive Naturflächen vorhanden.

Die Flächen in Weißbach befinden sich ebenfalls außerhalb von Landschafts-schutzgebieten bzw. FFH –Gebieten oder sonstigen aus naturschutzrechtlichen Belangen festgesetzten Schutzflächen.

Gemarkung Schlößchen:

Die Gemischte Baufläche am Teichweg(2.8) ist Ackerland ohne Baumbestand.
Die Fläche am Teichweg grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet, befinden sich aber außerhalb desselben. FFH –Gebieten oder sonstigen aus Naturschutzrechtlichen Belangen festgesetzten Schutzflächen werden nicht berührt.

Die aus dem Flächennutzungsplan entfallende Wohnbaufläche am „Mittlerer Weg“ (2.10) wird als Grünfläche mir regelmäßiger Mahd genutzt. Die geänderte Fläche befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Der Standort der nicht mehr als Gemischten Baufläche festgesetzten Fläche (2.11) befindet sich außerhalb der zentralen Ortslage an der Weißbacher Straße. Es ist eine Brachfläche mit Gebäuderesten sowie noch vorhandener Restbebauung.

Die von Bauflächen in Grünflächen umwandelte Fläche befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Sonstige aus naturschutzrechtlichen Belangen festgesetzten Schutzflächen sowie FFH Gebiete sind nicht betroffen..

4.3.3 *Schutzgut Boden und Wasser*

Das Amtsberger Territorium weist eine typische Abfolge der Gesteine im Erzgebirgsvorland auf. Diese sind Glimmerschieferformationen im Bereich Schlößchen sogenannter dunkler Glimmerschiefer, im Bereich Weißbach um den Eichelberg sog. Muscovitgneis (auch Roter Gneis).

In Dittersdorf herrschen in den Höhen mehr oder weniger dorfparallelverlaufend glimmerige Phyllite vor, vorwiegend Albitphyllite; nach Nordwesten (Lochberg) hin folgen Schichten glimmeriger Phyllite, vorherrschend Quarzphyllite.

In Talgebieten finden sich Ablagerungen jüngeren Datums, insbesondere Ablagerungen in Talmulden und Tälern sowie durch Oberbodenverlagerung und Hangrutschung zustande gekommene Gehängelehme.

Diese Bodenarten sind nicht geeignet, als sogenannte schutzbedürftige Bereiche, d.h. als Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesenen zu werden. (VGL. Anhang 4 Erläuterungsbericht. FNP, S 47, letzter Absatz)

Hydrologisch ist die Wasserscheide in der Gemeinde Amtsberg zwischen den Ortsteilen Weißbach und Dittersdorf zu suchen. Die Entwässerung läuft ausschließlich hangseitig in Richtung Zwönitz (Dittersdorf) bzw. Richtung Wilisch/Zschopau (Weißbach und Schlößchen). Keine der neu ausgewiesenen Bauflächen befinden sich unmittelbar an einem Gewässer.

Die nicht mehr als Baufläche festgesetzte ehemalige Betriebsfläche in Schlösschen liegt unmittelbar an der Wilisch in einem Landschaftsschutzgebiet.

4.3.4 *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Typisch für das untere Erzgebirge ist eine hohe Niederschlagsneigung durch den Staueffekt am Gebirgsrand. Diese Niederschlagsneigung steigt mit größeren Höhen an. Sie beträgt im Plangebiet ca. 865 mm/a (Anlage 4 zum Erläuterungsbericht FNP, S 50) Die Windrichtung kommt vorwiegend aus West bis Nordwest.

Die Planbauflächen sind von Luftschadstofferträgen von den angrenzenden Straßen betroffen, bei welchen es sich außer der Mischbaufläche an der B 180 um wenig befahrenen Ortsstraßen, welche meist der Grundstückserschließung dienen, handelt. Messwerte sind nicht vorhanden. Durch die Windverhältnisse ist nicht mit einer Grenzwertüberschreitung einzelner gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffen zu rechnen.
Die Feinstaubbelastung wird durch die offene Lage ebenfalls als gering betrachtet.

