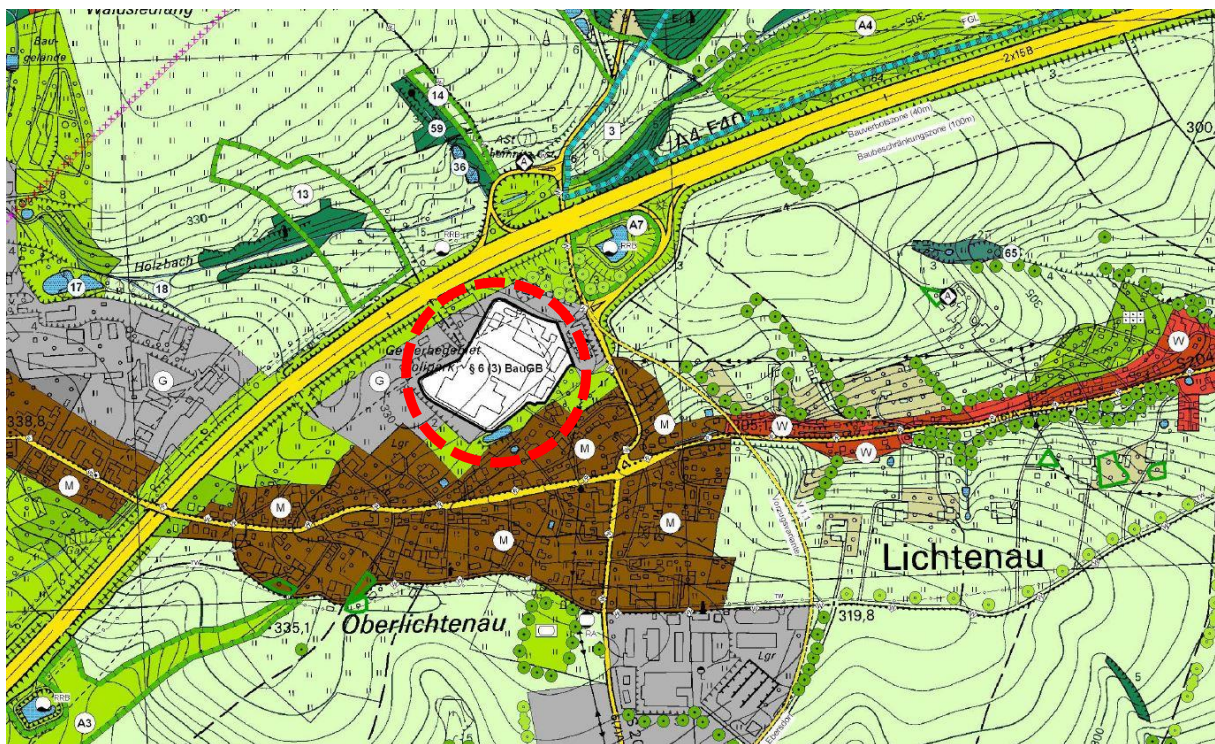


# GEMEINDE LICHTENAU

## LANDKREIS MITTELSACHSEN

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 3. ÄNDERUNG



VORENTWURF

Stand: 12/2019

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Tel./Fax: 0371 / 36 74 170/177  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

### **3. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Lichtenau Sondergebiet Handel „Olipark Lichtenau“**

Stand: Vorentwurf Dezember 2019  
Gemeinde: Lichtenau  
Landkreis: Mittelsachsen  
Direktionsbezirk: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Planzeichnung Stand 12/2019 – M 1 : 5.000 (farbige Darstellung)
- Begründung mit Umweltbericht

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geograph Thomas Naumann  
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M.Sc. Simone Freiberg  
Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Julian Schwenkglenks

Geschäftsleitung

Chemnitz, Dezember 2019

**Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

---

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2	Grundlage, Ableitung .....	6
2.3	Notwendigkeit und Erläuterung der Planänderung .....	7
2.4	Übergeordnete Planungen, Raumordnerische Zielvorgaben .....	12
2.5	Erschließung .....	20
2.6	Immissionsschutz .....	20
2.7	Naturschutz und Landschaftspflege .....	21
2.8	Flächenbilanz .....	22
<b>3.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>23</b>
3.1	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen .....	23
3.1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	24
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	25
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	29
3.2.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung .....	29
3.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	33
3.2.3	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen .....	33
3.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen .....	34
3.3	Zusätzliche Angaben .....	35
3.3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse .....	35
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	35
3.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich gem. Abbildung Deckblatt .....	5
Abbildung 2: zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lichtenau .....	6
Abbildung 3: Sachsenstraße am westlichen Rand der Änderungsfläche .....	11
Abbildung 4: Blick von der Havariezufahrt am östlichen Rand der Änderungsfläche .....	11
Abbildung 5: zentraler Parkplatz.....	11
Abbildung 6: zentraler Parkplatz mit Pylon.....	11
Abbildung 7: Sachsenstraße am östlichen Rand der Änderungsfläche .....	11
Abbildung 8: Parkplatz am westlichen Rand der Änderungsfläche .....	11
Abbildung 9: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge - Karte 2 „Raumnutzung“ .....	19
Abbildung 10: Regionalplanentwurf „Region Chemnitz“ – Karte 1.1 „Raumnutzung“ .....	20

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	30
Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung .....	31

## Anlagen

Anlage 1: Verträglichkeitsanalyse „zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums  
Olipark in der Gemeinde Lichtenau“, BBE Handelsberatung, 19.12.2018

Anlage 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau in der  
Fassung vom 18.02.2019, beschlossen vom Gemeinderat am 04.03.2019

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Beurteilung, G.U.B., 10.10.2019

Anlage 4: Schallimmissionsprognose zum Gewerbelärm incl. Verträglichkeitsprüfung  
zur Nutzung, GAF mbH, 04.07.2019

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

---

**Landesrecht**

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge** (Sächsisches Amtsblatt, Sächsischer Anzeiger Nr. 31 vom 31.07.2008)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.



## 2. Begründung der städtebaulichen Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lichtenau befindet sich im Fachmarktzentrum „Olipark“ im Ortsteil Oberlichtenau in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 4 und der Anschlussstelle „Chemnitz -Ost“. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommen und als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. Von Südwest bis Osten ist die Änderungsfläche von gewerblichen Bauflächen umgeben, einzig im Süden grenzen Grünflächen an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,82 ha.

