



Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

seit 1908 aktiv für  
Naturschutz · Denkmalpflege ·  
Heimatgeschichte · Volkskunde

Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.  
01067 Dresden, Wilsdruffer Str. 11/13  
Tel.: 0351/4956153 Fax: 0351/4951559

Unser AZ: 1819gr117/zu 10818  
Bearbeiter: Herr Dr. Wehner  
Ihr AZ: Gei

02.05.2019

## **Mittelzentraler Städteverbund Göltzschtal – 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans - frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 2. Änderung des FNP werden Teilflächenänderungen dargestellt.

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bewertet die Planungsziele gemäß seinen Satzungsgrundsätzen danach, ob und wie mit den Maßnahmen der baulichen Entwicklung einem nachweisbaren Bedarf entsprochen wird (bedarfsorientierte Bauleitplanung), wie durch hinreichende Beachtung des Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensationsgebotes bei Natureingriffen Bauvorhaben mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsgestaltung vereinbar sind und welchen Stellenwert die Schutzziele von Natur und Landschaft einnehmen. Zu beurteilen ist weiterhin, mit welchen Maßnahmen eine an die Eigenart der Region angepasste Siedlungsentwicklung und Baugestaltung gesichert werden können.

Für die Erweiterung der Siedlungsfläche gem. 7.5 Tab. 23 liegt kein Bedarfsnachweis vor: Der Wohnflächenbedarf wird in den neuen Bundesländern prognostisch von 37m<sup>2</sup>/Einwohner im Jahr 2005 auf 55m<sup>2</sup>/Einwohner im Jahr 2030 zunehmen. Bestimmend für die Wohnflächenentwicklung sind der Trend zu kleineren Haushalten, zu mehr Haushalten für ältere Bewohner sowie steigender Wohlstand, der zu höheren Wohnansprüchen mit Anstieg der Eigentumsquote führt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich in Deutschland von 2,3 Personen je Haushalt im Jahr 1991 voraussichtlich auf 1,8 im Jahr 2025 verringern. In einer alternden Gesellschaft gewinnen die Ein- und Zwei-Personen-Rentnerhaushalte an Bedeutung. Die Zahl der Haushalte steigt somit trotz schrumpfender Bevölkerung. Neben der Zahl der Haushalte kann eine zunehmende Wohnfläche pro Kopf einen steigenden Wohnungsbedarf begründen. Unter den Bedingungen des demographischen Wandels entsteht eine Wohnflächennachfrage als Auflockerungsbedarf steigender Wohnflächenansprüche und des anhaltenden Trends zu kleineren Haushaltsgrößen. Insbesondere in den Dörfern kann

Wohnungsnachfrage durch Ersatzbedarf entstehen, das heißt wegen Überalterung der Bauten, mangelnder Bauunterhaltung, durch Gebäudeabgang und Umnutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken. Im Rahmen des Flächennutzungsplans sind folgende Kriterien zur Berechnung der Wohnbauflächen zugrunde gelegt:

- Einwohnerentwicklung
- Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner
- steigende Wohnansprüche
- Ersatzbedarf
- Modernisierungserfordernisse
- Wohneigentumsbildung
- Änderung der Haushaltsstruktur
- Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen

Den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden diese Kriterien der aktuellen Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt.

Auf die Schrumpfungprozesse in den Gemeinden wird im Teil 3 Bevölkerung verwiesen und eine Reduzierung der Neuausweisung formuliert. Wir fordern die planerische Umsetzung der städtebaulichen Prinzipien der „doppelten Innenentwicklung“ d.h. neben Bauflächen hinreichend Freiflächen (Grünflächen) darzustellen.

Aus den Flächennutzungsplanänderungen geht hervor, dass vorwiegend Grünflächen als Bauflächen vorgesehen sind. Dem kann auf Grund der oben genannten Prämissen nicht zugestimmt werden. Es fehlt eine Überprüfung möglicher Brachflächen bzw. nicht genutzter Industrieflächen als Bauflächen.

Nach Bedarfs- und Effektivitätserfordernissen sowie nach ökologischen und ästhetischen Kriterien (Größe und Verbund der Grünflächen) sind Flächengrößen festzulegen, während ihre Lage darüber bestimmt, ob die Einrichtungen des Arbeitens, Wohnens, der Versorgung, der Bildung und Erholung bei minimalem Weg-Zeit-Aufwand möglichst in einem fußläufigen Bereich qualitativ ausreichend genutzt werden können. Funktionsmischungen sind von städtebaulichem Wert, weil damit Lebensläufe in einem überschaubaren Lebensbereich realisiert werden. Nach Z 2.2. 1.3 Landesentwicklungsplan Sachsen sind neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festzulegen.

Kompensationsflächen sind eine Art der Bodennutzung und damit Bestandteil der Flächennutzungsplanung der Kommunen. Solche Flächen sind naturschutzfachlich begründet in das Gesamtgefüge der Bodennutzung einer Kommune aufzunehmen und im Flächennutzungsplan darzustellen. Sie erlangen damit die notwendige Rechtsverbindlichkeit. Mit einer Planung von Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan (ohne Kompensationsmaßnahmen) können aber bereits wesentliche naturschutzfachliche Ziele erreicht werden, wie optimale Flächengrößen zu bestimmen, Maßnahmen mehrerer Bebauungspläne zu bündeln, den Biotopverbund auszubauen, ökologisch begründete Areale festzulegen und den Umgebungsschutz zu sichern.

Nach § 5 2a BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen zum Ausgleich den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. **lehnt** auf Grund der angezeigten Sachverhalte die 2. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes **ab**.

Mit freundlichen Grüßen



Susanna Sommer  
Geschäftsführerin

