

**Verwaltungsgemeinschaft  
Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit der Gemeinde Niederfrohna  
Landkreis Zwickau**

**Flächennutzungsplan  
Stand 01/2024**

## Zusammenfassende Erklärung

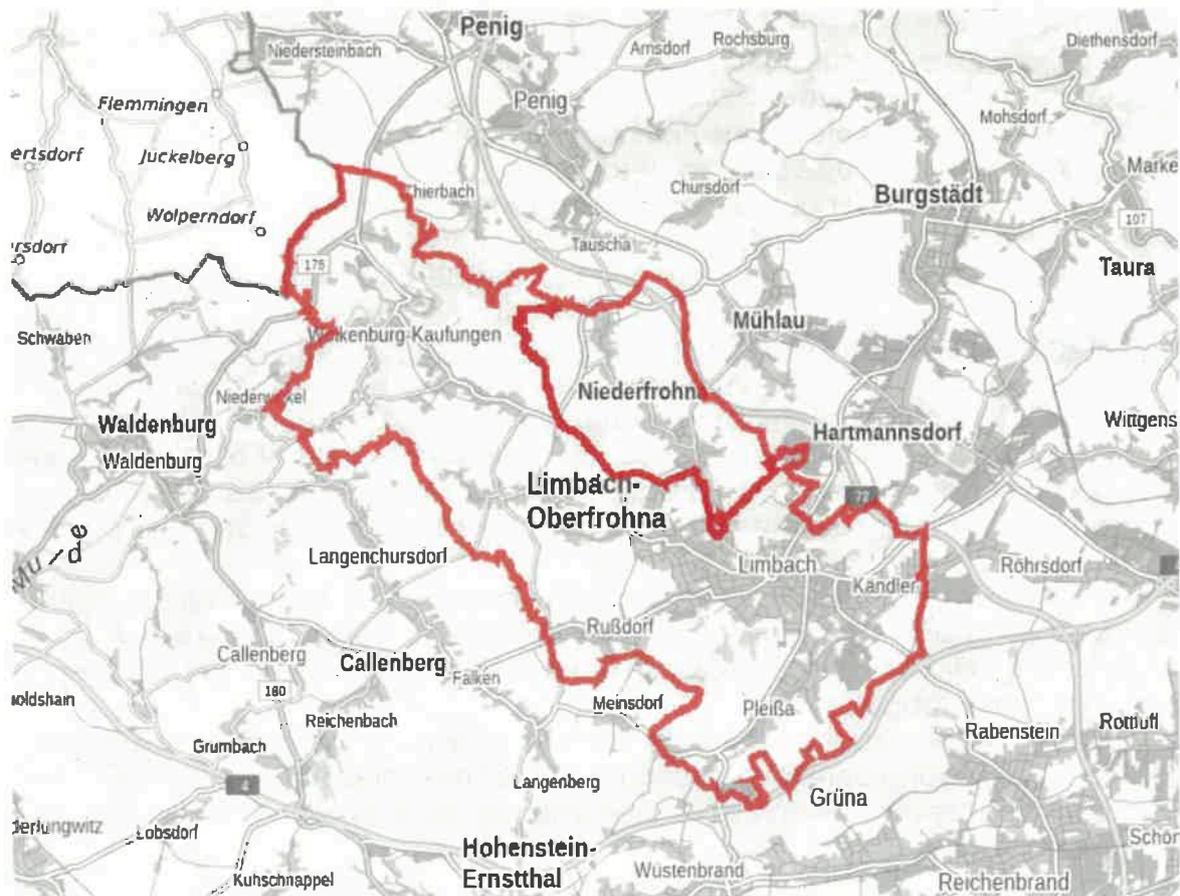
**§ 6a Abs. 1 BauGB:** „Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan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

### Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. Rechtsgrundlage .....      | 2 |
| 2. Verfahrensablauf .....     | 2 |
| 3. Planungsziel .....         | 2 |
| 4. Planungsalternativen ..... | 2 |
| 5. Umweltbelange .....        | 3 |

### Lage des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans (rot):

Der Geltungsbereich umfasst die Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit der Gemeinde Niederfrohna.



## 1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

## 2. Verfahrensablauf

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs (Planstand 02/2019) und des Entwurfs (Planstand 07/2022).

Der Feststellungsbeschluss erfolgte zum Planstand 09/2023. Die Genehmigung wurde mit Ausnahme der Wohnbauflächenerweiterung an der Hambacher Straße in einer Größe von ca. 12.923 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Flurstücks 326/7 der Gemarkung Kändler, erteilt. Nach erfolgter Genehmigung hat der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangt.

## 3. Planungsziel

Im Vorplanungszustand verfügt die Stadt Limbach-Oberfrohna und die Verwaltungsgemeinschaft über einen Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand 04/2018. Die Gemeinde Niederfrohna verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Durch die Bildung der Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit der Gemeinde Niederfrohna zum 01.01.2000 besteht die Notwendigkeit der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 205 BauGB. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wurde von Grund auf neu durchgeführt. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit der Gemeinde Niederfrohna stellt unter anderem unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und raumordnerischer Erfordernisse die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit einem Planungshorizont bis 2035 kartografisch und textlich dar. Gemeinsame Planungsziele und Leibilder wurden festgelegt und planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen.

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

## 4. Planungsalternativen

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

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

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

## 5. Umweltbelange

### Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt.

### Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Vor-Ort-Erfassungen fanden ab 2019 statt und wurden während des Aufstellungsverfahrens bei Bedarf fortlaufend durchgeführt. Berücksichtigt wurden zudem aus Stellungnahmen hervorgehende Informationen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Ermittlung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen erfolgte. Diese wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemeinsam mit den eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung.