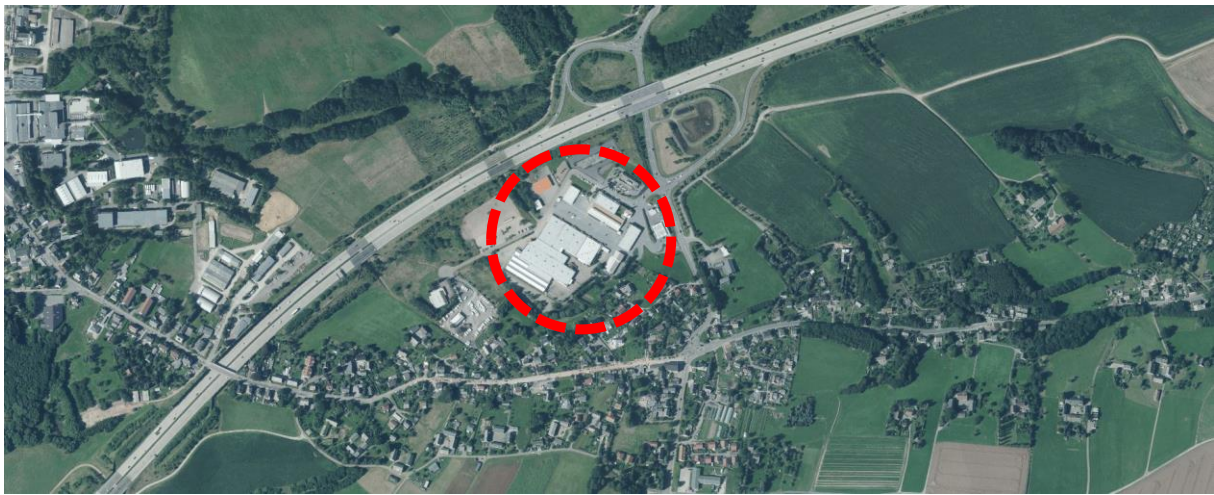


Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich gem. Abbildung Deckblatt

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018)

Im Umfeld der FNP Änderung schließen sich folgende Nutzungen an den Geltungsbereich an:

- nach Norden: gewerbliche Baufläche, Olipark Bestand
- nach Osten: gewerbliche Baufläche, Olipark Bestand
- nach Süden: Grünflächen, Gärten
- nach Westen; gewerbliche Baufläche, Olipark Bestand





Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Abbildung 2: zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lichtenau

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau)

## 2.2 Grundlage, Ableitung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lichtenau liegt in der berichtigten Fassung vom November 2010 vor. Zuvor wurde der FNP mit Bescheid des Landratsamtes (Registrierungsnummer 01-Lichtenau/006-2010) vom 20.10.2010 in der Fassung vom Juni 2010 unter Auflagen genehmigt. Nach am 04.01.2011 bestätigter Auflagenerfüllung wurde der FNP am 01.02.2011 durch Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist genehmigt, jedoch nicht rechtswirksam. Die 2. Änderung befindet sich gegenwärtig noch im Verfahren.

Von der Genehmigung ausgenommen und deshalb als sogenannte Weißfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist der im Flächennutzungsplan in seiner derzeitigen Fassung weiß dargestellte Bereich, der im jetzigen Änderungsbereich liegt. Dieser Bereich mit der dort ursprünglich vorgesehenen Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ wurde deshalb ausgenommen, weil die Darstellung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel aus Sicht der oberen Raumordnungsbehörde zum damaligen Zeitpunkt mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung (6.2.1 und 6.2.2 LEP) nicht vereinbar war.

Der Planausschnitt „PLANZEICHNUNG ZUR 3. ÄNDERUNG“ stellt nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar. Nur die mit einer dicken schwarzen Linie umgrenzten Flächen sind – wie in der Planlegende beschrieben – Gegenstand der 3. Änderung. Außerdem wurde die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufszentrum Olipark“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Alle weiteren Darstellungen sind zur besseren Lesbarkeit nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

In der Zeichenerklärung wurden nur die Änderungsgegenstände aufgeführt. Die komplette Legende befindet sich auf dem Gesamtplan.

Auf informeller Ebene wurden die benachbarten Gemeinden über geplante zukünftige Bautätigkeiten und die Reduzierung der Verkaufsflächenzahl im Olipark in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB auf formellem Wege. Damit wird das interkommunale Abstimmungsgebot ausreichend beachtet.

### **2.3 Notwendigkeit und Erläuterung der Planänderung**

Auf dem Gelände des jetzigen „Oliparks“ ist seit Anfang der 90er Jahre ein Fachmarkt-Center angesiedelt, welches über die vergangenen Jahre zahlreiche Änderungen erfahren hat. Über die Jahre hat sich das Center zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lichtenau entwickelt. Um diesen schützenwerten Bereich zu sichern, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, mit der Ausweisung des Oliparks, als zentralen Versorgungsbereich im Frühjahr 2019 vom Gemeinderat beschlossen.

Aufgrund der Größe der bereits vorhandenen Betriebe, ist die Darstellung als sonstiges Sondergebiet „Handel“ notwendig. Die derzeitige Darstellung „Weißfläche“ gemäß § 6 Abs. 3 BauGB wird zukünftig als sonstiges Sondergebiet „Handel“ gemäß § 5 Abs. 2

Nr. 1 BauGB und der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau vorgesehene **zentrale Versorgungsbereich** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) dargestellt.

Ziel ist es, nach den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den Erhalt und die Aufwertung des „Oliparks“ als zentralen Versorgungsbereich für die Gemeinde Lichtenau sicherzustellen. Hintergrund ist auch die beabsichtigte Umgestaltung des nicht mehr zeitgemäßen Fachmarktzentrums „Olipark“. Hierfür ist ein Abriss der Bestandsgebäude und der anschließende Neubau mit zeitgemäßer Architektur und Geschäftsanordnung geplant. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unausweichlich, da im Falle von Neubau- und/oder Änderungsvorhaben im Bereich des heutigen „Einkaufszentrums Olipark“ auf Grundlage des nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bestehenden Baurechts im Innenbereich, eine notwendige Einzelhandelssteuerung nach § 34 Abs. 3 BauGB nur schwer möglich ist und ohne entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplanes damit Schädigungen anderer Gemeinden ggf. nicht auszuschließen sind. Aufgrund des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist eine entsprechende Darstellung der im späteren Bebauungsplan vorzusehenden Nutzungen auch im Flächennutzungsplan erforderlich. Der zukünftige neu aufzustellende Bebauungsplan für dieses Gebiet ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableitbar, da das gesamte Plangebiet damals von der Genehmigung ausgenommen wurde und als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt ist. Deshalb ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Wie einleitend dargestellt, hat das Landratsamt bisher die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes SO Handel nicht zugelassen und den im Flächennutzungsplan bisher weiß dargestellten Bereich ausdrücklich aus der Genehmigung ausgenommen und dies wie folgt begründet:

„Aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lichtenau wird der Teilbereich des im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lichtenau im Bereich Oberlichtenau gekennzeichnet Bereichs „SO Handel“ nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommen.“ (LRA, Mittelsachsen, 2010).

„Die obere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Chemnitz hat in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.03.2009 darauf aufmerksam gemacht, **dass die Planung**, hier der Flächennutzungsplan „nach

wie vor“ **nicht an die Ziele des LEP 2003 6.2.1 und 6.2.2 angepasst sei**. Unter dem Verweis auf II.1.b Abs. 3 der Verwaltungsvorschrift (VwV) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ wird dies damit begründet, dass ausschließlich für zulässig errichtete großflächige Einzelhandelseinrichtungen die Berechtigung für die nicht zentralörtliche Gemeinde Lichtenau bestehen würde, ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel darzustellen. Das setzt voraus, so den Ausführungen der Landesdirektion zu entnehmen, dass die **jeweils zulässige Größe und Sortimente**, gestützt auf erteilte Baugenehmigungen, in der Begründung explizit darzulegen sind. In der Stellungnahme der Landesdirektion Chemnitz erfolgt darüber hinaus ein Verweis darauf, dass alle maßgeblichen **genehmigten Sortimente** mit ihren jeweils **genehmigten Verkaufsflächengrößen** zu benennen sind.“ (LRA, Mittelsachsen, 2010, S. 5).

