

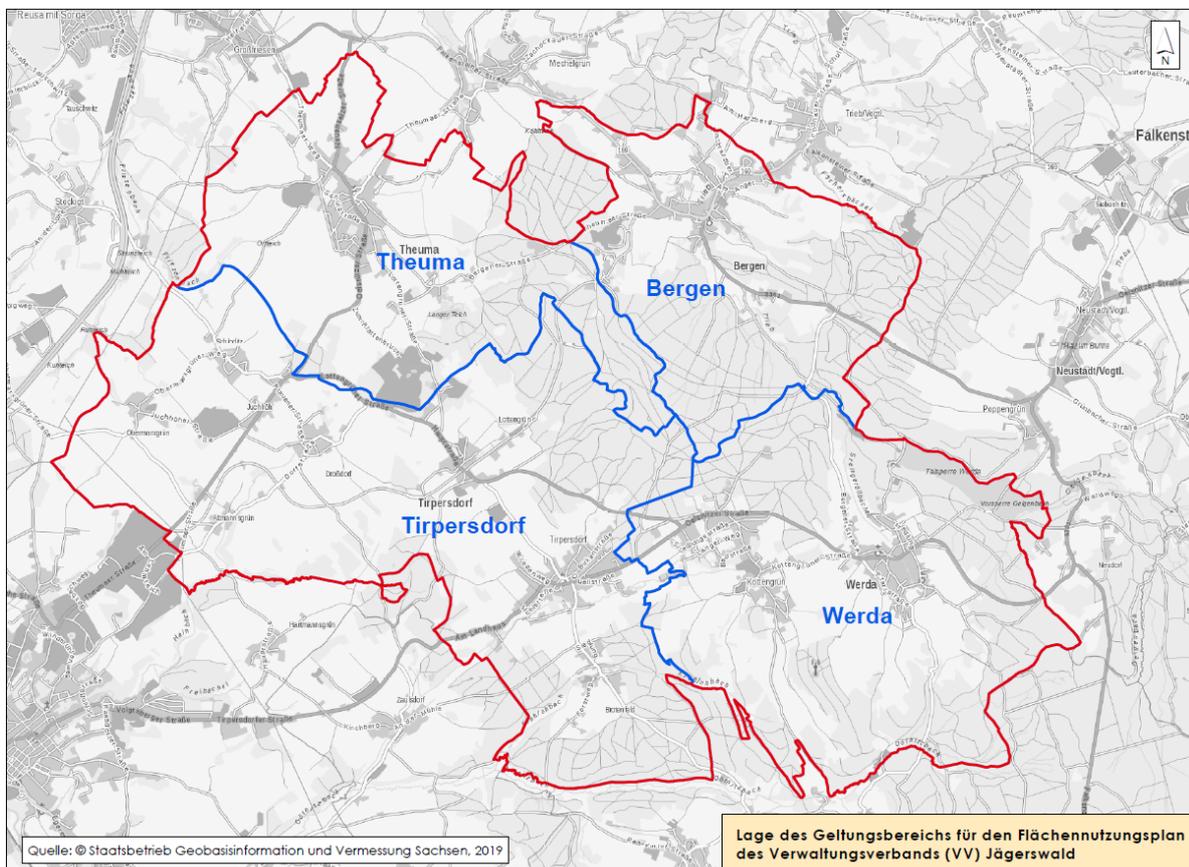
# Verwaltungsverband

## Jägerswald

Landkreis Vogtlandkreis

# Flächennutzungsplan

## Begründung mit Umweltbericht



**PLANSTAND**

VORENTWURF 11/2021

### PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

0371 36 74 170

Leipziger Straße 207

info@staedtebau-chemnitz.de

09114 Chemnitz

www.staedtebau-chemnitz.de

## **Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Jägerswald,**

**Planstand:** 11/2021

Kommunen: Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda

Landkreis: Landkreis Vogtlandkreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

### **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

- Planzeichnung im Maßstab 1:10.000
- Begründung mit Umweltbericht

### **Planverfasser**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leitung Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Geschäftsleitung

Chemnitz, November 2021

## **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.

**Inhalt**

<b>TEIL I</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung .....	3
1.2	Planwerk und Kartengrundlage .....	6
1.3	Rechtsgrundlagen.....	6
<b>2</b>	<b>Planungen und Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
2.1	Ausgangssituation und Ziele der Gesamtfortschreibung .....	10
2.2	Fachplanungen.....	10
2.3	Übergeordnete Planungen.....	10
<b>3</b>	<b>Sachbereiche und Begründung</b> .....	<b>27</b>
3.1	Lage im Raum.....	27
3.2	Natürliche Gegebenheiten .....	27
3.3	Historische Ortsentwicklung .....	40
3.4	Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung .....	41
3.5	Naturschutz und Landschaftspflege .....	57
3.6	Tourismus und Naherholung.....	62
3.7	Nutzungseinschränkungen.....	62
3.8	Siedlung .....	67
3.9	Technische Infrastruktur .....	68
<b>4</b>	<b>Ausweisungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan</b> .....	<b>71</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	71
4.2	Siedlungsstrukturelle Ziele .....	72
4.3	Synthese aus Wohnbaubedarf und Flächenausweisungen .....	72
4.4	Planung von Wohnbauflächen .....	74
4.5	Planung von gemischten Bauflächen .....	80
4.6	Planung von gewerblichen Bauflächen .....	97
4.7	Planung von Flächen zur Errichtung von Versorgungsanlagen .....	104
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>107</b>
<b>TEIL II</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>108</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>108</b>
1.1	Methodik .....	108
1.2	Inhalt und die wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans .....	109
<b>2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>112</b>
2.1	Umweltziele aus Fachgesetzte und Fachplanungen .....	112
2.2	Umweltziele der Landes- und Regionalplanung .....	114
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>123</b>
3.1	Schutzgüter Biologische Vielfalt sowie Tiere und Pflanzen .....	123
3.2	Schutzgüter Fläche und Boden .....	124
3.3	Schutzgut Wasser.....	124

3.4	Schutzgüter Luft und Klima.....	125
3.5	Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild und Erholung .....	125
3.6	Schutzgüter Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt .....	126
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	126
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	126
<b>4</b>	<b>Prognose des Umweltzustandes .....</b>	<b>129</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>166</b>
<b>6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen .....</b>	<b>167</b>
6.1	Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung .....	167
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	168
<b>7</b>	<b>Gesamtauswertung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>172</b>
7.1	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen .....	172
7.2	Fläche und Boden.....	173
7.3	Wasser.....	173
7.4	Luft und Klima .....	173
7.5	Landschaft, Landschaftsbild und Erholung.....	174
7.6	Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt .....	174
7.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	174
7.8	Anpassung an den Klimawandel.....	174
7.9	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete .....	175
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>176</b>
8.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse.....	176
8.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	176
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>177</b>
9.1	Planungserfordernis und Standorteinordnung.....	177
9.2	Gesetzliche Grundlagen .....	177
9.3	Ziele des Umweltschutzes .....	177
9.4	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ....	177
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen.....	179
<b>Verzeichnisse .....</b>		<b>180</b>

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

Der Verwaltungsverband Jägerswald hat am 14.05.2019 in öffentlicher Sitzung die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Verwaltungsverband Jägerswald, bestehend aus den Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die teilnehmenden Gemeindegebiete beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gebiet des Verwaltungsverbandes die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gebietskörperschaften in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im § 5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt.

Daneben sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 BauGB):

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Angaben nach § 2a BauGB) beizufügen. Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan gegenüber dem einzelnen Bürger keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck.

Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als dass aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann (gegenüber Privaten und gegenüber Trägern öffentlicher Belange) wirksam sind. Die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Kommune ins Benehmen zu setzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Somit ist der Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB Regelbestandteil des Bauleitplanverfahrens. Im Umweltbericht sind die nach Anlage 1 zum BauGB auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die zeitliche Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist durch das BauGB nicht eingeschränkt. Es wird jedoch empfohlen, den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen und soweit erforderlich zu ändern, zu ergänzen oder neu aufzustellen.

Der Zeitrahmen für die vorliegende Planung wird bis 2035 gesteckt. Insbesondere die dem Plan zugrundeliegende Bevölkerungs- und Wohnraumprognose sollte dann angepasst bzw. neu formuliert werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Unter anderem sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Dabei ist den Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes Bedeutung beizumessen. Ausdrücklich wird gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Weiterhin sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend berücksichtigen zu können, müssen sie in aufbereiteter Form vorliegen - davon geht das BauGB aus, ansonsten wäre der Planungsprozess abwägungsfehlerhaft. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist der kommunale Landschaftsplan (LP) das geeignete Instrument dafür. Ausnahmsweise kann auf einen LP verzichtet werden, wenn Umstände bzw. andere Unterlagen vorliegen, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen:

- offensichtlich keinerlei Eingriffe im FNP geplant sind, d.h. keine neue Bebauung und kein Ausbau der Infrastruktur erfolgen soll,
- die Belange bereits anderweitig ausreichend aufbereitet wurden, z.B. durch Schutzgebietskonzeptionen,
- in anderen Fachplanungen, z.B. in einer Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung, sind sämtliche Naturgüter qualifiziert aufgenommen und bewertet sowie

ist ein landschaftspflegerisches Zielkonzept entwickelt und mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.

Prinzipiell verfolgt das Land Sachsen hinsichtlich der Landschaftspläne eine sogenannte Sekundärintegration, d.h. es wird in der Regel zunächst ein eigenständiger Landschaftsplan oder ein vergleichbarer Fachplan erarbeitet, dessen Inhalte "soweit geeignet" (§ 6 SächsNatSchG) in die Bauleitplanung aufzunehmen sind. Für diese "städtebaulich begründeten" landespflegerischen Inhalte eröffnen der § 5 Abs. 2 sowie 2a mit den Nummern 5, 6, 7 und 10 umfassende Darstellungsmöglichkeiten. Hierzu zählt die frühzeitige Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach § 8a BNatSchG, aber auch der Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, das Ortsbild, den Biotopschutz oder die Biotopvernetzung, den Naturhaushalt, die freiraumbezogene Erholung, immer sofern sie einen städtebaulichen Bezug aufweisen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Der Öffentlichkeit ist, nach Maßgabe des § 3 BauGB, eine Beteiligung an der Bauleitplanung zu ermöglichen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten bzw. die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen (§ 4 BauGB).

Die Mitwirkenden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Wesentlichen:

- der Verwaltungsverband Jägerswald, bestehend aus den Mitglieds-Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda, deren Gremien sowie deren Verwaltungsorgane,
- die Öffentlichkeit,
- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,
- die Genehmigungsbehörde,
- das Planungsbüro (Büro für Städtebau GmbH Chemnitz).

Der Verfahrensablauf gliedert sich in folgende Schritte:

1. Prüfung des Bedürfnisses zur Aufstellung
2. Aufstellungsbeschluss mit ortsüblicher Bekanntmachung
3. Erarbeitung der Rahmenbedingungen, Ziele und Zwecke der Planung,
4. Vorentwurf
5. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
6. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
7. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in den erforderlichen Gremien
8. Erarbeitung eines auslegungsreifen Planes (Entwurf)
9. Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat
10. ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11. öffentliche Auslegung über einen Zeitraum von einem Monat
12. Prüfung der Bedenken und Anregungen
13. bei Planänderungen - Wiederholung von Nr. 7 – 11, evtl. nur zu Veränderungen
14. Feststellungsbeschluss, Mitteilung des Prüfungsergebnisses
15. Genehmigungsantrag

16. Genehmigung
17. Erfüllung der Auflagen, ggf. Beschlüsse durch Stadtrat und Gemeinschaftsausschuss
18. Bekanntmachung mit zusammenfassender Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Die vollständigen Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Planzeichnung.

Der Flächennutzungsplan trifft als vorbereitender Bauleitplan keine flurstückscharfen Festlegungen, sondern stellt die bestehende und geplante Art der Bodennutzung in den Kommunen in den Grundzügen dar. Er liefert ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Verwaltungsverbandes und gibt den Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung vor.

## 1.2 Planwerk und Kartengrundlage

Die Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der digitalen topographischen Karten DTK 10 im Maßstab 1:10.000.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** - vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905)
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)** - vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 3026)
- **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** - vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** - vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** - vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)** - vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)
- **12. BImSchV – Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 15.03.2017 BGBl. I S. 483, 3527; zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 BGBl. I S. 1328
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** - vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4644)
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBl

Nr.26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch VwV vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft** – Neufassung der Ersten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54 S. 1050)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 144)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)** vom 25.06.2019 (SächsGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762)
- **Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG)** vom 01.06.2006 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 25 des Gesetzes vom 05.04.2019 (SächsGVBl. S. 245)
- **Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG)** - vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)** - vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)

- **Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)** - vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)
- **Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)** vom 11.11.1997, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2008 (SächsGVBl. S. 940)
- **Sächsisches Bestattungsgesetz (SächsBestG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.1994 (SächsGVBl. S. 1321), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.04.2018 (SächsGVBl. S. 198)
- **Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO)** vom 12.09.2001 (SächsGVBl. S. 675), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 2 Planungen und Planungsziele

### 2.1 Ausgangssituation und Ziele der Gesamtfortschreibung

Mit der Übertragung der Planungshoheit haben die Städte und Gemeinden die Verpflichtung, die bauliche und sonstige Nutzung ihres Territoriums vorzubereiten und zu leiten. Ein wesentliches Planungsinstrument dazu bildet die Bauleitplanung.

Für das Territorium des Verwaltungsverbandes Jägerswald liegt kein Flächennutzungsplan vor, es handelt sich somit um eine Neuaufstellung. Der Verwaltungsverband wird deshalb unter Zugrundelegung aktueller Bevölkerungsprognosen insbesondere den Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf bis 2035 ermitteln und mit dem Flächennutzungsplan ein Konzept für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden festsetzen. In diesem Zusammenhang sind nach Möglichkeit kompakte Flächenausweisungen vorzunehmen, die für standörtliche Entscheidungen und gemeindliche Entwicklungen die erforderlichen Handlungsspielräume schaffen.

Weiterhin ist den Erfordernissen des Umwelt-, Boden-, Natur-, Klima- und Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen. Diese Inhalte werden in der parallelaufenden Umweltprüfung mit Umweltbericht bearbeitet und in die Planung integriert.

### 2.2 Fachplanungen

Für den Bereich des Verwaltungsverbandes liegt kein Landschaftsplan vor. Schutzgebiete und die Schutzgüter der Umweltprüfung nach dem BauGB werden berücksichtigt.