4.3.5 *Schutzgut Landschaft*

Bei den neu ausgewiesenen Planbauflächen handelt es sich um Flächen, welche unmittelbar an bereits vorhandene Bauflächen gleichen Typs bzw. ähnlichen Typs angrenzen, so dass größtenteils von einer Lückenschließung ausgegangen werden kann.

Lediglich bei der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche am Filialweg in Weißbach handelt es sich nicht um eine Lückenschließung. Diese Fläche wird jedoch von den Gemeindestraßen Filialweg und Zufahrtstraße Eichelberg gegenüber den Freiflächen begrenzt und befindet sich unmittelbar an einem ausgewiesenen Wohngebiet.

4.3.6 *Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter*

Bis auf folgende Planbauflächen sind keine schützenswerten Kulturgüter im unmittelbaren Einflussbereich bekannt.
OT Dittersdorf: Gemischte Baufläche Plankenweg/Lochberg
Die Fläche grenzt an das ehemalige Rittergut von Dittersdorf, welches in der Denkmalliste geführt wird.

OT Schlößchen: Im Bereich der entfallenden Gemischten Baufläche (2.10) ist ebenso ein Denkmalstandort betroffen.

4.4 Bewertung der zu erwartenden relevanten Auswirkung der Planung auf die Umwelt

4.4.1 *Schutzgut Mensch*

Die neu ausgewiesenen Planflächen liegen unmittelbar im Anschluss bereits vorhandener Misch- bzw. Wohnbauflächen bzw. schließen vorhandene Lücken. Von zusätzlichen Emissionen als das für diese Flächen entsprechende ist nicht auszugehen. Zur Konfliktlösung des angrenzenden Gewerbegebietes zur Gemischten Baufläche an der Weißbacher Straße (2.4) müssen bei Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung für das Gewerbegebiete die zulässigen Immissionsrichtwerte zu der Gemischten Baufläche beachtet werden.
Die Bauleitplanung des Gewerbegebietes am Fillialweg ist bereits unter Beachtung der Immissionsrichtwerte für die anschließende Wohnbaufläche erfolgt. Somit ist bei Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gemischte Baufläche am Filialweg (2.7) kein höherer Konflikt zu erwarten.

Die Konfliktlösung bei Umsetzung des Regionalen Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe „Eisenstraße“ zur Gemischten Baufläche Teichweg in Schlößchen (2.8) unter Beachtung der Störfallregelung nach 12. Bundesimmissionsschutzverordnung sowie der Seveso III Richtlinie muss in jedem Fall zu der bereits näher liegenden vorhandenen Gemischten Baufläche erfolgen.

4.4.2 *Schutzgut Pflanzen und Tiere*

Durch die Planung gehen keine hochwertigen Biotope verloren. Allerdings kommt es zu einem Verlust der Vegetationsfläche durch Neuversiegelung. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. auszuweisen, wie der teilweise vorhandene Baum- und Strauchbewuchs erhalten werden kann.

4.4.3 *Schutzgut Boden und Wasser*

Durch die Versiegelung und Bebauung der Planfläche geht ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion einher.
Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.
Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung zu den Planbauflächen festgesetzt.

Durch die versiegelte Fläche wird die Grundwasserneubildung erheblich eingeschränkt und es ist mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß zu rechnen. Der Abfluß des Oberflächenwassers an den Vorflutern ist durch geeignete Maßnahmen wie Rückhaltung auf die natürliche Abflussmenge zu begrenzen. Dies ist in den verbindlichen Bauleitplanungen zu den Baugebieten zu berücksichtigen.

4.4.4 *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Der Verlust der Garten, Grün- bzw. Ackerflächen kann sich auf das Mikroklima auswirken.
Die jetzt als intensive Grünflächen bzw. Ackerflächen genutzten zukünftigen kleinen Bauflächen wie die Flächen teilweise am Plankenweg (2.1) Bergstraße (2.2), Wiesenweg (2.6) und Teichstraße (2.8) in unmittelbarer Nähe von bereits genutzten Bauflächen werden als Bauflächen mit einem ländlichen Charakter bebaut, so dass die Gebäudefreiflächen meist mit Sträuchern, Obstbäumen und ähnlichen bepflanzt werden entsprechend den Charakter der Gartennutzung, so dass ein erheblicher Einfluss letztendlich nicht gesehen wird. Die Ackerfläche am Filialweg, welche zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll wird ebenso einer charakteristischen ländlichen Gartennutzung von Einfamilienhäusern mit entsprechender Strauch- und Baumbepflanzung ergeben mit den bei allen Nachteilen aufgrund der Versiegelung auch ergebenden Vorteilen.