„Vom SMI, der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde, wurde die Auffassung vertreten, dass die bauleitplanerische Neuausweisung eines Sondergebietes Handel im Flächennutzungsplan über die Sicherung des rechtlich gesicherten Bestandes hinausgeht. Diese Neuausweisung darf den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen (insbesondere Ziel Z 6.2.1 des LEP: „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren ... sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig...“). Eine SO-Gebietsausweisung in einem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dokumentierten Flächennutzungsplan sei auch aus Sicht des Bestandsschutzes nicht veranlasst, insbesondere nicht, wenn es um die erstmalige Überprüfung des betroffenen Gebietes geht.“ (LRA, Mittelsachsen, 2010, S. 5).

„In den hier in Rede stehenden Schreiben wird ebenfalls auf Gespräche zwischen der Landesdirektion Chemnitz, dem Landratsamt Mittelsachsen und der Gemeinde Lichtenau hingewiesen, in deren Ergebnis die Möglichkeit gesehen wird, dass das Areal des Einkaufszentrums (im Flächennutzungsplan als SO-Handel dargestellt) durch eine Änderung (Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs) des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „G 2/2 Oli-Gewerbepark“ zu überplanen, „um so über Festsetzungen von § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz für vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtung zu gewährleisten“. (LRA, Mittelsachsen, 2010, S. 5).

„Die im § 6 Abs. 3 BauGB fixierte Voraussetzung, dass die auf das Problem des im Bereich des Ortsteils Oberlichtenau dargestellten „SO Handel“ bezogenen Versagensgründe nicht ausgeräumt werden können, sind hierfür gegeben“ (LRA, Mittelsachsen, 2010, S. 5).

---

Die von der Genehmigungsbehörde aus damaliger Sicht für nicht ausräumbar gehaltenen Versagensgründe müssen nun tatsächlich mit den durch die inzwischen eingeholten Untersuchungen zum örtlichen und regionalen Einzelhandel ausgeräumt werden. Dies ist, wie im Folgenden dargestellt wird, möglich, da der im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehende und bestandsgeschützte Einzelhandel im Hinblick auf die Ziele der Landesentwicklungsplanung nicht wesentlich geändert wird. Der Bestand selbst hat sich in den neun Jahren seit der erstmaligen Überprüfung gefestigt und großflächiger Einzelhandel wird auch ohne Bauleitplanung das Gebiet in absehbarer Zukunft prägen. Insoweit ist die Situation im Hinblick auf den Bestand heute anders zu beurteilen.

Die vorgesehene Revitalisierungsfläche wird seit vielen Jahren bereits als Einzelhandelsstandort genutzt und stellt nach Abwägung der Planungsalternativen die städtebaulich und wirtschaftlich zielführendste Entwicklung dar. Mit der Planaufstellung soll die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich abschließend geregelt werden.



**Standortbilder**

Abbildung 3: Sachsenstraße am westlichen Rand der Änderungsfläche  
(Quelle: eigenes Fotoarchiv, Mai 2018)



Abbildung 4: Blick von der Havariezufahrt am östlichen Rand der Änderungsfläche  
(Quelle: eigenes Fotoarchiv, Mai 2018)



Abbildung 5: zentraler Parkplatz  
(Quelle: eigenes Fotoarchiv, Mai 2018)



Abbildung 6: zentraler Parkplatz mit Pylon  
(Quelle: eigenes Fotoarchiv, Mai 2018)



Abbildung 7: Sachsenstraße am östlichen Rand der Änderungsfläche  
(Quelle: eigenes Fotoarchiv, Mai 2018)



Abbildung 8: Parkplatz am westlichen Rand der Änderungsfläche  
(Quelle: eigenes Fotoarchiv, Mai 2018)

Ziel ist es, in dieser städtebaulich geeigneten und infrastrukturell erschlossenen Lage mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsbereich Olipark“ (Parallelverfahren) eine geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung im Bereich „Oli-Park“ planungsrechtlich zu fixieren.

Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planänderung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils Oberlichtenau führen wird, da sich im Zusammenspiel mit dem bereits vorhandenen benachbarten, das geplante Sondergebiet an drei Seiten umschließende Gewerbegebiet und einer Steuerung des Einzelhandels im geplanten Sondergebiet ein multifunktionales Zentrum für das gesamte Gemeindegebiet schaffen lässt und ungewünschte Entwicklungen im jetzigen Einkaufszentrum entgegengewirkt werden kann.

## **2.4 Übergeordnete Planungen, Raumordnerische Zielvorgaben**

### 2.4.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Für Bauleitverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) formuliert. Der LEP 2013 ist mit der Verkündung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 31.08.2013 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Lichtenau liegt im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau und befindet sich an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Chemnitz – Zwickau – Plauen – Nürnberg. Das Oberzentrum Chemnitz grenzt im Süden unmittelbar an die Gemarkung der Gemeinde Lichtenau. Das Mittelzentrum Mittweida liegt ca. 9 km nördlich von Lichtenau.

Die Grundsätze (G) nach §3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen und die Ziele (Z) nach §3 Abs.1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach §1 Abs.4 BauGB.



## Grundsätze

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

- ➔ Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke findet nicht statt, da der Neubau ausnahmslos auf bereits versiegelten Flächen stattfindet.

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte bzw. Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- bzw. Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“

- ➔ Dieser Grundsatz sieht im Kern die Sicherung der Attraktivität und Lebensqualität in den Gemeinden vor. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und damit der Konzentration des Einzelhandels auf die in diesem Konzept identifizierten Zentren die Sicherung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung der Lichtenauer Bevölkerung. Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufszentrum Olipark“ ist Baustein dieses Konzeptes. Die Gemeinde Lichtenau gliedert sich in insgesamt acht über das Gemeindegebiet verstreute historische Ortsteile. Sie ist ländlich geprägt und weist eine sehr lockere Siedlungsstruktur aus. Zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind nach der Erhebung durch die BBE Handelsberatung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Konzept der Gemeinde überwiegend in den Ortsteilen Auerswalde und Oberlichtenau

angesiedelt. Bereits heute ist etwa die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet im Bereich des Einkaufszentrums Olipark angesiedelt. Eine fußläufige Nahversorgungstruktur ist wegen der sehr lockeren Siedlungsstruktur des Gemeindegebiets nur für einen Teil der Bevölkerung darstellbar. Soweit eine solche nicht in den Ortsteilen Oberlichtenau und Auerswalde durch die dort vorhandenen Bestandstrukturen gesichert ist, kann sie am besten durch die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des jetzigen vorhandenen Einkaufszentrums Olipark gesichert werden. An diesem Standort können im bereits vorhandenen das geplante Sondergebiet umfassenden Gewerbegebiet auch andere Nutzungen, insbesondere Nichthandelsnutzungen in Form eines multifunktionalen Zentrums realisiert werden. Durch eine gezielte Überplanung dieses Bereiches lässt sich auch sicherstellen, dass dieser Bereich dauerhaft seine Attraktivität behält. Das Auftreten weiterer Leerstände und damit dauerhafter Brachen lässt sich so vermeiden.