### 2.3 Übergeordnete Planungen

Bei der Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes Jägerswald existieren derzeit drei relevante Planwerke der Raumordnung, diese sind

- der **Landesentwicklungsplan 2013** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), im Folgenden **LEP 2013** genannt,
- der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene **Regionalplan Südwestsachsen** (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist. Im Folgenden **RP SWS** genannt und
- der durch die Verbandversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG i.V.m. § 6 Abs.2 SächsLPIG beschlossene **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz**, im Folgenden **RP-E RC** genannt.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als dass Bauleitpläne den rechtsverbindlichen Zielen der übergeordneten Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder Planänderung. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Planungen ständig auf die aktuelle Raumordnung und Landesplanung hin zu überprüfen.

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze für das Plangebiet sind im LEP 2013 formuliert. Der Landesentwicklungsplan steht in engem Zusammenhang mit dem Landesverkehrsplan Sachsen 2030. Der Landesverkehrsplan ist der Fachplan für die Entwicklung der einzelnen Verkehrsträger und die Entwicklung des gesamten Verkehrssystems im Freistaat Sachsen.

In der Einleitung des LEP 2013 unter „Rechtsgrundlagen, Aufgabe und Inhalt des Landesentwicklungsplanes“ heißt es „der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt“. Weiterhin heißt es dort zur Primärintegration des Landschaftsprogramms: „Nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) übernimmt der Landesentwicklungsplan die Funktion des Landschaftsprogramms. Durch die frühzeitige Integration wird gewährleistet, dass die raumordnerischen Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Grundsätze und Ziele der Raumordnung gesichert werden können“.

In Regionalplänen werden die Darstellungen des LEP 2013 räumlich für die einzelnen Planungsregionen konkretisiert. Die Ziele des RP-E RC sind nach §3 Abs.1 Nr.4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach §4 Abs.1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Damit sind alle vorgenannten Planwerke (LEP 2013, RP SWS und RP-E RC) bei der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

### **2.3.1 Siedlungs- und Gewerbeentwicklung**

Den Gemeinden des Verwaltungsverbandes wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Deshalb ist die Siedlungsflächenentwicklung auf die bauliche Eigenentwicklung zu konzentrieren (**LEP 2013 Z 2.2.1.6 i. V. m. Kap. 1.2**, insbesondere **G 1.2.2, Z 1.2.3, G 1.2.4, Z 1.2.7** und **Z 1.2.10 RP-E RC** sowie **RP SWS Kap. 1.1**).

Zum Begriff der Eigenentwicklung im **RP-SWS (Kapitel 1.3)** „Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“

Die Gemeinden Theuma und Bergen sind im LEP 2013 dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet während Tirpersdorf und Werda dem ländlichen Raum zugeordnet werden (Karte 1 – Raumstruktur). Die Siedlungsentwicklung richtet sich folglich nach dem Eigenbedarf der Gemeinden.

Dazu **Z 2.2.1.6 LEP 2013**: „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig“.

Hauptanliegen ist somit die konsequente und zweckmäßige Nutzung der in den städtebaulich integrierten Lagen vorhandenen Flächenpotenziale der Gemeinden. Damit müssen in der Begründung zum Flächennutzungsplan Aussagen zu allgemeinen und konkreten Entwicklungszielen auf Grundlage einer Bedarfsanalyse zur beabsichtigten Bauflächenentwicklung unter Einbeziehung von Brach- Umbau- und Revitalisierungsflächen einschließlich der Innenentwicklungspotentiale sowie vorhandener und geplanter Bauentwicklungsflächen enthalten sein.

Weiterhin sind die **Ziele Z 6.2.1 und Z 6.2.4 LEP 2013** zu beachten. Großflächiger Einzelhandel ist danach nur in städtebaulich integrierten Lagen der Ober- und Mittelzentren zulässig.

Gemäß **RP-E RC G 1.7.1** ist „In der Region (...) auf eine ausreichende, bedarfsgerechte und überwiegend verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

In dem Verwaltungsverband ist auf Grund der fehlenden Funktionszuweisung als zentraler Ort die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht zulässig. Im Hinblick auf eine ausreichende und bedarfsgerechte Nahversorgung (**G 1.7 RP SWS**) sind Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung in den Flächennutzungsplan zu integrieren. Dabei empfiehlt sich auch für Kommunen ohne zentralörtliche Funktion einen zentralen Versorgungsbereich zur Steuerung des Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit abzugrenzen, um auch hier den städtebaulichen Erfordernissen hinreichend Rechnung zu tragen.

Deshalb sollen Ansiedlungen zur Sicherung der Nahversorgung in Kommunen ohne zentralörtliche Funktionen (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) in ihren gewachsenen Gemeindezentren konzentriert werden. Dabei ist es insbesondere erforderlich, eine Bündelung von Dienstleistungs-, Versorgungs- und Kommunikationsstandorten für ein intaktes Gemeindeleben zu schaffen.

Schützenswerte Ortsstrukturen und erhaltenswerte Bausubstanz von regionaler Bedeutung sind für die Gemeinden Tirpersdorf, Werda sowie den Ortsteil Kottengrün dargestellt (**Karte 2 – Siedlungswesen RP-E RC**).

Nach **Z 1.1.1 RP SWS** ist „die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region mit dem punktaxialen zentralörtlichen System und den Regionalen Achsen als Grundgerüst zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Nutzung und den Ausbau vorhandener sowie die Erschließung weiterer Potentiale für funktionsteilige Entwicklungen im regionalen Interesse besonders hinzuwirken. Dazu auch **Z 1.2.1 RP-E RC**: „Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region mit dem punktaxialen zentralörtlichen System und den Regionalen Achsen als Grundgerüst ist zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Nutzung und den Ausbau vorhandener sowie die Erschließung weiterer Potentiale für funktionsteilige Entwicklungen im regionalen Interesse besonders hinzuwirken“.

**Z 1.1.3 RP SWS** Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt.

**Z. 1.1.5 RP SWS** Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

**Z.1.1.6 RP SWS** Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist zu berücksichtigen.

**Z. 1.1.7 RP SWS** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren,
- Die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln
- Die Wohngebiete, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen
- Nicht mehr benötigte Bauflächen insbesondere in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen und
- Interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren.

**Z 1.1.10 RP SWS** Auf Renaturierung bzw. Entsiegelung brachfallender Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile insbesondere in den in der Karte 1 „Raumnutzung“ ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur- und Landschaft, den Vorranggebieten Wald sowie den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasser ist hinzuwirken.

**Z 1.2.10 RP-E RC:** „Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen insbesondere darauf zu richten, dass

- der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird, (...)
- im Erzgebirge und im Mulde-Lösshügelland die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung der Täler vermieden wird“.

**Z 1.2.3 RP-E RC:** „Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen“ **und G 1.2.4 RP-E RC:** „Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden“.

**Z 1.2.7 RP-E RC:** „Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren,
- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen“.

**Z 1.2.8 RP-E RC:** „Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind insbesondere vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren, Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen“.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im **grenznahen Raum (Karte 3 LEP 2013 / Karte 5 RP-E RC – Räume mit besonderem Handlungsbedarf)**.

**Z 2.1.3 LEP 2013:** „Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem

- regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,
- durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,
- Synergieeffekte erschlossen,
- Eigenkräfte mobilisiert sowie
- Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden“.

**Z 1.9.3.1 RP-E RC:** „In den grenznahen Räumen sind die lagebedingten Nachteile durch eine situationsgerechte Unterstützung von Maßnahmen zum Disparitätsabbau oder Attraktivitätsgewinn zu mildern“.

Dazu aus der **Begründung zu Z.1.9.3.1 RP-E RC:**

„Zu den Problemen räumlicher Entwicklung in der Planungsregion zählt die Entwicklung der grenznahen Räume, da in diesen Gebieten zusätzliche Belastungen durch Randlage und Strukturschwäche sowie auch durch - naturgemäß - häufigere Witterungsunbilden in Zusammenhang mit der Höhenlage und unangenehme Geruchseindrücke auftreten.

So bedeutet die Lage an der tschechischen Grenze mit einem weitreichenden, extrem dünn besiedelten Hinterland eingeschränkte wirtschaftliche

Entwicklungsmöglichkeiten. Im gleichen Sinne dokumentiert diesen Sachverhalt auch die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle.

Nach dem industriellen Strukturbruch Anfang der 90er Jahre und einer allgemeinen Strukturschwäche kann für die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung auch die Lage im Naturpark zwischenzeitlich und im Einzelfall zur Beschränkung werden, insbesondere für die ebenfalls angestrebte Entwicklung im gewerblich-industriellen Bereich.

Bedingt durch die Höhenlage im naturräumlichen Sinn sind u. a. niedrige Temperaturen im Jahresgang, längere Schneedeckendauer und eine kürzere Vegetationsphase verbunden. Die damit im Zusammenhang stehenden Wirkungen bedeuten aber für das wirtschaftliche Leben zum Beispiel:

- eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten der Landwirtschaft als Erwerbsgrundlage,
- stärkere Auswirkungen auf die Winterarbeitslosigkeit,
- erheblich höhere Raumheizungskosten im privaten wie öffentlichen Bereich,
- umfangreichere Winterdienstausgaben, höherer Reparaturaufwand für Straßen.

(...) Der Plansatz richtet sich an alle Handlungsebenen und Behörden, im Rahmen ihrer Einflussmöglichkeit Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität (...) Gemeinden [in grenznahen Räumen] bevorzugt zu befördern. Dabei sind Handlungsrichtungen, die auf die Verbesserung der Wohnqualität, der Arbeitsplatzvielfalt und des -angebotes sowie auf die Schaffung von Ausstattungsvorzügen zur Belebung des Fremdenverkehrs zielen, im Sinne der Planungsabsicht „geeignete Ausgleichsmaßnahmen“, um naturgegebenen oder noch auf absehbare Zeit wirksamen Benachteiligungen Vorzugswirkungen entgegenzusetzen“.

### Tourismus und Erholung

Die Gemeinden Bergen und Werda befinden sich gemäß **Karte 4 "Tourismus"** des **RP SWS** in einem touristischen Entwicklungsgebiet und die Gemeinden Theuma und Tirpersdorf in einem touristischen Ergänzungsgebiet. Gemäß **Z 1.8.2 RP SWS** sind in den touristischen Entwicklungsgebieten die touristischen Funktionen sowohl für längerfristigen überregional bedeutsamen Tourismus als auch für den Ausflugsverkehr und die Naherholung auszubauen und weiterzuentwickeln. (s. Kap. 1.8).

**Z 1.8.1 RP SWS** In den Touristischen Bestandgebieten sind die touristischen Funktionen so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Konkurrenzfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur ist auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten.

**Z 1.8.2 RP SWS** In den touristischen Entwicklungsgebieten sind die touristischen Funktionen sowohl für längerfristigen überregional bedeutsamen Tourismus als auch für Ausflugsverkehr und Naherholung auszubauen und weiterzuentwickeln.

**Z 1.8.3 RP SWS** Im Verdichtungsraum und in den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum sind die touristischen Ergänzungsgebiete für eine naturbezogene Naherholung zu sichern bzw. zu entwickeln und auszubauen und in ihrer Erholungseignung in Vernetzung mit innerstädtischen Freiräumen aufzuwerten.

Im **RP-E RC** erfolgen die Festlegungen zur Entwicklung von Tourismus und Erholung in **Kap. 1.8** i. V. m. Karte 4 „Tourismus und Erholung“. Im Regionalplan handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Destinationen aus der Tourismusstrategie Sachsen 2020. In Z 1.8.1 ist dazu geregelt, dass in den Tourismusregionen bzw. den zu bildenden Destinationen die touristischen Funktionen unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts so weiterzuentwickeln sind, dass diese in ihrer Wettbewerbsfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur sind auf saisonale Angebotsschwerpunkte (z. B. Winter- und Wassersport) sowie auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten.

### Bergbau

Im RP SWS sind in Karte 1 „Raumnutzung“ die Vorranggebiete oberflächennahe Rohstoffe Nr. 14 Theuma (Fruchtschiefer, aktiver Tagebau), Nr. 12 Bergen (Granit, aktiver Bergbau) sowie randlich tangierend Nr. 13 Trieb (Granit, aktiver Bergbau) festgelegt (s. Kap. 2.4 Rohstoffsicherung und -gewinnung). Im RP-E RC sind diese Gebiete in Karte 1.2 „Raumnutzung“ als Vorranggebiete Rohstoffabbau Nr. 77 Theuma, Nr. 75 Bergen sowie randlich tangierend Nr. 76 Trieb festgelegt (s. Kap. 2.4 Rohstoffsicherung und -gewinnung).

Im RP SWS ist in Karte 1 „Raumnutzung“ das Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe Nr. G Bergen-Kräuterhaus festgelegt (s. dazu auch Kap. 2.4 Rohstoffsicherung und -gewinnung). Im RP-E RC ist dieses Gebiet in Karte 1.2 „Raumnutzung“ als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung Nr. 109 festgelegt (s. dazu auch Kap. 2.4 Rohstoffsicherung und -gewinnung).

### Wind<sup>1</sup>

Im Zusammenhang mit dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 ergibt sich für das Gebiet des ehemaligen Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen (Altlandkreise Aue-Schwarzenberg, Vogtlandkreis, Zwickauer Land, ehemalige kreisfreie Städte Plauen und Zwickau) die nachfolgend dargestellte Rechtsfolge:

Mit Ausnahme des durch das SächsOVG für unwirksam erklärten Kapitels 2.5 gilt nach wie vor die am 6. Oktober 2011 bekannt gemachte erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen weiter. Vor dem Inkrafttreten des Regionalplanes Südwestsachsen 2008 galt der am 2. August 2007 bekannt gemachte Regionalplan Südwestsachsen 2000 (SächsABl. Nr. 31/2007). Mit der Rechtskraft der Entscheidung des SächsOVG ist der Teil zur Steuerung der Windenergienutzung des Regionalplanes 2000 wiederaufgelebt. Somit gelten die im Regionalplan 2000 zur Steuerung der Windenergienutzung für das Gebiet der ehemaligen Planungsregion Südwestsachsen enthaltenen Bestimmungen erneut und solange, bis diese in einem förmlichen Verfahren aufgehoben oder durch einen neuen Plan ersetzt werden. Gegenwärtig gelten für das Gebiet des ehemaligen Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen ausschließlich nachfolgende Bestimmungen des Regionalplanes 2000 zur Steuerung der Windenergienutzung:

---

<sup>1</sup> Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region Chemnitz vom 25.09.2020

Gemäß **Ziel Z 3.4.8.1** des **Regionalplans SWS 2000** sollen Windparks und sonstige raumbedeutsame Windenergievorhaben in dem auf der Karte 10 „Windenergienutzung“ dargestellten Teilraum mit abschließender Regelung (gemäß Anlage 5 = grau schraffierter Bereich in der Anlage zur Stellungnahme - Karte „Windenergienutzung“ im Geltungsbereich des Regionalplanes Südwestsachsen) ausschließlich, in den übrigen Regionsteilen vorrangig in den dafür ausgewiesenen und in der Anlage 5 benannten schutzbedürftigen Bereichen für Windenergienutzung errichtet werden.