Bei den jetzt schon als Kleingärten bzw. als Wochenendrundstücken genutzten Flächen Wiesestraße (2.2) sowie teilweise an der Weißbacher Straße (2.4) die Gemischte Fläche am Filialweg (2.7) wird die Umnutzung zu Einfamilienhausgrundstücken keine erheblichen Auswirkungen haben.

4.4.5 *Schutzgut Ort- und Landschaftsbild*

Durch Errichtung baulicher Anlagen wird das Landschaftsbild verändert. In dem verbindlichen Bauleitplan zum Baugebiet haben entsprechende Festsetzungen zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild der Gebäude ortstypisch ist.

4.4.6 *Schutzgut Kulturgut*

Ein Konflikt mit zu schützenden Kulturgut wird für die überwiegenden Planbauflächen nicht gesehen. Bis auf das Mischgebiet am Plankenweg/Lochberg befinden sich keine denkmalgeschützte Gebäude oder Flächendenkmale in der Nachbarschaft der neu ausgewiesenen Flächen.
Am Standort Plankenweg befindet sich angrenzend das Rittergut als Denkmal. Die Konfliktlösung ist über eine Bauleitplanung unter Einbeziehung der bestehenden Mischbaufläche am Rittergut zu beachten.

4.5 Übersicht umweltrelevante Maßnahmen

Umweltrelevante Vermeidungsmaßnahmen zur Lärmemmission, Schadstoffemmission, Abfall, Abwasser usw. sind in den verbindlichen Bauleitplan zum Baugebiet der jeweiligen Planbaufläche zu erfassen. Es werden in jedem Fall Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt werden. Als Ausgleichsmaßnahme bietet sich die Industriebrachfläche der ehemaligen Papierfabrik

(2.11) an, dessen Flächenumnutzung von Gemischter Baufläche zu Grünfläche GR 5 vollzogen werden soll.

4.6 Darstellung der wichtigsten geprüften Standortalternativen

Im Gemeindegebiet fehlt es aufgrund der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre an ausreichenden Bauflächen. Die Gemeinde Amtsberg ist deshalb durch das Fehlen geeigneter Bauflächen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung sehr beeinträchtigt. Die vorhandenen Wohnungsbauflächen sind entweder ausgenutzt oder stehen durch anderweitige Planungen der Grundstückseigentümer auch langfristig nicht zu Verfügung, so dass eine Anpassung an die gegebenen Bedingungen notwendig wird.

Die Standorte der neu ausgewiesenen Flächen wurden mit Bedacht gewählt und in mehreren Sitzungen der Gemeindevertreter im Technischen Ausschuss beraten. Ebenso wurden die Grundstückseigentümer der betroffenen Flächen im Vorfeld über Ihre Einstellung zu den Planänderungen befragt. Flächen, bei welchen die Eigentümer signalisierten kein Bauinteresse an ihrem Grundstück zu haben, wurden in dem Entwurf zur 2. Änderung des FNP nicht aufgenommen. Nach der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurden aufgrund der Stellungnahmen bei verschiedenen Flächen von einer Baufläche Abstand genommen, so dass bei den jetzt neu festgesetzten Bauflächen mit dem größten Konsens zu erwarten ist.

4.7. Kontrolle, Beobachtung und Überwachung

Umweltauswirkungen nach §4c BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Versiegelungen, welche sich bei der Umsetzung und Entwicklung der Planflächen ergeben.
Ziel der Überwachungen sind die Herstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für die Planbauflächen und Beobachtungen der Umweltrelevanten Auswirkungen in Zusammenarbeit mit Plangeber und zuständigen Fachbehörden.
In dieser verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Kompensation,- und Ausgleichmaßnahmen aufzunehmen und deren Durchführung zu überwachen.