G 2.3.2.6 "Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden."

- ➔ Der Oli-Park ist direkt über die Buslinie 637, Haltestelle „Gewerbepark“, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bus verbindet das Mittelzentrum Mittweida mit dem Oberzentrum Chemnitz. Dabei werden gleichzeitig weite Teile der Ortslagen in der Gemeinde Lichtenau bedient.

### Ziele

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

- ➔ Durch die Stärkung des etablierten Gewerbebestandes, bleiben auch die umliegenden Wohnstrukturen erhalten. Das Vorhaben wird auf der Fläche des genehmigten Bestandes vollzogen, sodass es zu keiner Zersiedlung der Landschaft kommt.

Z 2.3.2.1 „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen

Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig(...).“

Z 2.3.2.2. „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“

➔ Der Gemeinde Lichtenau wird im LEP 2013 keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben, demnach ist eine Erweiterung oder wesentliche Änderung des großflächigen Einzelhandels im Geltungsbereich der Änderung nicht zulässig. Eine Erweiterung oder wesentliche Änderung i.d.S. liegen hier jedoch nicht vor. Bei dem Vorhaben handelt es sich zwar um eine Neuausrichtung des genehmigten Bestandes. Allerdings ist diese nicht als wesentliche Änderung des dort bereits bestehenden großflächigen Einzelhandels anzusehen. Wesentlich im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP) kann nur eine solche Änderung sein, die Einfluss auf die Beurteilungskriterien der jeweiligen Zielvorgaben hat. Nach den Zielen des LEP sollen entsprechende großflächige Einzelhandelsvorhaben nicht errichtet oder wesentlich geändert werden, um zentrale Versorgungsbereiche in Ober- und Mittelzentren nicht zu schädigen. Eine Änderung kann insoweit also nur wesentlich sein, wenn sie die Gefahr einer solchen Schädigung mit sich bringt. Die Verträglichkeitsanalyse „zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark in der Gemeinde Lichtenau“ der BBE Handelsberatung (siehe Anlage 1) weißt nach, dass es zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Orten oder die wohnungsnahe Versorgung kommt. Die bisher genehmigte Verkaufsfläche wird nicht erweitert, sondern sogar reduziert. Die Sortimentsstruktur wird im Wesentlichen beibehalten. Nur in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren kommt es zu einer Verkaufsflächenerweiterung. Das Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot wird mit diesen Veränderungen nicht gefährdet.

➔ Ohne Bauleitplanung wäre vorliegend zu befürchten, dass sich der bereits seit Jahren vorhandene und verfestigte Einzelhandelsbestand im nun nach dem Scheitern der ursprünglichen Bauleitplanung unbeplanten Innenbereich ohne ausreichende Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde weiterentwickelt. Das Instrumentarium des § 34 Abs. 3 BauGB ermöglicht es der Gemeinde und

der Baugenehmigungsbehörde zwar auch hier Vorhaben entgegenzuwirken, wenn schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Der Nachweis der Zentrenschädigungen ist aber meist nicht leicht und nur aufwändig zu führen. Ohne klare Regelungen zur Einzelhandelssteuerung, wie sie Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes sein können, tun sich die Behörden schwer, die Ziele der Landesplanung durchzusetzen. Deswegen wird in der „Begründung zu 2.3.2 Handel“ im LEP auch darauf abgestellt, dass sich dieses Ziel vor allem an die Gemeinde im Rahmen Ihrer Bauleitplanung richtet. Dies zeigt aber auch, dass sich diese Ziele auf die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel beziehen oder auf Vorhaben, mit denen entsprechende Betriebe so geändert werden, dass sie sich erstmalig wie eine Neuansiedlung auf andere zentrale Versorgungsbereiche (vor allem in Ober- und Mittelzentren) auswirken können. Dies ist hier, wie ausgeführt durch die geplanten Änderungen nicht der Fall, so dass diese nicht wesentlich im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsplanes sind.

- ➔ Durch die Revitalisierung des Standortes wird einer drohenden Unterversorgung der Gemeinde Lichtenau entgegengewirkt. Der Standort dient der Versorgung der Bevölkerung und wird, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegt, als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.
- ➔ Die Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums Olipark bleibt insbesondere durch das angrenzende Oberzentrum Chemnitz sowie die weiteren Grund- und Mittelzentren im Umland stark begrenzt, ein Kaufkraftabzug aus diesen höherstufigen Zentren kann ausgeschlossen werden. Die Revitalisierung ist sowohl anbieter- als auch flächenspezifisch auf die örtlichen Potenziale ausgerichtet.

Z 2.3.2.3 "Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Planungen nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig."

- ➔ Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.03.2019 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Darin wird das „Einzelhandels- und

Dienstleistungszentrum „Olipark“ als alleiniger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde ausgewiesen. Der Olipark befindet sich zentral in einer städtebaulich integrierten Lage im Ortsteil Oberlichtenau. In fußläufiger Umgebung befindet sich nach Süden jenseits der Grünflächen und Gärten im Ortsteil Oberlichtenau auch eine Wohnbebauung mit erheblichem Gewicht. Der Olipark übernimmt für diese sich südlich anschließenden Wohngebiete im Ortsteil Oberlichtenau wohnungsnahe Versorgungsfunktionen. Entscheidend ist jedoch auch seine zentrale Lage zwischen den Ortsteilen, erreichbar aus dem gesamten Gemeindegebiet mit dem Pkw in einer Fahrzeit von maximal 12 Minuten. Viele Ortsteile der Gemeinde können wegen der lockeren Siedlungsstruktur nicht an eine fußläufige Nahversorgung angebunden werden. Insoweit stellt der Olipark auch für diese Bereiche die Versorgung sicher. Das Integrationsgebot wird damit erfüllt. Dem „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Olipark“ wurde wie ausgeführt eine entsprechende Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet zugewiesen. Nach der Rechtsprechung ist es erforderlich, dass ein Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (OVG Bautzen, Urt. v. 09.02.2016 – 1 A 415/13 – BeckRS 2016, 47587). Dies ist hier sichergestellt.

Z 2.3.2.4 "Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet."

- ➔ Als Ort ohne zentralörtliche Funktion verfügt die Gemeinde Lichtenau folglich über keinen Verflechtungsbereich. Das Einzugsgebiet für das Vorhaben wurde auf das Gemeindegebiet von Lichtenau abgegrenzt. Über die Gemeindegrenzen hinaus kann der Standort nur eine sehr geringe Ausstrahlungskraft erzielen. Entsprechende Untersuchungen, die dies belegen, wurden von der BBE Handelsberatung sowohl im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Anlage 2) als auch bei der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse „zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark in der Gemeinde Lichtenau“, (Anlage 1) durchgeführt. Schlussendlich sorgt die Weiterentwicklung des Standortes für eine legitime Eigenbindung der vorhandenen gemeindeeigenen Kaufkraftpotenziale.

Z 2.3.2.5 "Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes so-wie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen."