Laut der Anlage 5 des **RP SWS 2000** sind im Gebiet des Verwaltungsverbandes Jägerwald keine Vorrangstandorte für Windenergienutzung ausgewiesen.

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz hat am 17. Dezember 2019 den Beschluss gefasst, die Festlegungen zur Windenergienutzung vom Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes Region Chemnitz abzukoppeln und das Verfahren zum Regionalplan ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung (Regionales Windenergiekonzept und **Ziele Z 3.2.2 bis Z 3.2.5** des Offenlage-Entwurfs des **RP-E RC** vom 15. Dezember 2015) zu Ende zu führen. Der **zukünftige RP RC** wird somit vorerst keine Festlegungen für die Windenergienutzung mehr enthalten.

### **2.3.2 Raumnutzung (Grünzüge- und Zäsuren, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete)**

Auf dem Gemeindegebiet Theuma und Tirpersdorf ist ein **Regionaler Grünzug** festgelegt, welcher den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes teilweise überlagert (**Karte 1 – Raumnutzung RP SWS; Karte 1 – Raumnutzung RP-E RC**). Zudem wird das nördliche Gemeindegebiet von Theuma von einem weiteren Regionalen Grünzug tangiert. Regionale Grünzüge sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

Auf Basis des Ziel **Z 1.5.4** und **Z 2.2.1.8** des **LEP 2013** sind die Regionalen Grünzüge im gleichen Umgriff in der Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC festgelegt. Gemäß **Z 1.6.1** sind „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren [...] von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten“.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine Grünzäsuren festgelegt.<sup>2</sup>

**Z 1.6.1 RP-E RC:** „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten“.

**Z 1.6.2 RP-E RC:** „Die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen“.

Ausgewiesene Regionale Grünzüge und Grünzäsuren werden bei Betroffenheit dieser im Zusammenhang mit den die Betroffenheit verursachenden Entwicklungsflächen behandelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Grünzüge oder Grünzäsuren durch die Planung berührt.

Dazu **Z. 2.1.3.2 RP SWS** Die ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) und die Vorranggebiete Wald sind durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie angepasste Nutzung als Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems zu entwickeln.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region Chemnitz vom 25.09.2020

### Vorranggebiet Landwirtschaft (RP-E RC Kap. 2.3.1)

Die Abgrenzungen der in der **Karte 1 „Raumnutzung“ des RP SWS** festgelegten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft wurden im **RP-E RC** als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt. Die Ausweisung dieser Gebiete erfolgt aufgrund der Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung von 35 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete Landwirtschaft. Zur Ausweisung wurden in der Region landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III bis V der 5-stufigen Skala der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen herangezogen, für welche aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Produktivität der Böden ein ausschließlicher Flächennutzungsanspruch der Landwirtschaft vorgesehen wird.

Mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage für die Landwirtschaft ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf eine Flächenneuanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft zu verzichten (s. Begründung zu **Z 2.3.1.2 und Z 2.3.1.3**).

Entlang der Trieb sowie südlich davon verlaufender Bäche (Geigenbach; Waldbach) ist in **Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC** ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) festgelegt. Bezüglich des Hochwasserschutzes ist **Kapitel 2.2.2** zu beachten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß **Z 2.2.2.2** in den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten ist. Des Weiteren soll gemäß **Z 2.2.2.4** in den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) eine dem Hochwasser angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.

**Z 2.2.2.2 RP-E RC:** „In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen zu vollziehen“.

**Z 2.2.2.3 RP-E RC:** In den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) ist der Erhalt bzw. die Schaffung von Retentionsraum zu sichern. Die Abflussbereiche von Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) sollen als Grünland genutzt oder durch Aufforstung geeigneter Gebiete in ihrem Retentionsvermögen gestärkt werden. Die Errichtung von Anlagen der Infrastruktur, die den Wasserabfluss behindern können oder Rückhalteraum nicht ausgleichbar einschränken, soll ausgeschlossen sein.

**G 2.2.2.4 RP-E RC:** In den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen für den Wasserabfluss im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB, insbesondere Überschwemmungsgebiete und die Trinkwasserschutzzonen der Talsperre Werda, werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Sollten Konflikte im Rahmen einzelner Entwicklungsflächen erkennbar werden, werden diese an den entsprechenden Stellen der Begründung und des Umweltberichtes behandelt, an denen die Entwicklungsflächen behandelt werden.

G 2.1.3.3 RP SWS Die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit fließender Gewässer mit ihren Auenbereichen als wesentlichen Elementen des regionalen ökologischen Verbundes soll auch innerhalb besiedelter Bereiche gesichert werden.

Nach den Vorgaben des LEP 2013 wurden Flächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit innerhalb des Plangebietes als **Vorranggebiete Landwirtschaft** festgelegt.

Die Abgrenzungen der in der Karte 1 „Raumnutzung“ des **RP SWS** festgelegten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft wurden im **RP-E RC** als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt. Die Ausweisung dieser Gebiete erfolgt aufgrund der Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung von 35 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete Landwirtschaft. Zur Ausweisung wurden in der Region landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III bis V der 5-stufigen Skala der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen herangezogen, für welche aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Produktivität der Böden ein ausschließlicher Flächennutzungsanspruch der Landwirtschaft vorgesehen wird.

Mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage für die Landwirtschaft ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf eine Flächenneuanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft zu verzichten (s. Begründung zu **Z 2.3.1.2 und Z 2.3.1.3**).

**Z 2.3.1.2 RP-E RC:** „In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt“.

**Z 2.3.1.3 RP-E RC:** „In Vorranggebieten Landwirtschaft sind unvermeidbare flächenhafte Eingriffe zulässig, soweit sie durch übergeordnete öffentliche Interessen bestimmt und begründet sind“.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt nur in unvermeidbarem Ausmaß im Rahmen einer maßvollen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung in Siedlungsrandlagen oder unter Beachtung anderer öffentlicher Interessen (bspw. Vorbehaltsgebiete Waldmehrung).

Im **RP SWS** ist auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Waldmehrung (s. **Karte 1 „Raumnutzung“** i. V. m. **Kap. 2.3.2**) festgelegt, welches im **RP-E RC** als Vorranggebiet Waldmehrung (s. Karte 1.2 „Raumnutzung“ i. V. m. **Kap. 2.3.2**) festgelegt wurde. Gemäß **Z 2.3.2.2** ist der Waldanteil in der Region langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen unter Beachtung naturschutzfachlicher, wirtschaftlicher, landwirtschaftlicher, wasserwirtschaftlicher, bergbaulicher und kommunaler Interessen von derzeit 30% bis auf 32% der Gesamtfläche zu erhöhen. Dabei ist auf die vorrangige Realisierung der Maßnahmen in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung hinzuwirken, insbesondere bei Erstaufforstungen mit Flächen über 5 ha. Die Waldmehrungsflächen sollen örtlich weiter ausgeformt werden. Dabei sind Waldrandbegradigungen zu vermeiden (s. **G 2.3.2.3**).

**Z 2.3.2.1 RP-E RC:** „Der Wald in der Region ist in seinem Gesamtbestand zu erhalten und im Hinblick auf die Vielfalt seiner Nutz-, Schutz-, Erholungs-, Lebensraum- und Klimafunktionen zu bewirtschaften, zu pflegen, zu sanieren und gezielt zu vermehren. Im Zusammenhang damit sind bei raumbedeutsamen Entwicklungsvorhaben der regionalen und überregionalen Infrastruktur Eingriffe mit dauerhaftem Entzug von

Waldflächen zu vermeiden, insbesondere in Vorranggebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes, in Waldkomplexen mit über 300 ha Größe, in Waldumbauegebieten sowie in regionalen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung.

**Z 2.3.2.2 RP-E RC:** „Der Waldanteil in der Region ist langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen unter Beachtung naturschutzfachlicher, wirtschaftlicher, landwirtschaftlicher, wasserwirtschaftlicher, bergbaulicher und kommunaler Interessen von derzeit 30% bis auf 32% der Gesamtfläche zu erhöhen. Dabei ist auf die vorrangige Realisierung der Maßnahmen in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung hinzuwirken, insbesondere bei Erstaufforstungen mit Flächen über 5 ha.

**Z 2.1.4.1 RP SWS** Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere bei Eingriffen durch überörtlich bedeutsame Vorhaben, sollen unter Wahrung des funktionalen Bezugs so konzentriert werden, dass sie in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebieten Waldmehrung, Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder Sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung der spezifischen Schutz- und Entwicklungserfordernisse beitragen.

Die Vorbehaltsgebiete Waldmehrung des RP SWS sowie die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung des RP-E RC werden unter Berücksichtigung kommunaler und landwirtschaftlicher Interessen als Flächen für den Wald in die Planzeichnung übernommen. An Stellen, an denen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Wald besteht, werden die Flächen als Ausgleichsmaßnahme (Aufforstung) vorgeschlagen.

#### Besonderer Artenschutz

In der **Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz“** des **RP-E RC** wurden folgende Gebiete festgelegt (vgl. dazu **G 2.1.3.8**):

- Wald-Lebensraum „Steuberg-Steinig“ (Gemeinden Bergen; Theuma)
- Offenland-Lebensraum „Raben bach“ (Gemeinde Theuma)
- Offenland-Lebensraum „Frössig Großfriesen“ (Gemeinden Theuma; Tirpersdorf)
- Offenland-Lebensraum „Unterer Hainbach-Vogelherd“ (randlich Gemeinde Tirpersdorf)
- Tal-Lebensraum „Görnitzbach“ (Gemeinde Tirpersdorf)
- Offenland-Lebensraum „Offenland südlich Werda“ (Gemeinde Werda)
- Standgewässer-Lebensraum „Talsperre Werda Geigenbach“ (Gemeinde Werda)

In der **Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“** des **RP-E RC** sind im gesamten Verwaltungsverbandsgebiet sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt, insbesondere im Bereich von Bergen und Theuma sowie dem nördlichen Teil von Werda. In der Gemeinde Tirpersdorf sind im südlichen Waldgebiet Festlegungen getroffen. Hierzu ist **G 2.1.3.9** zu berücksichtigen.

In der **Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“**

- Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens (**Z 2.2.2.7 RP-E RC**) (Gemeinden Berga und Werda)
- Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (**Z 2.2.1.4 RP-E RC**) (Gesamtes Verwaltungsverbandsgebiet)

- Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (**Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4 RP-E RC**) (Gesamtes Verwaltungsverbandsgebiet)

**Z 2.1.5.3:** „In den in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlägeinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird.“

Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt bzw. unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.

**Z 2.1.5.4 RP-E RC:** „In den in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.“

**Z 2.2.1.4 RP-E RC:** „In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.“

**Z 2.2.2.7 RP-E RC:** „In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Abfluss mindernde Flächennutzungen sollen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.“

**G 2.3.1.9 RP-E RC:** Die in der Karte 13 ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

**RP E-RC Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“** dargestellt:

- Regionale Schwerpunkte für Strukturanreicherung (**Z 2.1.4.3**) (Gemeinden Theuma und Werda)
- Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotope (**G 2.1.4.1**) (Gesamtes Verfahrensgebiet)
- Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung (Zielerreichung 2021 bzw. 2027)
- Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung (Verbesserung der Gewässerökologie) (**Z 2.2.1.6**) für die Fließgewässer Trieb, Rabenbach, Friesenbach, Hainbach
- Großflächige Gebiete mit stark sauren Böden (**G 2.1.5.6**) (Gemeinde Werda)

**G 2.1.4.1:** „Auf eine Renaturierung der innerhalb der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ dargestellten Moorflächen und weiterer organischer Nassstandorte unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Trinkwasserqualität ist hinzuwirken.“

**Z 2.1.4.3:** „In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzin-seln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z.B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgren-zen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden.“

**G 2.1.5.6:** „Die anthropogen verursachte Bodenversauerung soll nicht weiter verstärkt und langfristig abgebaut werden. Für stark anthropogen versauerte Böden sollen Maß-nahmen ergriffen werden, um den pH-Wert langfristig wieder ansteigen zu lassen, so-fern dem keine boden- oder naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen.“

**Z 2.2.1.6:** In den regionalen Schwerpunkten der Fließgewässersanierung und in den re-gionalen Schwerpunkten der Sanierung stehender Gewässer sind Maßnahmen durch-zuführen, die eine Verbesserung des Gewässerzustandes bewirken und die Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie unterstützen.

Die Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) aus Karte 2 „Raumnutzung“ des RP SWS wurde in den RP-E RC über-nommen, die in Karte 1.2 „Raumnutzung“ als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz festgelegt werden. Die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsge-bieten im RP-E RC erfolgt auf Basis der Kriterien gemäß Begründung zu **Z 2.1.3.1**. Ent-sprechend der Zielsetzung ist in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Bio-topschutz auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sa-nierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifen- den Biotopverbundes zu unterstützen.

**Z 2.1.3.1 RP-E RC:** „In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorranggebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopver-bundes zu unterstützen. Vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründi-gen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natür-liche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichne-ten Böden (Extremstandorte) ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwick-lung standorttypischer Biotope hinzuwirken“.

Eventuelle Konflikte der Flächennutzungsplanung mit den Sektoren des Arten- und Bi-otopschutzes oder des Landschaftsbildes bzw. Landschaftserlebens werden im Zusam-menhang mit den Ausführungen zu einzelnen, den Konflikt betreffenden Entwicklungs-flächen (Begründung/Umweltbericht) behandelt.

### **2.3.3 Kulturlandschaftsschutz**

Große Teile des Geltungsbereiches des Verwaltungsverbandes Jägerswald befinden sich laut **Karte 8** des **RP-E RC Kap. 2.1.2<sup>3</sup>** in Regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen.

Dies sind:

- Bergrücken Harzberg-Hohe Reuth (G 2.1.2.1) (gesamtes Verbandsgebiet)
- Bergrücken Frohnberg-Bezelberg (G 2.1.2.1) (Gemeinden Bergen; Theuma; Tir-persdorf)

---

<sup>3</sup> Information aus Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 25. September 2020

- Mittelvogtländisches Kuppenland (G 2.1.2.1) (Gemeinden Theuma; Tirpersdorf)
- Offene Talsohle in waldreicher Lage (G 2.1.2.8) (Gemeinde Bergen, Theuma, Tirpersdorf, Werda)
- Landstufe am Görnitzbach (G 2.1.2.1) (Gemeinde Werda)
- Kuppengebiet Eimberg (G 2.1.2.1) (Gemeinde Werda)
- Regional bedeutender Aussichtspunkt „Eimberg“ (G 2.1.2.6) (Gemeinde Werda)

Im **RP-E RC (Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz)** finden sich das Plangebiet betreffende Festlegungen. Nach **RP SWS** wird das Plangebiet in großen Teilen von einem **Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben)** überdeckt.