4.8 Zusammenfassung

Die Ausweisung der neu ausgewiesenen Bauflächen stellt einen Eingriff in natürliche, landwirtschaftliche genutzte Flächen mit Auswirkung auf das Natur- und Landschaftsbild dar.
Die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Klima und Lufthygiene müssen über Ausgleichsmaßnahmen zu mindestens kompensiert werden. Hierfür dient die verbindliche Bauleitplanung für die Einzelstandorte. Der Konflikt mit dem Kulturgut Rittergut in Dittersdorf ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen, ebenso die notwendigen Ausgleichmaßnahmen durch den Eingriff in das Schutzgut Boden und der Konflikt zur angrenzenden Wohnbebauung.

Als Ausgleich zu den neu hinzukommenden Bauflächen wird die Mischbaufläche an der ehemaligen Papierfabrik an der Wilisch in Schlößchen aufgehoben. Diese Brachfläche steht auch als Ausgleichsfläche für die zu erschließenden Bauflächen zu Verfügung.

5. Zum rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan und dessen Erläuterungsbericht.

Folgende Änderungen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2020 Stand 20.03.2005 in seiner 1. Änderung vom 20.12.2010

1.
Änderung des Deckblattes sowie auf Seite 2 des Planungszeitraumes in Flächennutzungsplan 2030

2.
Im Punkt 1.Einführung, 1.1 Aufgabe wird nach dem letzten Absatz wird folgendes eingefügt:

Der Flächennutzungsplan umfasste einen Zeitraum bis 2020. In dem langen Zeitraum seit der Aufstellung des Planes wurden einige Ziele nicht erreicht aber auch, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes weiterhin für die Planaufgabe der Gemeinde Amtsberg seine Grundlage gültig sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 2016 soll auch der Planzeitraum des vorhandenen Flächennutzungsplanes auf 2030 erweitert werden.
Die Angaben in dem Erläuterungsbericht beziehen sich somit bis zu einem Zeitraum von 2030.

Amtsberg, den 11.09.2017

3.
Unter Punkt 5.3, Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen, werden die letzten beiden Absätze Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen wie folgt geändert:

Wohnbauflächen

*Entwicklungsziel der Gemeinde ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von **8,5 ha** (siehe Kap. 5.4). Mehr als ein Drittel der ausgewiesenen Flächen liegt innerhalb bebauter Bereich). Ein größerer Eingriff in wertvolle, z.B. landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich erfolgt mit Bezug zu den Entwicklungszielen der Planung teilweise am Standort W3. Die Fläche W 3 (5,0 ha) stellt die Umwandlung einer bestehenden Gartenanlage dar, die erst langfristig entwickelt, deren Entwicklungsziel aber bereits vorgegeben werden soll. Die der Wohnbaufläche zugeführte zusätzliche Ackerfläche am Filialweg soll hier dem tatsächlichen Bedarf im Planungszeitraum bis 2030 folgen. Insofern ist eine*

Überschreitung der prognostizierten Flächenbedarfe für das Wohnen aus Sicht der Planung hinnehmbar.

Gemischte Bauflächen

Insgesamt werden Gemischte Bauflächen in einer Größe von 8 ha neu ausgewiesen (siehe Kap. 5.5). Dazu entfällt ein alter Fabrikstandort mit einer Größe von 4,6 ha, welcher für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen soll. Die Flächen stellen Abrundungen bestehender Gemischter Bauflächen dar und dienen der Weiterentwicklung des Bestandes. Der für Wohnzwecke genutzte, rechnerisch angenommene 50 % - Flächenanteil der Gemischten Bauflächen (1,7 ha) sowie die ausgewiesene Wohnbaufläche (8,5 ha) ergeben rechnerisch zusammen insgesamt ***10,2 ha*** *Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2030.*

Generell wird an dieser Stelle betont, dass für die verbindliche Ausweisung von Bauflächen – seien es Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen oder Gewerbliche Bauflächen – entweder das Instrument des Qualifizierten Bebauungsplanes, des Städtebaulichen Vertrages oder des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herangezogen werden soll.