- ➔ Gegen das vorstehende Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungsort der zentralörtliche Versorgungskern in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt wird.
- ➔ Der „Olipark“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als alleiniger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lichtenau ausgewiesen. Mit der geplanten Modernisierung wird der Standort gesichert und gestärkt. durch das Vorhaben im Ansiedlungsort der zentralörtliche Versorgungskern in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt wird.

Der „Olipark“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als alleiniger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lichtenau ausgewiesen. Mit der geplanten Modernisierung wird der Standort gesichert und gestärkt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Lichtenau oder den angrenzenden Gemeinden konnten von der BBE Handelsberatung in der Verträglichkeitsanalyse „zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark in der Gemeinde Lichtenau“, (Anlage 1) ausgeschlossen werden. Es kommt demnach nur zu geringfügigen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Gemeindegebietes. Für benachbarte zentrale Orte ist durch das Planvorhaben im Olipark weder eine spürbare Wettbewerbswirkung noch eine städtebaulich relevante Wirkung zu erwarten.

Z 2.3.2.7 „Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

- ➔ Im vorliegenden Fall ist die Weiterentwicklung eines Einkaufszentrums geplant, das in seiner Gesamtheit als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten ist. Insofern wurde das Gesamtvorhaben mit den Planansätzen des LEP 2013 geprüft.

Die vorliegende Planung entspricht insbesondere den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung sowie der Stadt- und Dorfentwicklung gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013). Das Vorhaben hält die im LEP relevanten Zielvorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) ein.

#### 2.4.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008)

Für die Gemeinde Lichtenau ist der **Regionalplan "Chemnitz - Erzgebirge"** (in Kraft getreten am 31.07.2008) maßgebend.

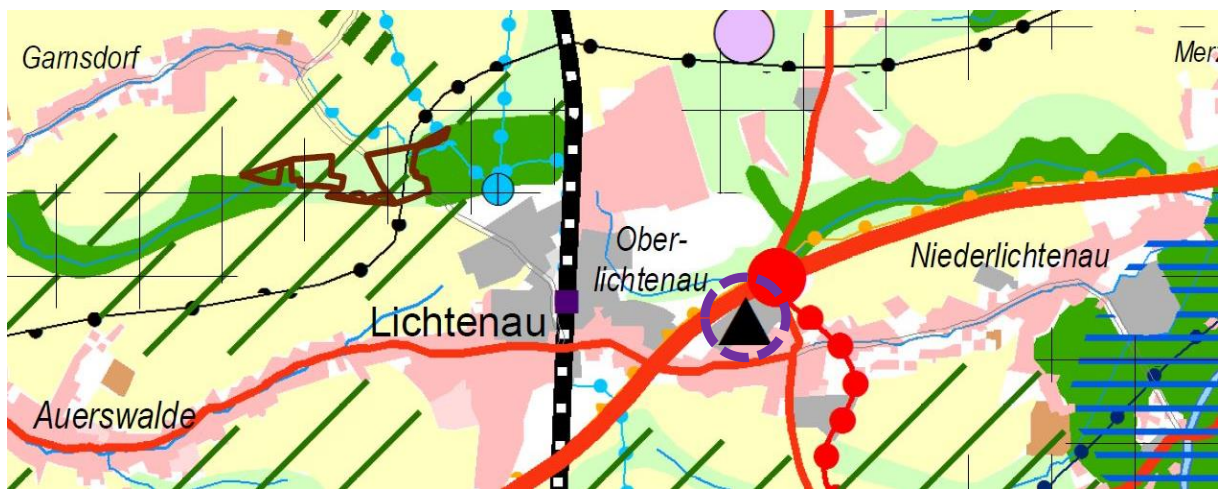


Abbildung 9: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge - Karte 2 „Raumnutzung“  
(Quelle: Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

Die Gemeinde Lichtenau liegt im Verdichtungsraum nördlich des Oberzentrums Chemnitz an der regionalen Achse Chemnitz – Mittweida im Zuge des schienen- gebundenen Nahverkehrs. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes schließt sich an die bestehende Siedlungsfläche im Süden an und grenzt im Norden an die Autobahn 4.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bestand der „gewerblichen Siedlungsfläche“. Weiterhin trägt der Standort ein schwarzes Dreieck, welches „großflächigen Einzelhandel – regional bedeutsam“ bedeutet. Damit stimmt das Vorhaben mit den Darstellungen des Regionalplans „Chemnitz-Erzgebirge“ überein. Durch die Planung werden keine Regionalen Schutzgebiete berührt.



### 2.5.3. Regionalplanentwurf „Region Chemnitz“

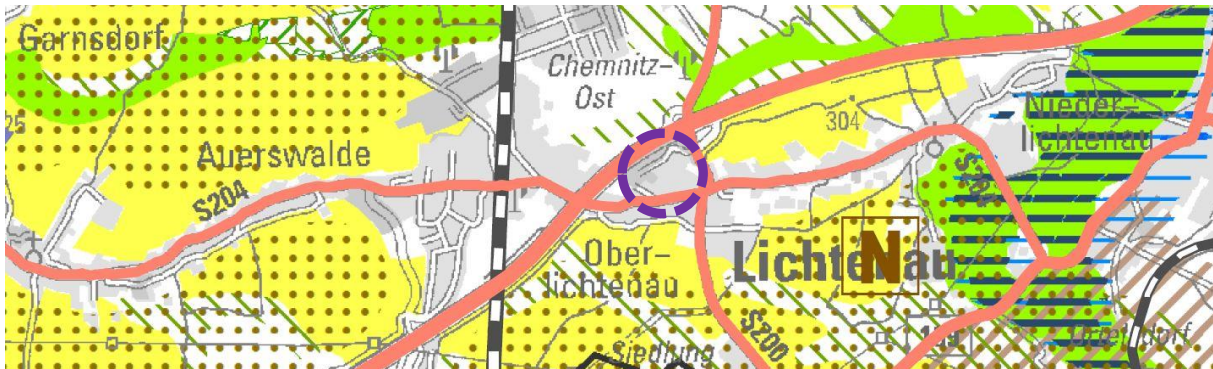


Abbildung 10: Regionalplanentwurf „Region Chemnitz“ – Karte 1.1 „Raumnutzung“  
(Quelle: Planungsverband Region Chemnitz)

Im Entwurf des Regionalplans „Region Chemnitz“ ist das Plangebiet entsprechend Karte 1.1 „Raumnutzung“ als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang.

## 2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlich gewidmete Erschließungsstraße „Sachsenstraße“ gewährleistet. Weiterhin besteht in nördlicher Richtung, für Fußgänger und Radfahrer, in Verlängerung zum Lärchenweg, eine Wegeverbindung in die Lichtenauer Waldsiedlung. Die ÖPNV-Anbindung ist über Haltestelle „Gewerbepark“ der Buslinie 637 Chemnitz -Mittweida gesichert.

Die stadttechnische Erschließung des Standortes ist grundsätzlich sichergestellt. Die Schmutz-, Regenwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Weiterhin ist die Gas-, Strom-, Telekommunikation- und Glasfaserversorgung garantiert. In der verbindlichen Bauleitplanung werden verbindliche Aussagen zur Erschließung getroffen werden.