Dazu **Z 2.1.2.2 RP-E RC**: „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen untersetzt werden“.

Bei Flächenentwicklungen innerhalb der genannten Bereiche wird vorbereitend für den Flächennutzungsplan nachgeordnete auf die Beachtung der Ziele des Kulturlandschaftsschutzes hingewiesen. Grundlegende Konflikte mit dem Kulturlandschaftsschutz werden durch die Ziele des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

**G 2.1.2.1 RP-E RC**: „Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Schwerpunkte liegen hierbei in den in Karte 1 „Raumnutzung“ ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, in den in Karte 8 ausgewiesenen kulturlandschaftlich bedeutsamen Bereichen sowie in den siedlungsnahen Freiräumen“.

**Z 2.1.2.2 RP-E RC**: „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen untersetzt werden“.

**Z 2.1.2.3 RP-E RC**: „Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes, Kirchberger Granitgebietes und Niederbobritzscher Kleinkuppengebietes sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern“.

Zudem **Z. 2.1.2.3 RP SWS** Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes und Kirchberger Granitgebietes sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern.

**Z 2.1.2.6 RP SWS** Das bildbedeutsame Umfeld regionalbedeutsamer sichtexponierter Kulturdenkmale und Ortsensembles soll von störenden visuellen Eingriffen freigehalten werden.

**G 2.1.2.7 RP SWS** Straßen und Wege in der offenen Landschaft sollen durch begleitende regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen ökologisch und landschaftsästhetisch aufgewertet werden.

**G 2.1.2.6 RP-E RC:** „Regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen regional bedeutsamen Aussichtspunkte zu vermeiden“.

**G 2.1.2.8 RP-E RC:** „Offene (unbewaldete) Talsohlen in walddreichen Lagen sollen offen gehalten werden“.

Bei Flächenentwicklungen innerhalb der genannten Bereiche wird vorbereitend für den Flächennutzungsplan nachgeordnete auf die Beachtung der Ziele des Kulturlandschaftsschutzes hingewiesen. Grundlegende Konflikte mit dem Kulturlandschaftsschutz werden durch die Ziele des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

**Z 2.1.4.3 RP-E RC:** „In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z.B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden“.

Mit den infolge der Umweltprüfung getroffenen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Strukturanreicherung im Plangebiet beigetragen (z.B. straßenbegleitendes Grün).

### **2.3.4 Boden**

Im Gebiet des Verwaltungsverbandes Jägerswald sind nach **Karte 9 RP-E RC („Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“)** **Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens** festgelegt.

**Z 2.1.5.3 RP-E RC:** In Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung „ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird. Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt bzw. unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird“.

Zudem **Z 2.1.5.5 RP SWS** In den ausgewiesenen Schwerpunktgebieten Erosionsschutz ist darauf hinzuwirken, dass durch eine standortgerechte Bodennutzung, erosionsmindernde Schlaggestaltung und die Anreicherung mit gliedernden Flurelementen die Erosionsgefährdung vermindert wird und damit Bodenabträge vermieden werden. Durch die fachlichen Planungen der Land- und Forstwirtschaft sind für diese Gebiete erforderliche Erosionsschutzmaßnahmen flächenbezogen zu konkretisieren.

**Z. 2.1.5.6 RP SWS** In den ausgewiesenen Gebieten mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen sind weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des vorliegenden Gefährdungspotenzials durchzuführen und Nutzungen erforderlichenfalls entsprechend anzupassen.

Durch die angedachten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) werden erosi-onshemmende, gliedernde Landschaftselemente eingebracht.

### 2.3.5 Wasser

Im Gebiet des Verwaltungsverbandes Jägerswald sind nach **Karte 9 RP-E RC („Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“)** **Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz** sowie in der Gemeinde Bergen **Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens** festgelegt.

**Z 2.1.5.4 RP-E RC:** In den in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

**Z 2.2.1.4 RP-E RC:** In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

In der Gemeinde Bergen befinden sich nach **Karte 9 RP-E RC („Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“)** Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens:

**Z 2.2.2.7 RP-E RC:** In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Abfluss mindernde Flächennutzungen sollen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.

Dazu ebenfalls **Z 2.2.1.2 RP SWS** In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Im Plangebiet liegen nach **Karte 11 RP-E RC – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft** Moore, organische Nasstandorte und moortypische Biotope vor.

**G 2.1.4.1 RP-E RC:** Auf eine Renaturierung der innerhalb der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ dargestellten Moorflächen und weiterer organischer Nasstandorte unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Trinkwasserqualität ist hinzuwirken.

**Z 2.2.1.4 RP SWS** In den regionalen Schwerpunkten mit Sanierungsbedarf für oberirdische Gewässer sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verbesserung des Gewässerzustandes bewirken.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird mit den einzelnen Entwicklungsflächen (Begründung/Umweltbericht) behandelt.

### 2.3.6 Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse

In **Karte 12 RP-E RC** sind **Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz** festgelegt. Sie sind in Tabelle 26 (Abschnitt 3.5) aufgeführt.

In **Karte 13 RP-E RC** sind insbesondere im nordöstlichen Bereich des Verwaltungsverbandes **sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse** festgelegt. Insbesondere im Bereich von Bergen und Theuma sowie dem nördlichen Teil von Werda. In der Gemeinde Tirpersdorf sind im südlichen Waldgebiet Festlegungen getroffen. Hierzu ist G 2.1.3.9 zu berücksichtigen.

**G 2.1.3.9 RP E-RC** Die in der Karte 13 ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand resultieren aus der vorliegenden Flächennutzungsplanung keine erheblichen Konflikte im Zusammenhang mit Avifauna bzw. Fledermäusen.

### 3 Sachbereiche und Begründung

#### 3.1 Lage im Raum

Der Verwaltungsverband Jägerswald liegt zentral, südöstlich des Oberzentrums Plauen, im Vogtlandkreis. Südlich schließt sich die Stadt Oelsnitz (Mittelzentrum) an, im Osten die Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein mit der Stadt Falkenstein sowie der Gemeinde Neustadt. Die Verwaltungsgemeinschaft Treuen mit der Stadt Treuen und der Gemeinde Neuensalz grenzt im Norden an den Verwaltungsverband an. Die Landeshauptstadt Dresden (Richtung Nordosten) liegt etwa 147km und die Kreisfreie Stadt Chemnitz (Richtung Nordosten) liegt rund 70 km entfernt. Beides sind Oberzentren. Die Deutsch-Tschechische Grenze befindet sich rund 12 km in Richtung Südosten.

Die Bundesstraße B 169 verläuft in Ost-West-Ausrichtung durch Bergen. Zudem verlaufen mehrere Staatsstraßen im Gebiet des Verwaltungsverbandes. Durch das Plangebiet verlaufen die Staatsstraßen S 301, S 303, S 312 sowie die S 315 und die Kreisstraßen K 7806, K 7807 und K 7837.

Durch Raumlage und Verkehrsanbindung ergeben sich für den Verwaltungsverband eine Erreichbarkeit von Autobahnen von 10 PKW-Minuten, eine Erreichbarkeit von Flughäfen von 93 PKW-Minuten und eine Erreichbarkeit von IC/EC/ICE-Bahnhöfen von 81 PKW-Minuten<sup>4</sup>.

#### 3.2 Natürliche Gegebenheiten

##### 3.2.1 Natürliche Gliederung und Oberflächenform

Das Gebiet des Verwaltungsverbandes gehört zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“ und zur Makrogeochore „Vogtland“. Der Verwaltungsverband ist in den Mesogeochoren „Ostvogtländische Hochflächen“ und „Bergener Becken“, welche in der Web-GIS-Datenbank des Landschaftsforschungszentrum e.V.<sup>5</sup> wie folgt beschrieben werden:

##### Ostvogtländische Hochflächen

„Um das obere Tal der Triebel sind west- wie ostwärts ausgedehnte Hochflächen vorhanden, die den mittelhohen Berglagen (500-620 m) zugerechnet werden können, obwohl die Leelage des westlichen Vogtlandes (Niederschläge um 650 mm) noch wirksam ist. Im Tonschiefermaterial überwiegen Berglehm Braunerde und Braunerde-Pseudogley. Zahlreiche Kleinkuppen sind an durchragenden Diabas gebunden. Das Tal der Triebel hat unterhalb des Ortes gleichen Namens eine breite Talwanne ausgearbeitet. Die Talstrecke bis zur Einmündung in die Elster bei Pirk hat, mit Ausnahme des untersten Laufstückes vor der Einmündung, hat Sohlenkerbtalcharakter. In den landwirtschaftlich genutzten Arealen sind örtlich (z.B. Bösenbrunner Rücken um den Katzenpöhl) heckenartige Feldgehölze eingestreut.“

##### Bergener Becken

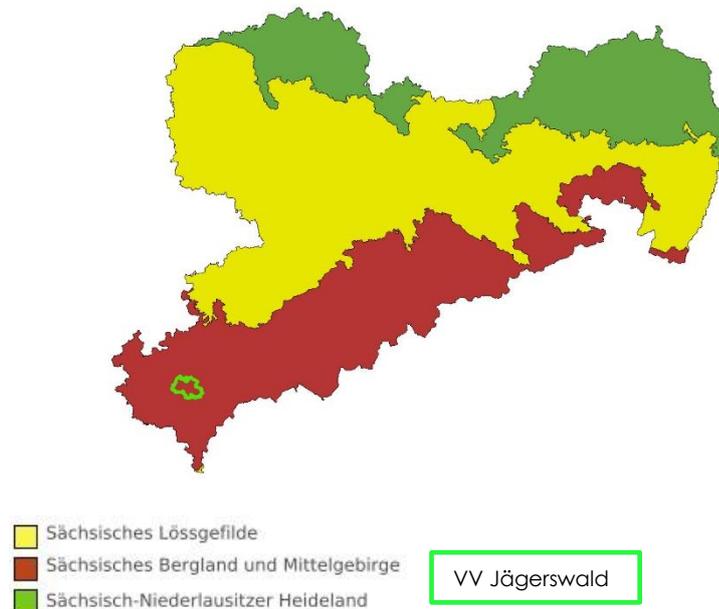
„In Höhenlagen von 400 bis 630 m über NN hat sich auf einem alten Granitstock das Bergener Becken entwickelt, da die umgebenden Kontaktschiefer der Erosion stärker widerstanden haben und den Naturraum abschnittsweise als Höhenzug umgeben.

<sup>4</sup> Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Es handelt sich um flächengewichtete Durchschnittswerte der PKW-Fahrtzeiten nach dem Erreichbarkeitsmodell des BBSR mit dem Stand 2015.

<sup>5</sup> Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle „Naturhaushalt und Gebietscharakter“ der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.

Unter sehr feuchten Klimabedingungen des Berglandes entstanden auf den Verwitterungsdecken der Granitoide auch moorige Auflagen. Die Böden sind dennoch überwiegend geprägt von schuttreichen Lehmen und lückenhaftem Lösseinfluss, was zur Pseudovergleyung unter verbraunten Horizonten führt.“

Abbildung 1 Einordnung des Plangebietes in der naturräumlichen Gliederung Sachsens



Quelle: Eigene Darstellung nach © Staatsbetrieb Geoinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2018

Die zwei Mesogeochoren untergliedern sich in mehrere Mikrogeochoren. Dies sind die Theumaer Hochfläche, das nördliche Bergener Becken, das südliche Bergener Becken und die Werdaer Hochfläche.

### 3.2.2 Geologie, Lagerstätten, Schächte und Halden

#### Regionalgeologie<sup>6</sup>

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich aus strukturgeologischer Sicht überwiegend im Vogtländischen Synklinorium dessen Untergrund im Betrachtungsgebiet hauptsächlich aus ordovizischen Schluffschiefern, Schluffphylliten und Tonphylliten besteht. Im Südwesten des Geltungsbereiches stehen untergeordnet silurische Kiesel- und Alaunschiefer, devonische, z. T. kalkige oder quarzige Tonschiefer und Schluffschiefer sowie Mikrogabbro und Tuffe an. Im Bereich um Bergen ragt das Bergener Granitmassiv in den Geltungsbereich hinein. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt.

Die Festgesteine werden von einer Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersetzungsschicht bedeckt, deren Mächtigkeit von wenigen Dezimetern bis mehreren Metern variiert und stark vom Ausgangsgestein abhängig ist. Geländenahe dominieren teilweise eiszeitlich umgelagerter Hanglehm und Hangschutt den Geltungsbereich. Im Bereich der Vorfluter sind holozäne Sedimente (Kies, Sand und Schluff) zu erwarten.

<sup>6</sup> Informationen zu Regionaler Geologie und zur Hydrogeologie basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: LfULG, Abteilung 10, Geologie vom 31.07.2019.

In bebauten Bereichen sowie in den ehemaligen, teilweise verkippten Steinbrüchen ist die natürliche Schichtenfolge gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

#### Hinweis:

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

#### **Hydrogeologie<sup>7</sup>**

In den rolligen Anteilen der Lockergesteinsbedeckung des Festgesteins und ggf. den rolligen Anteilen der Zersatz- und Verwitterungszone der Festgesteine ist ein oberflächennaher Porengrundwasserleiter ausgebildet. Die Grundwasserführung ist hier stark niederschlagsabhängig und oftmals temporär. Die Grundwasserfließrichtung ist reliefabhängig und zur Vorflut gerichtet. Die hydraulische Durchlässigkeit im oberflächennahen Grundwasserleiter ist in Abhängigkeit von der Korngrößenverteilung variabel und schwankt im Bereich von  $10^{-4}$  m/s bis  $10^{-7}$  m/s. In den Talauen der Bäche ist in den rolligen Anteilen der Talsedimente eine Talgrundwasserführung zu erwarten. Die Grundwasserstände im Talgrundwasser korrespondieren in der Regel mit dem Wasserstand des Vorfluters. Diese Grundwässer können lokal gespannt sein. Die Grundwasserfließrichtung ist parallel zur Vorflut bzw. schräg zum Vorfluter hin ausgerichtet. Die hydraulische Durchlässigkeit im Talgrundwasserleiter ist in Abhängigkeit von der Korngrößenverteilung variabel und schwankt im Bereich von  $10^{-3}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s.

In den Festgesteinen ist die Grundwasserführung auf das wasserwegsame Trennflächengefüge (Schicht- und Schieferungsflächen, Kluft- und Störungszonen) beschränkt (Kluftgrundwasserleiter). Im Festgestein weist die hydraulische Durchlässigkeit der Gesteine je nach Durchtrennungsgrad gewisse Schwankungen auf. Die Durchlässigkeiten der Gesteine sind generell  $< 10^{-5}$  m/s. Sie liegen aber meist im Bereich von  $> 10^{-9}$  m/s bis  $10^{-7}$  m/s.