4.

Unter Punkt 5.4, Wohnbauflächen wird der Absatz W 3 wie folgt geändert:

W 3 Eichelberg 2 Weißbach: 6,0 ha

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wurde für den Bereich des Eichelbergs ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung beschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen für den Bauabschnitt sind abgeschlossen. Von den insgesamt 73 Baugrundstücken sind gegenwärtig bis auf eins alle Grundstücke bebaut. Für das Wohnen soll nördlich des Eichelbergs das angrenzende Gartengebiet aus grundsätzlichen Erwägungen langfristig städtebaulich neu geordnet werden.

Innerhalb der Besitzerstruktur steht mittelfristig ein Generationswechsel an. In absehbarer Zeit wird auf die Fläche ein Umnutzungsdruck zukommen, weil viele der Eigentümer diese ihre Fläche für das dauerhafte Wohnen um nutzen wollen. Leider ist die Baufläche nur unter Kooperation möglichst aller Eigentümer erschließbar. Langfristig werden die Eigentümer dazu bereit sein, mittelfristig jedoch nur einige in den Randbereichen diese Flächen erschließen können, so dass am Filialweg eine Fläche von 2,3 ha für Wohnflächen zusätzlich ausgewiesen werden. Diese sind durch Bereitschaft des Eigentümers bebaubar.
Um vor diesem Hintergrund eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten, wird der Bereich im Flächennutzungsplan 2030 zunächst als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass dieser landschaftlich exponierte Standort mit entsprechender Fernwirkung eine wirksame Grüneinbindung erhält. Ein notwendiger Grünordnungsplan sollte daher den Ortsrand landschaftsgerecht gestalten und die entsprechenden Gehölze vorsehen. In der

Verbindlichen Bauleitplanung ist darüber hinaus ein Erhalt besonders geschützter Streuobstwiesen zu prüfen. Garten- bzw. Kleingartenflächen als Ausgleich sind auf der Gemeindefläche ausreichend vorhanden. Dieses Gebiet hat mit Sicherheit nicht eine Priorität bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung. Hier geht es vorrangig um die Sicherung der städtebaulich ordnenden Entwicklung und sollte nach tatsächlichem Bedarf und stufenweise entwickelt werden.

5.
Unter Punkt 5.4 Wohnbauflächen entfällt der Punkt W 4.

6.
Unter Punkt 5.5, Gemischte Bauflächen wird der Punkt M 4 nach dem Absatz M 3 neu aufgenommen:

M 4 Plankenweg Dittersdorf/am ehemaligen Rittergut

Die Fläche liegt in Dittersdorf Mitte in Nähe des Rathauses. Das Denkmalgeschützte vorhandene Gebäude - Ensemble soll einer wirtschaftlichen Nutzung durch die Ausweisung von zusätzlichen Gemischten Bauflächen in unmittelbare Nähe des Rittersgutes ermöglichen, welche die Fläche des Rittersgutes dann für Investoren interessant macht. Die Fläche M 4 sollte in seiner Gesamtheit mit dem Rittergut zu entwickelt werden.

7.
Unter Punkt 7.2, Öffentliche Grün- und Freiflächen wird nach dem Absatz GR 3 folgendes aufgenommen:

GR 4 Ehemalige Papierfabrik Schlößchen 4,6 ha

Die Brachfläche der Papierfabrik ist für einen Gewerbe und oder Wohnstandort nicht mehr entwicklungsfähig. Die Gebäude sind zum Teil abgebrochen, zum Teil stehen sie ungenutzt auf dem Gelände. Diese Fläche soll zur Entwicklung für die Natur als Ausgleichsfläche für den Flächenverbrauch in der Kerngemeinde dienen. Über die Grünplanung der jeweiligen Baugebiete soll in Absprachen mit den Verbänden und Behörden eine Naturnahe Entwicklung vereinbart werden.

Alle anderen, im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Stand 22. März 2005, mit der 1. Änderung vom 20.12.2010 beinhaltete Aussagen bleiben unverändert.