## 2.6 Immissionsschutz

Zweck des Immissionsschutzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, d.h. von Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige

Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Die Nutzung als Einkaufszentrum bleibt durch das Vorhaben bestehen. Durch die Verringerung der Verkaufsflächenzahl und die bauliche Einfassung des Parkplatzes mit abschirmender Wirkung auf die schutzwürdige Bebauung südlich des Plangebiets, sind keine neuen schallimmissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren, werden die Erkenntnisse aus der eigens durchgeführten Schallimmissionsprognose näher beleuchtet.

## **2.7 Naturschutz und Landschaftspflege**

Südlich der Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein Löschwasserteich, welcher im August 2019 durch die untere Naturschutzbehörde, als gestütztes Biotop festgestellt wurde. In und an den Bestandsgebäuden sind potenzielle Tagesquartier für Fledermäuse, sowie verschiedene Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel durch einen Artschutzgutachter festgestellt wurden. Weiterhin befinden sich im Altbaumbestand an den Gebietsgrenzen, vereinzelte Quartierstrukturen in Form von Nestern, Höhlen und Spalten, welche wiederum mögliche Brutplätze für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse bieten.

Die Baumstrukturen bleiben größtenteils bestehen und für die wegfallenden Quartiere der Vögel und Fledermäuse an den Bestandgebäuden sollen Ersatzquartiere geschaffen werden. Auf Grundlage des erstellten Artenschutzgutachtens, werden im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren die Maßnahmen für den Artenschutz genau definiert und festgesetzt.

Ansonsten sind keine weiteren rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders geschützte Biotope nach SächsNatSchG bzw. BNatSchG sowie FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und stellt infolge der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen nur einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind entsprechend §1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Durch die Planänderung wird voraussichtlich in höherwertige Lebensräume bedrohter bzw. geschützter Arten eingegriffen, hierfür wurde eigens eine artenschutzrechtliche

Beurteilung eingeholt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Eingriffe allesamt durch Ersatzquartiere ausgeglichen werden können.

Die konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu bilanzieren sowie durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob die erforderlichen Maßnahmen am Eingriffsort ausgeglichen werden können. Vorschläge hierzu werden im Umweltbericht zu dieser FNP-Änderung dargestellt.

Am südlichen und westlichen Plangebietsrand sind Laubgehölze vorhanden. Bereits jetzt ist davon auszugehen, dass diese als Randeingrünung erhalten werden kann.

#### Landschaftsplan

Für den Ortsteil Oberlichtenau liegt kein separater Landschaftsplan vor.

## **2.8 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lichtenau umfasst insgesamt ca. 3,82 ha.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Bestand in m<sup>2</sup></b>	<b>Planung in m<sup>2</sup></b>
„Weißfläche“ – von der Genehmigung ausgenommen	38.200	0
Sonstiges Sondergebiet „SO Handel“	0	38.200
<b>Gesamt</b>	<b>38.200</b>	<b>38.200</b>

Die Weißfläche wird komplett als Sondergebietsfläche ausgewiesen.

### 3. Umweltbericht

#### 3.1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lichtenau wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) erstellt.

Die erforderliche Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs. 4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die zuständige Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

#### Untersuchungsinhalte und -umfang

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- Landschaft und biologischer Vielfalt,
- den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

#### Standort, Planungsabsicht und Nutzungsart

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lichtenau befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Oberlichtenau, südlich der Autobahn 4 im Bereich der Sachsenstraße. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als sog. Weißfläche dargestellt. Im Geltungsbereich befinden sich ein Teil des gewerblich genutzten Fachmarktzentrums „Olipark“.

Im Umfeld der FNP Änderung schließen sich folgende Nutzungen an den Geltungsbereich an:

- nach Norden: gewerbliche Baufläche, Olipark
- nach Osten: gewerbliche Baufläche, Olipark
- nach Süden: Grünflächen, Gärten
- nach Westen; gewerbliche Baufläche und Grünfläche

Für den Ortsteil Oberlichtenau der Gemeinde Lichtenau besteht am Standort „Olipark“ ein konkretes Vorhaben. Der Flächeneigentümer plant eine umfangreiche Modernisierung (Revitalisierung) des Oliparkes. Dabei ist sind Teilrückbauten und anschließende Neuerrichtungen der aktuell genutzten Bestandgebäude nicht auszuschließen.

Der notwendige Ausgleich ist im Plangebiet bzw. auf dem Gebiet der zuzuordnenden Flächen zu erbringen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung von derzeit **„von der Genehmigung ausgenommen“ (Weißfläche)** gemäß §6 Abs. 3 BauGB, als **Sonstiges Sondergebiet „Handel“** gemäß §5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO und als **zentraler Versorgungsbereich** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 d).

Der Standort eignet sich aufgrund seiner integrierten Lage zwischen den Ortsteilen der Gemeinde und der direkten Anbindung an die Anschlussstelle „Chemnitz-Ost“, als hervorragender großflächiger Einzelhandelsstandort, welcher für kurze Wege sorgt. Der Standort ist bereits vollständig erschlossen und wird wie bereits erwähnt, seit 1992 als Einkaufszentrum genutzt. Nach Abwägung der Planungsalternativen stellt der Neubau an gleicher Stelle die städtebaulich und wirtschaftlich zielführendste Entwicklung dar. Mit der Planaufstellung des Bebauungsplanes

„Nahversorgungsbereich Olipark“ (Parallelverfahren) im OT Oberlichtenau, soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im bisher unbeplanter Innenbereich abschließend geregelt werden.

### Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung umfasst ca. 3,82 ha.

## **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

### Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge sowie die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm. Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorhaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Da es der Gebietscharakter am ehesten einem Gewerbegebiet entspricht, sind entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) maßgebend:

Gewerbegebiet (GE)	65 dB (A) tags, 55 dB (A) <sup>1</sup> bzw. 55 dB (A) <sup>2</sup> nachts
	<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, <sup>2</sup> Verkehrslärm.

Entsprechend der umgebenden Nutzungen und der vorgenommen Bauflächen- ausweisungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist mit keinen unzulässigen Immissionen für die geplanten Bauflächen zu rechnen. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte eines Gewerbegebietes (GE) anzusetzen. Im maßgeblichen Umfeld befindet sich neben

dem anschließenden bereits festgesetzten Gewerbegebiet auch eine ländliche Gemengelage. „In der Gesamtschau handelt es sich bezogen auf die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit um eine Gemengelagensituation nach Nr. 6.7 TA-Lärm“ (...) Infolgedessen sind zum Bereich der ländlichen Gemengelage für das weitere Planverfahren, die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) anzunehmen (vgl. LRA Mittelsachsen, 19.09.2019). Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nicht zu erwarten.

### Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eine entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes liegt vor. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen ist das zuständige Umweltamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Im maßgeblichen Umfang sind keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet vorgesehen.



### Gewässerschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG).

Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz und Abwasserbeseitigung relevant.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung.

### Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Entsprechend dem BNatSchG § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie
- der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Da das Vorhaben einen Eingriff gemäß BNatSchG und SächsNatSchG darstellt, sind im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren erforderliche Minimierungs- und Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen, zu ermitteln, festzusetzen bzw. schließlich umzusetzen.