Ein Grundwasserstockwerksbau existiert auf Grund des Fehlens flächenhaft verbreiteter grundwasserhemmender bzw. -stauender Schichten nicht. Deckschichten, die wegen ihrer lithologischen Ausbildung und Mächtigkeit eine Schutzwirkung für das Grundwasser darstellen, sind nur lokal im Verbreitungsgebiet pleistozäner Solifluktsdecken sowie holozäner Auenlehme ausgebildet. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung unterliegt daher bedeutenden Schwankungen.

Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich Wasserschutzgebiete der Talsperre Werda und des Quellgebietes Korna.

---

<sup>7</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Landwirtschaft und Geologie vom 31.07.2019

### Hinweis:

Falls zukünftig Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hingewiesen, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

### **Altbergbau, Halden und Radioaktivität<sup>8</sup>**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL [www.bergbau.sachsen.de/8159.html](http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html) erfolgen. Details zu den Hohlraumgebieten sind beim Sächsischen Oberbergamt in Freiberg zu erfragen. Teile der unterirdischen Hohlräume (zwischen Bergen und Mechelgrün) wurden nach unseren Kenntnissen durch die Wismut genutzt, weshalb wir ebenfalls eine Beteiligung der Wismut GmbH empfehlen.

Nördlich von Theuma sowie im Bereich Obermarxgrün und Altmannsgrün stehen im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) an. Aufgrund der Überdeckung der auslaugungsfähigen Gesteine sind jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geländeoberfläche zu erwarten (Zone 3 - Verkarstung unkritisch).

Im gesamten Geltungsbereich existieren aufgrund der morphologischen Gegebenheiten erosionsgefährdete Abflussbahnen und Steillagen. Bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen besteht die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Erosionsmassen (Boden). Die Lage der erosionsgefährdeten Steillagen und Abflussbahnen kann unter [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm) recherchiert werden.

Im Geltungsbereich befinden sich zudem zahlreiche ehemalige Steinbrüche (z. B. am Mechelgrüner Weg in Bergen, am Steinbruchweg in Tirpersdorf, zwischen Jägersgrün und Pillmannsgrün, am Bad in Kottengrün), in deren Einwirkungsbereichen bei Bedarf geprüft werden sollte, inwieweit Gefährdungen durch Massenbewegungen (z. B. durch Steinschlag) bestehen. Zudem können die ehemaligen Steinbrüche verfüllt oder teilverfüllt sein und damit ungünstige Baugrundeigenschaften aufweisen.

Südlich von Bergen befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Trieb. Wir empfehlen auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen ggf. hochwasserangepasste Bauweisen planerisch in Betracht zu ziehen. Dazu zählen u. a. erosionssichere Bauweisen, das Beachten der Auftriebssicherheit, fachlich dimensionierte Bauwerksabdichtungen sowie ein Schutz gegen Unterspülung der Fundamente.

### Hinweis:

Der gesamte Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich gemäß in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

---

<sup>8</sup> Informationen zu Altbergbau, Halden und Radioaktivität sowie die daraus resultierenden Empfehlungen basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: LfULG, Referat 53, Strahlenschutz vom 31.07.2019.

Teile des zu überplanenden Gebietes liegen in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 07 (Mechelgrün/Zobes).

Laut Kataster befinden sich im Plangebiet folgende Objekte des Uranerzbergbaus (Halden, Schächte/Schurfschächte, industrielle Absetzanlagen):

Tabelle 1 Objekte des Uranerzbergbaus nach Kataster

Obj.-Nr.	Objektart	Objektname	RW (UTM)	HW (UTM)	RW (GK)	HW (GK)	Teilfläche
	industrielle Absetzanlagen	Absetzb.Hartsteinw. Haarbacht.	304256	5597647	4517127	5595832	Mechelgrün TF 2
506	Schacht	Schacht 254, Feldesteil Bergen	304741	5594232	4517750	5592440	Streuberg TF 6
515	sonst. beeinfl. Gebiete	Halde Schurf-Schacht 40	302583	5595801	4515530	5593920	
4052	Halden	Halde Schurf-Schacht 5 u. 1	305496	5594574	4518490	5592812	Streuberg TF 7
4053	Halden	Halde Schurf-Schächte 3,7 u.12	305583	5593916	4518604	5592158	Streuberg TF 8
4054	Halden	Halde Schurf-Schacht 24	305532	5595461	4518490	5593700	
5010	Halden	Halde Schurf-Schacht 37	303481	5593763	4516510	5591920	
5011	Halden	Halde Schacht 254	304641	5594187	4517652	5592391	Streuberg TF 6
7464	Halden	Fortsetzung.Schurf-Schacht 5 u.1	305549	5594660	4518540	5592900	Streuberg TF 7
7898	Halden	Halde Schurf-Schacht 5	304676	5591281	4517804	5589489	
8278	Schacht	Schurf-Schacht 4	305404	5594526	4518400	5592760	Streuberg TF 7
8280	Schacht	Schurf-Schacht 37	303441	5593744	4516470	5591900	
8282	Schacht	Schurf Schacht 12	305580	5593938	4518600	5592180	Streuberg TF 8
8284	Schacht	Schurf-Schacht 11	305232	5594233	4518240	5592460	
8285	Schacht	Schurf-Schacht 9	305444	5593543	4518480	5591780	
8286	Schacht	Schurf-Schacht 8	305472	5594243	4518480	5592480	
8289	Schacht	Schurf-Schacht 40	302602	5595780	4515550	5593900	
9149	Schacht	Schurf-Schacht 3	305492	5593972	4518510	5592210	Streuberg TF 8
9150	Schacht	Schurf-Schacht 7	305518	5593881	4518540	5592120	Streuberg TF 8
9151	Schacht	Schurf-Schacht 14	304653	5594286	4517660	5592490	Streuberg TF 6
9152	Halden	Halde Schurf-Schacht 11	305232	5594243	4518240	5592470	
9153	Halden	Halde Schurf-Schacht 8	305482	5594242	4518490	5592480	
9154	Schacht	Schurf-Schacht 20	304728	5594153	4517740	5592360	Streuberg TF 6
9156	Schacht	Schurf-Schacht 24	305562	5595460	4518520	5593700	
9157	Schacht	Schurf-Schacht 1	305401	5594466	4518400	5592700	Streuberg TF 7
9158	Schacht	Schurf-Schacht 5	305537	5594611	4518530	5592850	Streuberg TF 7
9159	Halden	Halde Schurf-Schacht 9 u. 10	305435	5593574	4518470	5591810	
9160	Schacht	Schurf-Schacht 10	305405	5593565	4518440	5591800	
50148	Schacht	Getrud Fundgrube 'Wolframitschacht,	304461	5589780	4517650	5587980	
75007	Sedimentkörper	Talsperre Werda	309850	5591372	4522970	5589788	

Die farblich markierten Objekte sind im Kataster als „möglicherweise radiologisch relevant“ klassifiziert.

Für alle Objekte wird empfohlen, für geplante Eingriffe bzw. sensible Nachnutzungen in diesen Bereichen, die Hinweise zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften zu beachten.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen außerdem Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen zum überwiegenden Teil in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sein können.<sup>9</sup>

#### Hinweise:

Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfehlen wir, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 31.12.2018 die neue Strahlenschutzgesetzgebung, in Kraft getreten ist, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/strahlenschutz/47571.htm>). Liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer radioaktiven Altlast vor, so ist dies der zuständigen Behörde zu melden (§ 138 Abs. 1 StrlSchG).

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [2] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die

---

<sup>9</sup> Informationen zu Altbergbau, Halden und Radioaktivität sowie die daraus resultierenden Empfehlungen basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: LfULG, Referat 53, Strahlenschutz vom 31.07.2019.

Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre **können Sie kostenlos herunterladen**.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

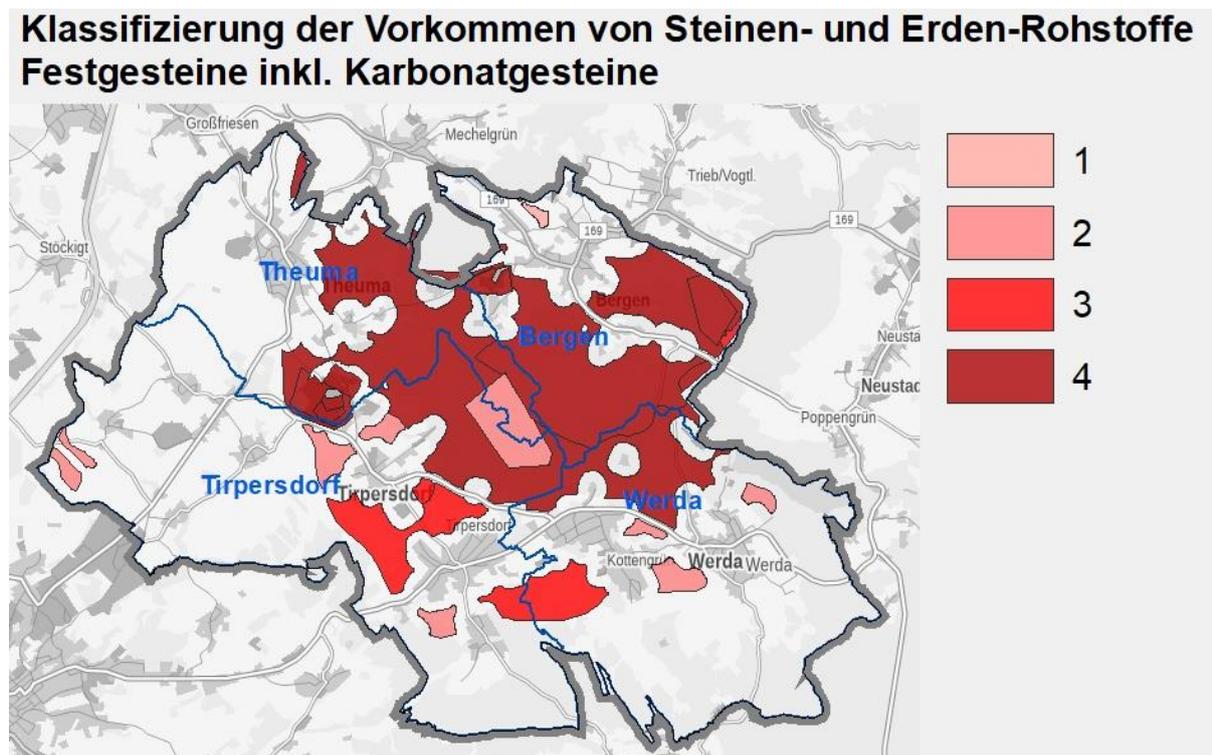
### **Rohstoffgeologie**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Geltungsbereiches, insbesondere im Ost-Nordostteil von sicherungswürdigen Hartgesteinsvorkommen wie Granit und ehemaligen, jetzt metamorph umgewandelten Tonschiefern (Glimmerfelse, Fruchtschiefer) aufgebaut wird. Bei Theuma und bei Bergen stehen Hartgesteine aktiv in Abbau. Die Sicherungsflächen wie sie im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) dargestellt sind, können für den Geltungsbereich der beigefügten Shape-Datei (Rohstoffe\_Jaegerswald.\*) entnommen werden. Sowohl der Fruchtschieferabbau bei Theuma als auch der Granitabbau bei Bergen sind durch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau regionalplanerisch gesichert. Südlich der Ortschaft Trieb reicht zudem ein regionalplanerisches Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffvorkommen in den Geltungsbereich hinein. Da sich aktuell der Regionalplan Chemnitz in Überarbeitung befindet, empfehlen

wir, den regionalen Planungsverband in die Flächennutzungsplanung mit einzubeziehen. Die gleiche Empfehlung gilt für eine Einbeziehung des Sächsischen Oberbergamtes, welches für die in Abbau befindlichen Gewinnungsstätten zuständig ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe (Gneise), die im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Flächen mit der Sicherungswürdigkeit 1 bis 4 gekennzeichnet sind.

Abbildung 2 Vorkommen von Rohstoffen: Festgesteine inklusive Karbonatgesteine



Quelle: Eigene Darstellung nach digital zur Verfügung gestellten Lagedaten durch das LfULG nach LEP 2013.

Im Bereich des Verwaltungsverbandes Jägerswald befinden sich laut Stellungnahme des LfULG zudem mehrere Geotope. Diese werden in der folgenden Tabelle 2 aufgelistet.

Tabelle 2 Geotope im Bereich des Verwaltungsverbandes Jägerswald

Geotop Nr.	Geotop Name	RW [m]	HW [m]
214	Graptolithenschiefer im Steinbruch am Steinpöhl	301133,81	5591636,26
1222	Restloch 412	303243,79	5592406,75
1047	Kontaktschiefer von Theuma	303484,60	5592842,40
1048	Granitsteinbruch Bergen	305597,69	5594358,37
1226	Felsklippen an der Hohen Reuth	305799,77	5592548,64
225	Alter Steinbruch bei Tirpersdorf	305642,66	5591013,66
1223	Restloch 445	306866,82	5591709,83
1218	Restloch 209	307804,23	5592888,98
1224	Restloch 664	307925,95	5592631,85

Quelle: Informationen aus der Stellungnahme des LfULG vom 31.07.2019

**Bergbauberechtigung:** Auf dem Territorium des Verwaltungsverbandes Jägerswald, bzw. daran angrenzend, befinden sich die nachstehend aufgeführten Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehenden Betriebe<sup>10</sup>.