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen für die einzelnen Entwicklungsflächen wurde ein standardisiertes Schema genutzt, mit welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen in die Kategorien (nicht/kaum relevant; relevant; sehr relevant/erheblich) eingeteilt werden. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in folgender Übersicht:

| Prüffläche                          | Wirkung         |                      | Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter |  |                |        |              |            |                                     |                  |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------|--|--|----------------|--------|--------------|------------|-------------------------------------|------------------|
|                                     | Bau-<br>bedingt | Betriebs-<br>bedingt | Mensch                                 | Tiere / Pflanzen /<br>Biologische Vielfalt | Böden / Flüsse | Wasser | Klima / Luft | Landschaft | Kultur- und<br>sonstige Schutzgüter | Wechselwirkungen |
| Hohe Straße                         | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Waldenburger Straße                 | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Gewerbegebiet Süd 2.<br>Erweiterung | x               | x                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Am Ludwigshof                       | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Anton-Günther-Straße                | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Obere Dorfstraße                    | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Am Sonnenwinkel                     | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Hambacher Straße                    | x               | (x)                  | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Peniger Straße                      | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Am Viehweg II                       | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Horst-Strohbach-Straße              | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Pleißebachstraße                    | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Klausstraße                         | x               | (x)                  | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Am Hohen Hain                       | x               | /                    | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |
| Friesenweg / Am<br>Oesterholz       | x               | (x)                  | ■                                      | ■  | ■              | ■      | ■            | ■          | ■                                   | ■                |

|     |   |
|-----|---|
| /   | keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet |
| (x) | Beeinträchtigungen je nach Nutzung erwartet   |
| x   | Beeinträchtigungen erwartet                   |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| ■ | nicht / kaum relevant       |
| ■ | relevant                    |
| ■ | sehr relevant (= erheblich) |

Die Bauleitplanung und insbesondere die Flächennutzungsplanung bringt selbst noch keine Umweltauswirkungen mit sich, bereitet die aber vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB die mit der Planung vorbereitet werden, sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden/Fläche und Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt auf einzelnen Prüfflächen zu erwarten, Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

#### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sowie der Begründung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtspiegel Nr. 14 vom 04.07.2019 und im Niederfrohnaer Heimatblatt Nr. 344 vom 28.06.2019 in der Zeit vom 15.07.2019 bis 23.08.2019. Die o.g. Unterlagen haben in der Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna und in der Gemeindeverwaltung Niederfrohna öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die o.g. Unterlagen über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen und die Internetportale der Stadt Limbach-Oberfrohna und der Gemeinde Niederfrohna zugänglich gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtspiegel Nr. 22 vom 27.10.2022 und im Niederfrohnaer Heimatblatt vom 04.11.2022 in der Zeit vom 14.11.2022 bis 23.12.2022. Die Unterlagen haben in der Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna und in der Gemeindeverwaltung Niederfrohna öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die o.g. Unterlagen über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen und die Internetportale der Stadt Limbach-Oberfrohna und der Gemeinde Niederfrohna zugänglich gemacht.

Parallel zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte die förmliche Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Absatz 2 BauGB sowie der möglicherweise berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Anschreiben vom 08.11. 2022.

Während der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu unterschiedlichen Sachverhalten eingegangen.

Die abwägungsrelevanten Anregungen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beinhalten vor allem mehrfach Bedenken zu Entwicklungsflächen. Einwände zu derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden vor allem von der Landwirtschaftsbehörde des Landratsamtes vorgebracht. Das Sachgebiet Naturschutz brachte Einwände gegen die Entwicklungsflächen Wohnbau auf den Teilen der Kleingartenanlagen vor. Außerdem wurden Bedenken zur Erweiterung des Gewerbegebietes Süd und zur Wohnbaufläche Am Ludwigshof von den Behörden des Landratsamtes vorgebracht. Die meisten Einwände wurden gegen die Entwicklung der Fläche Häm-bacher Straße als Wohnbaufläche aufgrund des Biotopschutzes, der angrenzenden Streuobstwiese und des möglichen Zusammenwachsens der Gemarkung Kändler mit dem Ortsteil Röhrsdorf vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit kamen zudem vermehrt Stellungnahmen, die dem Archäologischen Flächendenkmal als nachrichtliche Übernahme widersprachen. Des Weiteren wurden Wünsche der Öffentlichkeit geäußert städtebaulich ungeeignete Flächen als Bauflächen darzustellen. Allerdings werden vor dem Hintergrund einer schlüssigen Bedarfsbegründung bauliche Entwicklungen an gezielten städtebaulich geeigneten Flächen angeregt. Allgemein wurde im Rahmen der Beteiligung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angeregt.

Die während der Offenlage des Planes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Ergebnis abgewogen, dass die Entwurfsdarstellung des Flächennutzungsplanes beibehalten wird. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung erstellt. Die

von der Genehmigung ausgenommene Wohnbauflächenerweiterung an der Hambacher Straße in einer Größe von ca. 12.923 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Flurstücks 326/7 der Gemarkung Kändler, wurde in der Ausfertigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes als weiße Fläche mit Kennzeichnung „§ 6 (3)“ dargestellt.

---

Aufgestellt im Auftrag der  
Verwaltungsgemeinschaft Große Kreis-  
stadt Limbach-Oberfrohna mit der Ge-  
meinde Niederfrohna

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz  
[info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
[www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Chemnitz, den



Geschäftsleitung



Limbach-Oberfrohna, den

Oberbürgermeister

Siegel