### Regionalplan

Für die Gemeinde Lichtenau ist der **Regionalplan "Chemnitz - Erzgebirge"** (in Kraft getreten am 31.07.2008) maßgebend.

Die Gemeinde Lichtenau liegt im Verdichtungsraum nördlich des Oberzentrums Chemnitz an der regionalen Achse Chemnitz – Mittweida im Zuge des schienen- gebundenen Nahverkehrs. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes schließt sich an die bestehende Siedlungsfläche im Norden an und grenzt im Süden an einen regionalen Grünzug.

Oberauerswalde und Oberlichtenau werden als Versorgungs- und Siedlungskern in nicht zentralenörtlichen Gemeinden genannt. Durch die Planung werden keine Regionalen Schutzgebiete berührt.

Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lichtenau liegt in der berichtigten Fassung vom November 2010 vor. Zuvor wurde der FNP mit Bescheid des Landratsamtes (Registrierungsnummer 01-Lichtenau/006-2010) vom 20.10.2010 in der Fassung vom Juni 2010 unter Auflagen genehmigt. Nach am 04.01.2011 bestätigter Auflagenerfüllung wurde der FNP am 11.01.2011 durch Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist genehmigt aber nicht rechtswirksam.

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung von derzeit als Weißfläche gemäß § 6 Abs. 3 BauGB dargestellten Fläche als sonstiges **Sondergebiet „Handel“** gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO.

### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Lichtenau nicht vor. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.2.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung**

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit befördern helfen. Die Umweltauswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt.

Durch Fotos, Übersichtskarten und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen ergänzt.

Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der Planänderung betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

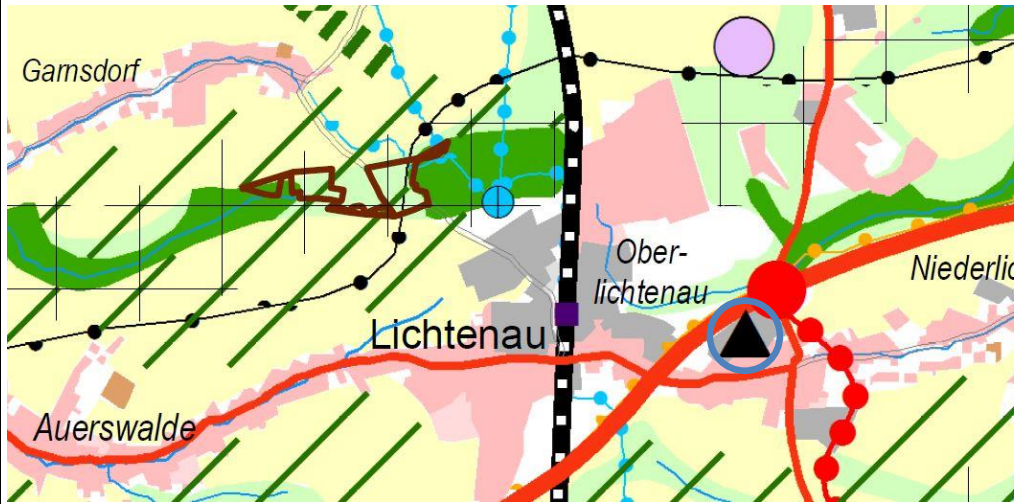
- Umweltverträglicher Standort (geringe Konfliktintensität)
- Bedingt umweltverträglicher Standort (mittlere Konfliktintensität)
- Umweltunverträglicher Standort (hohe Konfliktintensität)

Tabelle 1: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>3. Änderung FNP der Stadt Lichtenau - Sonstiges Sondergebiet Handel am Standort des Einkaufszentrums „Olipark“</b>		
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b>	<b>Beeinträchtigung/ Belastung</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorprägung durch bisherige gewerbliche Nutzung als Fachmarktzentrum</li> <li>– Verkehrslärm durch Autobahn A 4 und S 200</li> </ul>	mittlere Belastung
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Vorkommen wildlebender Tierarten gemäß § 44 BNatSchG im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden</li> <li>– Höhlenbäume sowie weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorhanden (Draufabschlüsse, Nester)</li> <li>– Feststellung diverser Vogelarten: Haussperling, Bachstelze, Amsel</li> <li>– Fledermäuse kommen als mögliche Nutzer in Betracht</li> <li>– Biotopfeststellung des „Löschwasserteiches“ südlich des Geltungsbereiches</li> </ul>	geringe Beeinträchtigung
<b>Fläche und Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bereits hohe Flächenversiegelung durch Bestandsmarkt</li> <li>– die Fläche ist bereits anthropogen stark vorgeprägt</li> </ul>	mittlere Belastung
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringe Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung und Überdeckung</li> <li>– geringe Grundwasserneubildung.</li> <li>– Löschwasserteich außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt</li> </ul>	mittlere Beeinträchtigung
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hauptwindrichtung West/ Südwest</li> <li>– Klimatyp: Berg- und Hügellandklima (N: 740 mm; T: 7,5 ° C)</li> <li>– geringe Kaltluftproduktion durch Versiegelung</li> </ul>	mittlere Beeinträchtigung
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorprägung durch bestehendes Fachmarktzentrum</li> </ul>	geringe Beeinträchtigung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Kulturdenkmale im Plangebiet, archäologische Denkmalzone wird vom Plangebiet nicht tangiert.</li> </ul>	keine Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkungen</b>	-	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>Mittlere Beeinträchtigung/ Belastung</b>	

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

**3. Änderung FNP der Stadt Lichtenau****- Sonstiges Sondergebiet Handel am Standort des Einkaufszentrums „Olipark“**

<b>Lage</b>	Am östlichen Rand des Siedlungskörpers	<b>Größe</b>	3,8 ha
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Einkaufszentrum		
<b>Ausgangszustand</b>	Anthropogen stark vorgeprägt durch bereits bestehendes Einkaufszentrum		
<b>Bisherige Ausweisung</b>	von Genehmigung ausgenommen		
<b>Planung</b>	Sonstiges Sondergebiet Handel		
<b>Schutzgebiete</b>	Keine Schutzgebiete betroffen		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	 <p>Ein Ausschnitt aus einem Regionalplan zeigt die Gegend um Lichtenau. Verschiedene Gebiete sind farblich markiert: Gamsdorf (oben links), Auerswalde (unten links), Lichtenau (Mitte), Oberlichtenau (Mitte rechts) und Niederlichtenau (rechts). Eine rote Linie verläuft durch die Gegend, und eine schwarze Linie mit Punkten ist ebenfalls eingezeichnet. Ein roter Kreis mit einem schwarzen Dreieck befindet sich in der Nähe von Lichtenau.</p>		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Neubau eines Bestandsmarktes		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	-		