ERL – Erlaubnis

BEW – Bewilligung

BWE – Bergwerkseigentum

HBP – Hauptbetriebsplan

RBP - Rahmenbetriebsplan

Tabelle 3 Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehenden Betriebe

Objektname	Nummer	Rechtsinhaber	Bodenschutz
HBP, RBP Granitbruch Bergen	7052	Hartsteinwerke Vogtland GmbH & Co.KG Zum Lauterbacher Steinbruch 9a 08606 Oelsnitz	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
BWE „Bergen“	3191	Hartsteinwerke Vogtland GmbH & Co.KG	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
HBP Granitbruch Trieb	7053	Hartsteinwerke Vogtland GmbH & Co.KG	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
BWE „Trieb/Vogtland“	3192	Hartsteinwerke Vogtland GmbH & Co.KG	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
HBP, RBP Fruchtschieferbruch Theuma	7286	Natursteinwerk Theuma GmbH Zum Plattenbruch 6 08541 Theuma	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
BEW „Theuma II“	2717	Natursteinwerk Theuma GmbH	Gesteine zur Herstellung vom Werk- und Dekosteinen
BEW „Theuma“	3048	Natursteinwerke Theuma AG&Co.KG Theumaer Schiefer Zum Plattenbruch 6-8 08541 Theuma	Gesteine zur Herstellung vom Werk- und Dekosteinen
ERL „Erzgebirge“	1680	Beak Consultants GmbH	Erze

Quelle: eigene Darstellung

### Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

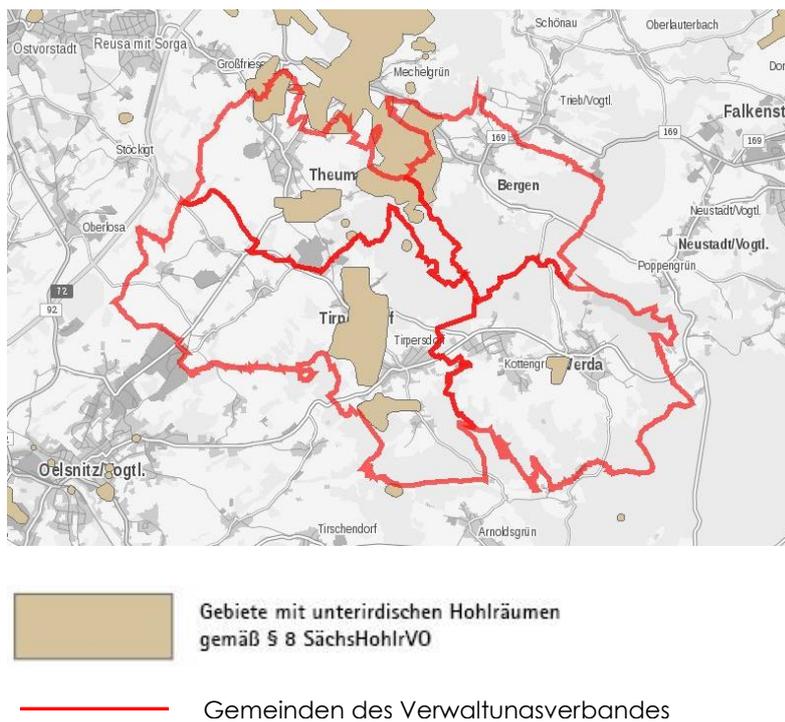
Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlrVO finden sich vereinzelt in allen vier dem Verwaltungsverband zugehörigen Gemeinden im Plangebiet (s. Abbildung 3).

Für geplante Baumaßnahmen wird empfohlen, vor Beginn entsprechend der Sächs-HohlrVO konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen<sup>10</sup>.

Die Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

<sup>10</sup> laut Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: Sächsisches Oberbergamt vom 09.10.2018.

Abbildung 3 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlVO.



Quelle: nach Geoportal Sachsen, 11/2020

### 3.2.3 Klima

Die Mesogeochore „Ostvogtländische Hochflächen“ (siehe oben) wird nach der Klimaklassifikation nach Schwanecke & Kopp (1969) der dominierenden Klimastufe des *mäßig trockenen Hügellandes* zugeordnet<sup>11</sup>. Dieses zeichnet sich durch Jahresniederschläge zwischen 540 und 660 mm/a und Jahrestemperaturen zwischen 7,7 und 7,2°C aus.

Die Mesogeochore „Bergener Becken“ (siehe oben) wird nach der Klimaklassifikation nach Schwanecke & Kopp (1969) der dominierenden Klimastufe des feuchten unteren Berglandes zugeordnet. Dieses zeichnet sich durch Jahresniederschläge zwischen 750 und 900 mm/a und Jahrestemperaturen zwischen 6,5 und 7,2°C aus.<sup>12</sup>

### 3.2.4 Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete

#### Hochwasserüberschwemmungsgebiete<sup>13</sup>:

In der Ortslage Bergen fließt das Gewässer „Trieb“, ein Gewässer I. Ordnung. Für die Trieb wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Vogtlandkreises vom 24.05.2003 und nochmaliger Auslegung und öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23.06.2007 ein Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgelegt.

Entlang der Trieb sowie südlich davon verlaufender Bäche (Geigenbach; Waldbach) ist in Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) festgelegt. Bezüglich des Hochwasserschutzes ist Kapitel 2.2.2 zu

<sup>11</sup> Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle „Naturhaushalt und Gebietscharakter“ der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.

<sup>12</sup> Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle „Naturhaushalt und Gebietscharakter“ der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen

<sup>13</sup> Information aus Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 25.09.2020

beachten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß Z 2.2.2.2 in den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten ist. Des Weiteren soll gemäß Z 2.2.2.4 in den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) eine dem Hochwasser angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.

#### Trinkwasserschutzgebiete:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Trinkwassertalsperre Werda mit den Schutzzonen I, IIA, IIB und III. Betroffen sind die Gemarkungen mit der

- SZ I -Geigenbachtal, Neudorf, Poppengrün und Werda
- SZ II A - Poppengrün, Werda
- SZ II B - Grünbach, Neudorf, Neustadt, Poppengrün, Schöneck, Sieddichfür, Werda
- SZ III - Grünbach, Neudorf, Neustadt, Poppengrün, Schöneck, Sieddichfür, Werda

Weiter befinden sich Teile der Schutzzone I, II und III des Trinkwasserschutzgebietes Quellgebiet Korna im Planungsgebiet.

Die Festlegungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Trinkwassertalsperre Werda vom 01.05.20105 und der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Korna vom 1. Juni 2007 sind bei der weiteren Planung zu beachten

Diese werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **3.2.5 Flora, Fauna und Naturschutz**

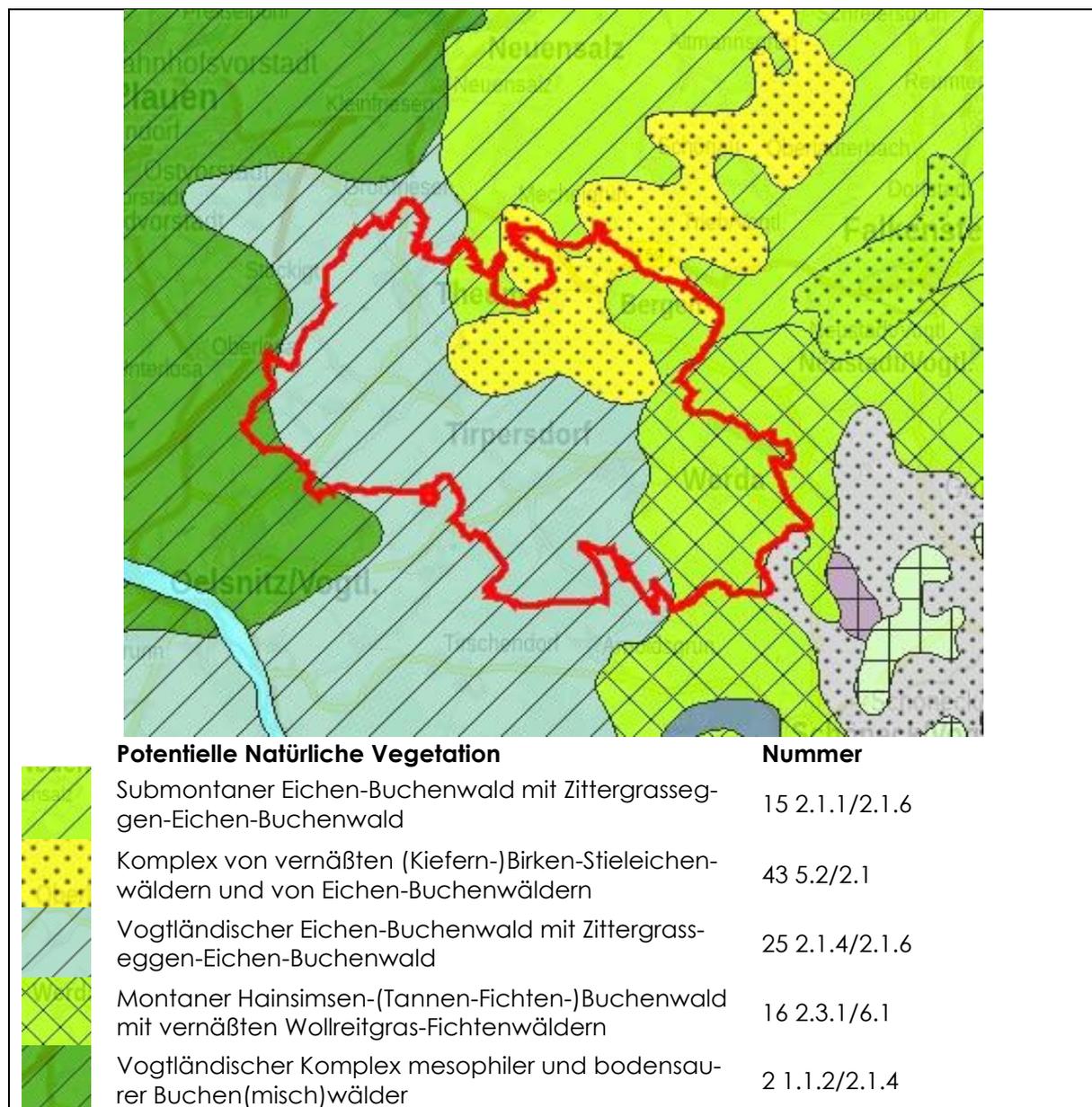
Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) des Plangebietes ist in Abbildung 4 dargestellt. Neben der Bezeichnung der PNV selbst ist auch die Nummer dargestellt, welche üblicherweise für Legendeneinträge der sächsischen PNV-Karten genutzt wird. Auf diese Weise kann unter anderem bei Schmidt et al.<sup>14</sup> eine nähere Beschreibung der einzelnen PNV-Formen gefunden werden. Das Plangebiet wird im Westen sowie Süden überwiegend vom Vogtländischen Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald dominiert. Im Nördlichen Teil des Verwaltungsverbandes überwiegen hingegen komplex von vernäbten (Kiefern-)Birken-Stieleichenwäldern und von Eichen-Buchenwäldern submontaner Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald und submontaner Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald. Im Osten des Plangebietes ist Montaner Hainsimsen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald mit vernäbten Wollreitgras-Fichtenwäldern vorherrschend.

Im Plangebiet liegen anteilig oder vollständig verschiedene naturschutzfachlich relevante Flächen bzw. Objekte. Diese sind in Abschnitt 3.5 dargestellt.

---

<sup>14</sup> Peter A. Schmidt, Werner Hempel, Maik Denner, Normann Döring, Andreas Gnüchtel, Birgit Walter, Dirk Wendel (Autoren): Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1:200.000. In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.) – Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege. Dresden, 2002).

Abbildung 4 Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) im Plangebiet.



Quelle: nach Geoportal Sachsen.

### 3.2.6 Boden

Nördlich von Theuma sowie im Bereich Obermarxgrün und Altmannsgrün stehen im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) an. Aufgrund der Überdeckung der auslaugungsfähigen Gesteine sind jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geländeoberfläche zu erwarten (Zone 3 - Verkarstung unkritisch).

Im gesamten Geltungsbereich existieren aufgrund der morphologischen Gegebenheiten erosionsgefährdete Abflussbahnen und Steillagen. Bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen besteht die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Erosionsmassen (Boden). Die Lage der erosionsgefährdeten Steillagen und Abflussbahnen kann unter [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm) recherchiert werden.

### 3.3 Historische Ortsentwicklung

#### Gemeinde Bergen<sup>15</sup>

Im Jahre 1267 wurde das Waldhufendorf erstmals als "villa Pergen" später 1418 als "Pergen" und 1438 als Bergen urkundlich erwähnt. Der Name bedeutet so viel wie "Ort in den Bergen". In Bergen lebten die Menschen in der Vergangenheit vom Ackerbau und der Viehzucht. Daneben fanden sich noch die typischen Dorfberufe wie Fleischer, Weber, Zimmerleute, Maurer, Hufschmiede und Wagner. In den Steinbrüchen wurde Granit gebrochen, der im Ort von Steinmetzen bearbeitet wurde.

Der Anschluss an die Eisenbahnlinie im Jahre 1865 bringt der Gemeinde die Voraussetzung für den industriellen Aufschwung. Im Jahre 1890 kam die erste Schiffchenmaschine nach Bergen. Zwischen 1905 und 1911 entstanden viele Produktionsgebäude für Stickereien.

Eine große Rolle in der wirtschaftlichen Entwicklung von Bergen spielte der Uranbergbau. Im Januar 1949 wurden gezielte geologische Erkundungsarbeiten der SDAG Wismut durchgeführt. Bis 1964 wurde im Bergener Revier aus insgesamt sieben Schächten Uran gefördert. Heute wird nach wie vor Granit von den Hartsteinwerken in den Steinbrüchen abgebaut. Er findet meist als Schotter, Splitt, Bau- und Verfüllsand für die Bauindustrie Verwendung.

Von dem Lärm der Stickereien ist seit der Wende leider nur noch wenig zu hören. Viele Betriebe wurden auch hier geschlossen. Im Gegenzug wurden Kleinbetriebe aus dem Sektor Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe saniert oder neu gegründet.