**Ausschnitt FNP**

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Auswirkung	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Während der Bauphase Immissionsbelastung (Lärm, Staub), Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch LKW-Anlieferungen (Abgase).</li> <li>– Lärmimmissionen durch Nahversorgungsbereich Olipark (vgl. Schallimmissionsprognose)</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Randeingrünung</li> <li>– Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche</li> </ul>
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschützten Tierarten im Plangebiet</li> <li>– Alle geforderten Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden umgesetzt</li> <li>– Bestandsgehölze und Wiesen bleiben überwiegend erhalten</li> <li>– Biotop „Löschwasserteich muss erhalten werden, Schutzauflagen sind einzuhalten</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Randeingrünung</li> <li>– Pflanzbindungen</li> <li>– Festsetzungen zum Artenschutz</li> </ul>
<b>Fläche und Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geringfügiger Verlust/ Einschränkung der Bodenfunktionen.</li> <li>– Die Fläche ist bereits anthropogen stark vorgeprägt</li> </ul>	+	– Prüfung von Flächenentsiegelung am Standort
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung und Überdeckung</li> <li>– Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung.</li> <li>– Keine Beeinträchtigung bestehender Gewässer</li> </ul>	+	– Minimierung der Versiegelung
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verminderte Kaltluftproduktion</li> <li>– Keine erheblichen Auswirkungen auf das Regionalklima.</li> </ul>	+	– Anordnung der Gebäude
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes</li> </ul>	+	- Gebäudehöhe regeln
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Kulturdenkmale im Plangebiet, archäologische Denkmalzone wird vom Plangebiet nicht tangiert.</li> </ul>	+	-
<b>Wechselwirkungen</b>	-		
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich</b>	Begrenzung des Versiegelungsgrades, Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz.		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	Geringe Auswirkungen		

+ geringe Auswirkungen/ 0 mittlere Auswirkungen / - erhebliche Auswirkungen

### Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lichtenau wurde als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

In den nachgeordneten Verfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden- und Wasserschutz sowie immissionsschutzrechtliche Belange gesetzeskonform umgesetzt werden.

Im Zuge sich anschließender verbindlicher Planverfahren mit Detailkenntnis sind die Prognosen der FNP Änderung vorhabenbezogen zu präzisieren. Die Bewertungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und weiter zu untersetzen.

### **3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die momentane Darstellung im FNP als sog. Weißfläche (§ 6 Abs. 3 BauGB) beibehalten. Die Standortsicherheit des Einkaufszentrums kann durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht unterstützt werden. Eine Umnutzung der Bestandsgebäude wird damit erschwert, dadurch erfährt der Olipark Wettbewerbsnachteile. Diese wirken sich auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten Standortes aus und gefährden diesen. Bei Verlust des Einkaufszentrums „Oilpark“ kann eventuell die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet werden.

### **3.2.3 Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die in den Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a BauGB auszugleichen.

Die erforderliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben dem nachgeordneten städtebaulichen Satzungsverfahren vorbehalten. Eine exakte, vorhabenkonkrete Bilanzierung ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht möglich.



### Mögliche Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von Stellflächen und Wegen
- Pflanzfestsetzungen zur Anpflanzung von Hecken
- Allgemeine Grundstücksbegrünung
- Ausweisung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen

### Auswirkungen des Eingriffs

Wie in der oben dargestellten Bewertung der einzelnen Schutzgüter ermittelt, konzentrieren sich die Auswirkungen der Planung überwiegend auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu kompensieren und in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen bzw. zu regeln.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Plangebiet durch die festgesetzte Bepflanzung erfolgen. Die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann weitere Defizite, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar sind, ergeben. In den Bebauungsplan sind insofern weitere Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB einzustellen. Die Kosten dafür gehören zu den Erschließungsaufwendungen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festzulegen und werden mit Flächeninanspruchnahme fällig.

### **3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

Mit der Planaufstellung soll im OT Oberlichtenau der faktische Bestand eines Einkaufszentrums, in integrierter Lage, gesichert werden. Weiterhin soll der zentrale Versorgungsbereich für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt werden. Eine extensive Siedlungsentwicklung in unerschlossenen Außenbereichslagen und der damit verbundenen Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft wird damit vermieden. Im Innenbereich der Ortsteile stehen für Einkaufszentren keine verwertbaren Baulücken oder Brachflächen zur Verfügung.

Ziel ist es, in dieser städtebaulich geeigneten und infrastrukturell erschlossenen Lage mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung im Bereich Sachsenstraße planungsrechtlich zu fixieren.

### **3.3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse**

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand der 3. FNP Änderung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten, der Planungsvorgaben durch die Gemeinde Lichtenau und der durchgeführten Standortbegehung (10/2019) getroffen.

Ergeben sich im weiteren Planverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren und zu überarbeiten.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr.

Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

#### **3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

##### Planungserfordernis und Standorteinordnung

- Im Rahmen der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Lichtenau erfolgt die Darstellung einer im wirksamen FNP als Weißfläche dargestellten Fläche als sonstiges Sondergebiet.
- Ziel der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Lichtenau ist es, in der städtebaulich geeigneten und infrastrukturell erschlossenen Lage eine geordnete und räumlich abschließende städtebauliche Entwicklung zuzuführen.
- Der Geltungsbereich liegt mittig des Ortsteils Oberlichtenau im Bereich Sachsenstraße
- Plangebietsumgriff ca. 3,82 ha

##### Gesetzliche Grundlagen

- Die 3. FNP Änderung der Gemeinde Lichtenau erfolgt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748), d.h. einschließlich der erforderlichen Umweltprüfung:

- Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden
- Im Umweltbericht gemäß §2a BauGB erfolgte hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung

#### Ziele des Umweltschutzes

##### Landesentwicklungsplan LEP 2013 und Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

- Keine entgegenstehenden raumordnerischen bzw. regionalplanerischen, umweltrelevanten Schutzziele für den Änderungsbereich benannt

#### Flächennutzungsplan

- Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine umweltrelevanten Inhalte, die der 3. Änderung entgegenstehen
- Der Änderungsbereich wurde bisher im wirksamen FNP als Weißfläche dargestellt

#### Landschaftsplan

- Ein Landschaftsplan für den Ortsteil Oberlichtenau liegt nicht vor
- Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden.

#### Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lichtenau wurde als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet
- Der Standort ist für eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet
- Bewertungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und weiter zu untersetzen

---

Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaftshaushalt

- Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG liegen dann vor, wenn die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild planbedingt erheblich beeinträchtigt werden
- Eingriffe sind entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu kompensieren
- Die exakte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

- Im Innenbereich der Ortsteile der Gemeinde Lichtenau stehen für Einkaufszentren keine verwertbaren Baulücken oder Brachflächen zur Verfügung.

## **Anlage 1**

# **Verträglichkeitsanalyse „zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark in der Gemeinde Lichtenau“**

### **Autor:**

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21

04105 Leipzig

Stand: 19.12.2018

## **Anlage 2**

# **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau**

### **Autor:**

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21

04105 Leipzig

Stand: 18.02.2019

## **Anlage 3**

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

**Autor:**

G.U.B. Ingenieur AG  
Hauptniederlassung Zwickau  
Katharinenstraße 11  
08056 Zwickau

Stand: 10.10.2019

## **Anlage 4**

# **Schallimmissionsprognose zum Gewerbelärm incl. Verträglichkeitsprüfung zur Nutzung**

### **Autor:**

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH  
Lessingstraße 4  
08058 Zwickau

Stand: 04.07.2019