#### Aus der Geschichte von Bergen:

<b>1267</b>	erstmalig als "Villa Pergen" urkundlich erwähnt
<b>1438</b>	als "Bergen" urkundlich erwähnt
<b>1865</b>	Anschluss an die Eisenbahnlinie
<b>1890</b>	erste Schiffchenmaschine kam nach Bergen
<b>1903</b>	Errichtung des Elektrizitätswerkes
<b>1905-1911</b>	Entstehung vieler Produktionsgebäude für Stickereien
<b>1949</b>	geologische Erkundungsarbeiten der SDAG Wismut
<b>Bis 1964</b>	Förderung von Uran aus insgesamt sieben Schächten im Bergener Revier
<b>1995</b>	Eröffnung Sparkassengebäude mit weiteren Dienstleistern

#### Aus der Geschichte von Theuma:

<b>1267</b>	Erste urkundliche Erwähnung von Theuma ("Dymen", "Dimen")
<b>1833</b>	Gründung der Freiwilligen Feuerwehr

---

<sup>15</sup> Informationen nach den Seiten von [www.bergen-vogtland.de/](http://www.bergen-vogtland.de/)

- 1923** Eisenbahnlinie Lottengrün - Plauen
- 1959-** Gründung der LPG "Aufbau" Typ III und Gründung der LPG "Frischer  
**1960** Wind" Typ I
- 1967** Vereinigung von 5 LPG der Dörfer Großfriesen, Mechelgrün und  
Theuma zur "Groß-LPG" Theuma (LNF 1250 ha)
- 2007** Biogasanlage der Agrargenossenschaft geht in Betrieb (Biowärme für  
Wohnblocks)

#### **Aus der Geschichte von Tirpersdorf<sup>16</sup>:**

- 1264** Vom den zum heutigen Gemeindeverband gehörenden Dörfern wird  
Tirpersdorf erstmalig urkundlich erwähnt
- 1267** Die Dörfer Lottengrün, Droßdorf, Schloditz und Altmannsgrün werden
- 1378** Brotenfeld erstmalig als Ort Brattenfelde urkundlich erwähnt
- bis 1858** Brotenfeld Rittergut bzw. Landgemeinde
- 1839** Wahl des ersten Gemeinderates
- Ende** Eröffnung mehrerer Gewerbebetriebe (z. B. Bäckerei und Stickerei)  
**19.Jh.**

#### **Aus der Geschichte von Werda<sup>17</sup>:**

- 1320** Erste urkundliche Erwähnung von Kottengrün 1320 und von Werda 1421
- 1736** Erwähnung eines Goldbergwerkes "Zu den fünf Königskerzen" in Werda
- 1890** Einführung der Stickereiindustrie in unseren Orten um 1890, nachdem  
bereits seit etwa 1620 in Werda die Handweberei ansässig war
- 1904** Bau der Talsperre Werda bis 1909, seitdem Versorgung der Stadt Plauen  
mit Trinkwasser
- 1994** freiwilliger Zusammenschluss von Werda und Kottengrün zur Einheitsge-  
meinde Werda mit einer Fläche von knapp 13 km<sup>2</sup> und ca. 1.800 Ein-  
wohnern

### **3.4 Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung**

#### **3.4.1 Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen folgt grundsätzlich dem übergeordneten demographischen Wandel der Region, gekennzeichnet durch eine abnehmende Bevölkerungszahl, ein steigendes Durchschnittsalter und eine weitere

---

<sup>16</sup> Informationen nach den Seiten von [www.tirpersdorf-vogtland.de](http://www.tirpersdorf-vogtland.de) (abgerufen am 28.08.2020)

<sup>17</sup> Informationen nach den Seiten von <http://www.werda-vogtland.de> (abgerufen am 28.08.2020)

Verschiebung des Bevölkerungsschwerpunktes hin zu den älteren und ältesten Bevölkerungsgruppen.

Im Folgenden werden der Verwaltungsverband Jägerswald sowie die Ortsteile in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2018 dargestellt.

Tabelle 4 Bevölkerung VV Jägerswald 1990-2018

Bevölkerung in absoluten Zahlen zwischen 1990 und 2018								
Jahr	VV Jägerswald							Einwohner am 31.12
	Bevölkerungsbewegung							
	natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo	
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		
1990	42	87	-45	157	126	31	-14	5.434
1991	33	88	-55	119	109	10	-45	5.389
1992	25	62	-37	100	100	0	-37	5.352
1993	26	65	-39	191	78	113	74	5.426
1994	24	79	-55	310	136	174	119	5.546
1995	23	76	-53	209	137	72	19	5.565
1996	28	85	-57	249	127	122	65	5.656
1997	36	67	-31	202	121	81	50	5.707
1998	38	71	-33	245	187	58	25	5.732
1999	33	74	-41	170	173	-3	-44	5.689
2000	48	63	-15	169	171	-2	-17	5.672
2001	27	58	-31	170	180	-10	-41	5.631
2002	39	62	-23	175	184	-9	-32	5.599
2003	33	54	-21	164	164	0	-21	5.578
2004	45	51	-6	168	195	-27	-33	5.545
2005	31	75	-44	162	181	-19	-63	5.482
2006	27	63	-36	137	201	-64	-100	5.383
2007	39	59	-20	141	206	-65	-85	5.298
2008	43	64	-21	163	203	-40	-61	5.272
2009	48	68	-20	150	189	-39	-59	5.213
2010	33	60	-27	126	182	-56	-83	5.130
2011	36	59	-23	129	186	-57	-80	5.052
2012	33	54	-21	161	179	-18	-39	5.013
2013	26	47	-21	126	148	-22	-43	4.970
2014	36	47	-11	166	176	-10	-21	4.949
2015	37	62	-25	138	171	-33	-58	4.891
2016	40	50	-10	144	168	-24	-34	4.857
2017	32	57	-25	193	152	41	16	4.873
2018	25	54	-29	137	140	-3	-32	4.841

Daten nach ©Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand 11.02.2019 (GENESIS Online).  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes bis 2010 auf Basis 03.10.1990.  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes ab 2011 auf Basis 09.05.2011.

Tabelle 5 Bevölkerung Gemeinde Bergen 1990-2018

Bevölkerung in absoluten Zahlen zwischen 1990 und 2018								
Jahr	Bergen							Einwohner am 31.12
	Bevölkerungsbewegung							
	natürliche Bewegung			räumliche Bewegung				
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo	
1990	12	17	-5	24	39	-15	-20	1.182
1991	7	21	-14	32	30	2	-12	1.170
1992	8	14	-6	19	21	-2	-8	1.162
1993	6	19	-13	9	16	-7	-20	1.142
1994	1	17	-16	43	18	25	9	1.151
1995	4	22	-18	37	31	6	-12	1.139
1996	3	18	-15	34	27	7	-8	1.134
1997	2	9	-7	46	39	7	0	1.135
1998	5	19	-14	48	34	14	0	1.135
1999	7	18	-11	46	25	21	10	1.145
2000	10	15	-5	48	36	12	7	1.152
2001	5	8	-3	35	44	-9	-12	1.140
2002	4	19	-15	46	47	-1	-16	1.124
2003	5	14	-9	28	30	-2	-11	1.113
2004	6	17	-11	22	30	-8	-19	1.094
2005	6	23	-17	42	33	9	-8	1.086
2006	7	11	-4	25	47	-22	-26	1.060
2007	8	14	-6	30	48	-18	-24	1.036
2008	9	10	-1	36	34	2	1	1.061
2009	11	15	-4	27	31	-4	-8	1.053
2010	5	12	-7	29	38	-9	-16	1.037
2011	7	18	-11	27	52	-25	-36	1.028
2012	8	11	-3	35	38	-3	-6	1.022
2013	2	13	-11	21	35	-14	-25	997
2014	9	10	-1	27	36	-9	-10	987
2015	8	12	-4	16	28	-12	-16	971
2016	3	16	-13	30	40	-10	-23	948
2017	5	15	-10	43	21	22	12	960
2018	8	13	-5	26	28	-2	-7	953

Daten nach ©Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand 11.02.2019 (GENESIS Online). Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes bis 2010 auf Basis 03.10.1990.  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes ab 2011 auf Basis 09.05.2011.

Tabelle 6 Bevölkerung Theuma 1990-2018

Bevölkerung in absoluten Zahlen zwischen 1990 und 2018								
Jahr	Theuma							Einwohner am 31.12
	Bevölkerungsbewegung							
	natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo	
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		
1990	9	18	-9	50	23	27	18	933
1991	7	21	-14	23	8	15	1	934
1992	5	8	-3	11	16	-5	-8	926
1993	6	12	-6	69	18	51	45	971
1994	7	13	-6	86	45	41	35	1.006
1995	4	15	-11	52	30	22	11	1.017
1996	9	12	-3	108	32	76	73	1.090
1997	4	13	-9	58	22	36	27	1.117
1998	8	9	-1	71	47	24	23	1.140
1999	5	11	-6	39	38	1	-5	1.136
2000	8	16	-8	32	36	-4	-12	1.124
2001	6	13	-7	44	45	-1	-8	1.116
2002	16	3	13	49	38	11	24	1.140
2003	9	12	-3	38	39	-1	-4	1.136
2004	12	10	2	64	41	23	25	1.161
2005	6	15	-9	39	42	-3	-12	1.149
2006	2	9	-7	43	44	-1	-8	1.141
2007	11	8	3	36	44	-8	-5	1.136
2008	6	9	-3	35	50	-15	-18	1.121
2009	18	8	10	42	53	-11	-1	1.120
2010	7	11	-4	13	51	-38	-42	1.078
2011	7	13	-6	19	41	-22	-28	1.037
2012	6	14	-8	38	32	6	-2	1.035
2013	6	7	-1	44	28	16	15	1.050
2014	9	3	6	34	34	0	6	1.056
2015	4	12	-8	30	39	-9	-17	1.039
2016	5	12	-7	25	23	2	-5	1.034
2017	7	8	-1	39	39	0	-1	1.033
2018	4	12	-8	21	34	-13	-21	1.012

Daten nach ©Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand 11.02.2019 (GENESIS Online). Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes bis 2010 auf Basis 03.10.1990.  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes ab 2011 auf Basis 09.05.2011.

Tabelle 7 Bevölkerung Tirpersdorf 1990-2018

Bevölkerung in absoluten Zahlen zwischen 1990 und 2018								
Jahr	Tirpersdorf							Einwohner am 31.12
	Bevölkerungsbewegung							
	natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo	
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		
1990	12	22	-10	33	26	7	-3	1.521
1991	7	20	-13	50	29	21	8	1.529
1992	5	17	-12	40	27	13	1	1.530
1993	7	16	-9	50	25	25	16	1.546
1994	6	21	-15	110	32	78	63	1.609
1995	5	18	-13	66	36	30	17	1.626
1996	8	20	-12	55	52	3	-9	1.617
1997	12	25	-13	64	29	35	22	1.639
1998	5	18	-13	63	48	15	2	1.641
1999	9	24	-15	37	48	-11	-26	1.615
2000	13	17	-4	46	51	-5	-9	1.606
2001	8	14	-6	47	52	-5	-11	1.595
2002	8	14	-6	41	44	-3	-9	1.586
2003	5	14	-9	44	54	-10	-19	1.567
2004	14	9	5	47	63	-16	-11	1.556
2005	8	13	-5	39	65	-26	-31	1.525
2006	9	22	-13	42	62	-20	-33	1.492
2007	13	21	-8	30	75	-45	-53	1.439
2008	12	19	-7	54	60	-6	-13	1.433
2009	8	18	-10	48	47	1	-9	1.424
2010	12	13	-1	52	46	6	5	1.429
2011	14	12	2	44	46	-2	0	1.430
2012	10	12	-2	31	46	-15	-17	1.413
2013	8	12	-4	27	43	-16	-20	1.393
2014	11	15	-4	57	44	13	9	1.402
2015	11	18	-7	55	49	6	-1	1.401
2016	18	12	6	45	44	1	7	1.408
2017	7	20	-13	45	44	1	-12	1.396
2018	6	15	-9	40	39	1	-8	1.388

Daten nach ©Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand 11.02.2019 (GENESIS Online). Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes bis 2010 auf Basis 03.10.1990.  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes ab 2011 auf Basis 09.05.2011.

Tabelle 8 Bevölkerung Werda 1990-2018

Bevölkerung in absoluten Zahlen zwischen 1990 und 2018								
Jahr	Werda							Einwohner am 31.12
	Bevölkerungsbewegung							
	natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo	
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		
1990	9	30	-21	50	38	12	-9	1.798
1991	12	26	-14	14	42	-28	-42	1.756
1992	7	23	-16	30	36	-6	-22	1.734
1993	7	18	-11	63	19	44	33	1.767
1994	10	28	-18	71	41	30	12	1.780
1995	10	21	-11	54	40	14	3	1.783
1996	8	35	-27	52	16	36	9	1.815
1997	18	20	-2	34	31	3	1	1.816
1998	20	25	-5	63	58	5	0	1.816
1999	12	21	-9	48	62	-14	-23	1.793
2000	17	15	2	43	48	-5	-3	1.790
2001	8	23	-15	44	39	5	-10	1.780
2002	11	26	-15	39	55	-16	-31	1.749
2003	14	14	0	54	41	13	13	1.762
2004	13	15	-2	35	61	-26	-28	1.734
2005	11	24	-13	42	41	1	-12	1.722
2006	9	21	-12	27	48	-21	-33	1.690
2007	7	16	-9	45	39	6	-3	1.687
2008	16	26	-10	38	59	-21	-31	1.657
2009	11	27	-16	33	58	-25	-41	1.616
2010	9	24	-15	32	47	-15	-30	1.586
2011	8	16	-8	39	47	-8	-16	1.557
2012	9	17	-8	57	63	-6	-14	1.543
2013	10	15	-5	34	42	-8	-13	1.530
2014	7	19	-12	48	62	-14	-26	1.504
2015	14	20	-6	37	55	-18	-24	1.480
2016	14	10	4	44	61	-17	-13	1.467
2017	13	14	-1	66	48	18	17	1.484
2018	7	14	-7	50	39	11	4	1.488

Daten nach ©Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand 11.02.2019 (GENESIS Online). Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes bis 2010 auf Basis 03.10.1990.  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes ab 2011 auf Basis 09.05.2011.

Nach Bevölkerungsverlusten in der ersten Hälfte der 1990er Jahre stabilisierte sich die Entwicklung zunächst und erreichte zur Jahrtausendwende in etwa das Niveau von 1990. Ab circa der Jahrtausendwende erfolgte eine Trendwende. Seither ist der Bevölkerungsrückgang kontinuierlich. Zur Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen<sup>18</sup> zugrunde gelegt. Auch in Zukunft wird die Bevölkerungszahl weiterhin abnehmen. Tabelle 9 zeigt die angenommene Entwicklung der Bevölkerungszahl des Verwaltungsverbandes bis 2035 für Variante 1 und 2.

Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung 2019-2035

Jahr	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bzw. Registerdaten								
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Variante 1</b>	4.830	4.810	4.790	4.770	4.740	4.720	4.690	4.660	4.620
<b>Variante 2</b>	4.820	4.810	4.780	4.760	4.730	4.700	4.670	4.640	4.600
Jahr	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>Variante 1</b>	4.590	4.550	4.510	4.470	4.440	4.390	4.350	4.300	
<b>Variante 2</b>	4.560	4.520	4.480	4.440	4.390	4.340	4.290	4.240	

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2020

### 3.4.2 Altersstruktur

Mit dem demographischen Wandel geht eine Veränderung der Altersstruktur in den Gemeinden einher. Die Tabellen 10 bis 15 stellen diese Entwicklung dar. Im gesamten Landkreis, aber auch in den Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda wächst die älteste Bevölkerungsgruppe, während jüngere und mittelalte Bevölkerungsgruppen schrumpfen. Im Gegensatz dazu wächst jedoch die Gruppe der jungen Bevölkerung zwischen 0 und 3 Jahren, im gesamten Verwaltungsverbandes Jägerswald, außer in Bergen. Insgesamt verzeichnen jedoch sowohl der Verwaltungsverband, wie auch der Landkreis einen Bevölkerungsrückgang. Dies setzt sich der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung zufolge im Landkreis Vogtlandkreis auch in Zukunft fort (Tabelle 16).

Tabelle 10: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Bergen

Bevölkerung am 31.12 (Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes, Basis 09.05.2011)											
Bergen											
Alter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil 2011 [%]	Anteil 2018 [%]	Δ 2011 -2018 [%]
< 6	46	46	42	44	40	42	44	42	4,5	4,4	-1,34
6 - 15	64	67	62	64	65	62	67	70	6,2	7,4	17,98
15 - 25	73	73	68	63	56	47	52	58	7,1	6,1	-14,23
25 - 40	157	142	144	140	136	136	129	121	15,3	12,7	-16,83
40 - 65	439	439	425	419	414	394	387	380	42,7	39,9	-6,63
> 65	249	255	256	257	260	267	281	282	24,2	29,6	22,17
<b>Insgesamt</b>	<b>1.028</b>	<b>1.022</b>	<b>997</b>	<b>987</b>	<b>971</b>	<b>948</b>	<b>960</b>	<b>953</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,30</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

<sup>18</sup> 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020)

Tabelle 11: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Theuma

Bevölkerung am 31.12 (Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes, Basis 09.05.2011)											
Theuma											
Alter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil 2011 [%]	Anteil 2018 [%]	Δ 2011 -2018 [%]
< 6	22	37	32	33	23	24	29	27	2,2	2,7	24,3
6 - 15	87	84	93	94	105	101	95	92	8,6	9,3	7,2
15 - 25	80	72	63	59	47	53	60	64	7,9	6,4	-19,0
25 - 40	155	146	151	143	143	140	137	128	15,4	12,9	-16,4
40 - 65	456	475	487	489	482	473	466	453	45,2	45,5	0,6
> 65	208	202	203	213	215	221	226	231	20,6	23,2	12,6
<b>Insgesamt</b>	<b>1.008</b>	<b>1.016</b>	<b>1.029</b>	<b>1.031</b>	<b>1.015</b>	<b>1.012</b>	<b>1.013</b>	<b>995</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,29</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 12 Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Tirpersdorf

Bevölkerung am 31.12 (Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes, Basis 09.05.2011)											
Tirpersdorf											
Alter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil 2011 [%]	Anteil 2018 [%]	Δ 2011 -2018 [%]
< 6	74	76	70	74	83	85	82	81	5,2	5,8	12,77
6 - 15	84	81	86	97	95	107	115	123	5,9	8,9	50,86
15 - 25	91	87	76	72	73	73	67	62	6,4	4,5	-29,81
25 - 40	257	253	244	249	248	238	242	225	18,0	16,2	-9,80
40 - 65	605	599	600	596	589	569	552	542	42,3	39,0	-7,70
> 65	319	317	317	314	313	336	338	355	22,3	25,6	14,65
<b>Insgesamt</b>	<b>1.430</b>	<b>1.413</b>	<b>1.393</b>	<b>1.402</b>	<b>1.401</b>	<b>1.408</b>	<b>1.396</b>	<b>1.388</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,94</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 13 Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Werda

Bevölkerung am 31.12 (Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes, Basis 09.05.2011)											
Werda											
Alter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil 2011 [%]	Anteil 2018 [%]	Δ 2011 -2018 [%]
< 6	68	65	68	58	63	74	86	89	4,4	6,0	36,94
6 - 15	132	129	116	121	108	108	111	106	8,5	7,1	-16,01
15 - 25	119	123	122	113	113	101	108	111	7,6	7,5	-2,39
25 - 40	229	216	209	211	205	211	208	200	14,7	13,4	-8,62
40 - 65	662	659	669	651	626	592	588	588	42,5	39,5	-7,05
> 65	347	351	346	350	365	381	383	394	22,3	26,5	18,82
<b>Insgesamt</b>	<b>1.557</b>	<b>1.543</b>	<b>1.530</b>	<b>1.504</b>	<b>1.480</b>	<b>1.467</b>	<b>1.484</b>	<b>1.488</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,43</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 14: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 im VV Jägerswald

Bevölkerung am 31.12 (Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes, Basis 09.05.2011)											
VV Jägerswald											
Alter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil 2011 [%]	Anteil 2018 [%]	Δ 2011 -2018 [%]
< 6	239	243	233	234	233	247	261	256	4,7	5,3	11,78
6 - 15	367	361	357	376	373	378	388	391	7,3	8,1	11,18
15 - 25	363	355	329	307	289	274	287	295	7,2	6,1	-15,19
25 - 40	798	757	748	743	732	725	716	674	15,8	13,9	-11,86
40 - 65	2.162	2.172	2.181	2.155	2.111	2.028	1.993	1.963	42,8	40,5	-5,25
> 65	1.123	1.125	1.122	1.134	1.153	1.205	1.228	1.262	22,2	26,1	17,28
<b>Insgesamt</b>	<b>5.052</b>	<b>5.013</b>	<b>4.970</b>	<b>4.949</b>	<b>4.891</b>	<b>4.857</b>	<b>4.873</b>	<b>4.841</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,18</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 15: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 018 im Landkreis Vogtlandkreis.

Bevölkerung am 31.12 (Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes, Basis 09.05.2011)												
Vogtlandkreis												
Alter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Anteil 2011 [%]	Anteil 2018 [%]	Δ 2011 -2018 [%]	
< 6	10.253	10.302	10.170	10.221	10.481	10.646	10.730	10.632	4,3	4,7	8,5	
6 - 15	15.839	15.922	15.993	16.042	16.077	16.260	16.388	16.527	6,6	7,3	9,2	
15 - 25	18.541	17.192	16.023	15.218	15.290	15.385	15.600	15.778	7,8	6,9	-10,9	
25 - 40	36.665	36.383	36.343	36.325	36.774	36.103	35.085	33.863	15,4	14,9	-3,3	
40 - 65	92.790	92.244	91.297	89.868	87.966	85.702	84.074	82.736	38,9	36,3	-6,7	
> 65	64.355	64.184	64.144	64.716	65.730	66.955	67.707	68.260	27,0	30,0	11,0	
<b>Insgesamt</b>	<b>238.443</b>	<b>236.227</b>	<b>233.970</b>	<b>232.390</b>	<b>232.318</b>	<b>231.051</b>	<b>229.584</b>	<b>227.796</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,5</b>	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 16: Entwicklung der Altersstruktur 2019 bis 2035 im Landkreis Vogtlandkreis.

Altersgruppe in Jahren	Jahr	2025		2030		2035		2035		Δ 2019 - 2035 [%]					
		Variante 1	Variante 2												
< 6	10.660	-12,1	-15,4	9.370	9.020	-7,4	-11,0	8.680	8.030	-2,9	-4,2	8.430	7.690	-20,9	-27,9
6 - 15	16.550	2,4	1,5	16.940	16.800	-5,3	-7,9	16.040	15.480	-9,0	-12,4	14.590	13.560	-11,8	-18,1
15 - 25	16.130	6,4	5,5	17.160	17.020	2,3	1,0	17.550	17.190	1,0	-1,8	17.720	16.880	9,9	4,6
25 - 40	32.750	-15,0	-16,2	27.850	27.430	-10,5	-13,1	24.930	23.830	1,8	0,3	25.390	23.890	-22,5	-27,1
40 - 65	81.460	-8,4	-8,8	74.610	74.310	-7,9	-8,8	68.680	67.800	-9,7	-10,8	62.050	60.450	-23,8	-25,8
65 >	68.800	3,3	3,1	71.070	70.950	2,5	2,4	72.870	72.640	-1,0	-1,1	72.160	71.830	4,9	4,4

Quelle: Eigene Darstellung nach 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020)

### 3.4.3 Bevölkerungsbewegung

Es werden zwei Bevölkerungsbewegungen unterschieden aus denen sich die Zu- oder Abnahme der Bevölkerungszahl in einem Jahr ergibt. Die natürliche Bevölkerungsbewegung setzt sich aus dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen zusammen. Die räumliche Bevölkerungsbewegung setzt sich aus dem Saldo aus Zu- und Fortzügen zusammen. Die gesamte Bevölkerungsbewegung ist entsprechend des Saldos aus natürlicher und räumlicher Bewegung.

Der Verwaltungsverband in Summe hat in den 1990er Jahren zeitweise ein positives Gesamtsaldo aufgewiesen, seit 1999 besteht jedoch ein fast jährliches negatives Gesamtsaldo mit einer durchgehend negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung s. Tabelle 1417. Die Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda unterscheiden sich in ihrer Ausprägung der Bevölkerungsbewegungen. Genaue Zahlen zu Geburten und Sterbefällen sowie zu Zu- und Fortzügen für die vier Gemeinden befinden sich in den nachfolgenden Tabellen.

Tabelle 17: Bevölkerungsbewegung im Verwaltungsverband Jägerswald zwischen 1990 und 2018

Bevölkerung in absoluten Zahlen zwischen 1990 und 2018								
Jahr	VV Jägerswald							Einwohner am 31.12
	Bevölkerungsbewegung							
	natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo	
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		
1990	42	87	-45	157	126	31	-14	5.434
1991	33	88	-55	119	109	10	-45	5.389
1992	25	62	-37	100	100	0	-37	5.352
1993	26	65	-39	191	78	113	74	5.426
1994	24	79	-55	310	136	174	119	5.546
1995	23	76	-53	209	137	72	19	5.565
1996	28	85	-57	249	127	122	65	5.656
1997	36	67	-31	202	121	81	50	5.707
1998	38	71	-33	245	187	58	25	5.732
1999	33	74	-41	170	173	-3	-44	5.689
2000	48	63	-15	169	171	-2	-17	5.672
2001	27	58	-31	170	180	-10	-41	5.631
2002	39	62	-23	175	184	-9	-32	5.599
2003	33	54	-21	164	164	0	-21	5.578
2004	45	51	-6	168	195	-27	-33	5.545
2005	31	75	-44	162	181	-19	-63	5.482
2006	27	63	-36	137	201	-64	-100	5.383
2007	39	59	-20	141	206	-65	-85	5.298
2008	43	64	-21	163	203	-40	-61	5.272
2009	48	68	-20	150	189	-39	-59	5.213
2010	33	60	-27	126	182	-56	-83	5.130
2011	36	59	-23	129	186	-57	-80	5.052
2012	33	54	-21	161	179	-18	-39	5.013
2013	26	47	-21	126	148	-22	-43	4.970
2014	36	47	-11	166	176	-10	-21	4.949
2015	37	62	-25	138	171	-33	-58	4.891
2016	40	50	-10	144	168	-24	-34	4.857
2017	32	57	-25	193	152	41	16	4.873
2018	25	54	-29	137	140	-3	-32	4.841

Daten nach ©Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand 11.02.2019 (GENESIS Online).  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes bis 2010 auf Basis 03.10.1990.  
Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes ab 2011 auf Basis 09.05.2011.

Die Gemeinde Bergen verzeichnet seit dem Jahr 1990 durchgehend negative Saldi der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Zwar konnte dies in einigen Jahren durch positive räumliche Bevölkerungsbewegung überkompensiert werden, insgesamt sinkt die Bevölkerungszahl aber. Das Geburtendefizit gegenüber den Sterbefällen kann durch Zuzüge in den meisten Jahren nicht ausgeglichen werden. In den vergangenen Jahren haben, mit Ausnahme des Jahres 2017, Fortzüge überwogen.

In der Gemeinde Theuma war insbesondere in den 1990er Jahren ein positiver Bevölkerungssaldo zu verzeichnen. Die darauffolgenden Jahre sind, bis auf vier Jahre, durch einen negativen Saldo geprägt. Bei der Betrachtung der Saldi wird deutlich, dass der

Überwiegend negative natürliche Saldo durch Zuzug ausgeglichen wurde, dies jedoch nicht in jedem Jahr möglich war.

In den Gemeinden Tirpersdorf und Werda wird die Bevölkerungsbewegung wie in den beiden anderen Gemeinden des Verwaltungsverbandes durch einen überwiegend negativen Bevölkerungssaldo geprägt. Dabei ist auffällig, dass wie im Verwaltungsverband insgesamt, in den 1990er Jahren ein positiver Saldo vorgeherrscht hat, welcher durch eine Überzahl an Zuzügen zustande gekommen ist.

Insgesamt verliert der Verwaltungsverband Jägerswald Einwohner, dabei ist in der überwiegenden Anzahl der vergangenen Jahre sowohl die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung, wie auch der Wanderungsbewegung negativ.

### 3.4.4 Pendlerbewegungen

Die Arbeitsmarktregion des Landkreises Vogtlandkreis umfasst eine Bevölkerung von 224.000 Menschen (Raumabgrenzung BBSR<sup>19</sup>, 2015). Die Arbeitsmärkte der Gemeinden im Verwaltungsverband Jägerswald sind mit denen der Region stark verflochten (Tabelle 18). Der Anteil der Einpendler unter den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort beträgt zwischen 63% (Bergen) und 81% (Tirpersdorf). Der Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beträgt zwischen 84% (Theuma) und 96 % (Bergen)<sup>20</sup>.

Tabelle 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler.

	Bergen	Theuma	Tirpersdorf	Werde
SvB am Arbeitsort	49	297	484	194
darunter Einpendler	31	220	394	137
<b>Einpendler/SvB Arbeitsort [%]</b>	<b>63</b>	<b>74</b>	<b>81</b>	<b>71</b>
SvB am Wohnort	412	481	666	634
darunter Auspendler	394	404	577	577
<b>Auspendler/SvB Wohnort [%]</b>	<b>96</b>	<b>84</b>	<b>87</b>	<b>91</b>
<b>Pendlersaldo</b>	<b>-363</b>	<b>-184</b>	<b>-183</b>	<b>-440</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen 2019

### 3.4.5 Entwicklung der Haushaltsstrukturen und des Wohnungsmarktes

Im Zuge des und parallel zum demographischen Wandel sind in der Zukunft verschiedene Entwicklungen im Bereich Wohnen zu erwarten.

Das BBSR<sup>21</sup> prognostiziert für den Landkreis Vogtlandkreis einen bis 2030 abnehmenden Neubaubedarf an Wohnungen. Beträgt dieser im Jahr 2015 15 Wohnungen pro 10.000 Einwohner, beträgt er für das Jahr 2030 noch 8 Wohnungen pro 10.000 Einwohner.

<sup>19</sup> Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Abgerufen am 18.03.2019.

<sup>20</sup> Berechnet nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, abgerufen über GENESIS-Online (© Statistisches Landesamt für Statistik des Freistaates Sachsen) am 18.03.2019.

<sup>21</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnungsmarktprognose 2030/ Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, basierend auf der BBSR-Raumordnungsprognose 2035.

Dabei wird der Neubaubedarf statistisch ausschließlich im Bereich von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen.

Gleichzeitig verschiebt sich die Wohnflächennachfrage im Vogtlandkreis insgesamt immer mehr in den Ein- und Zweifamilienhaussektor. Im Jahr 2015 machte der Anteil der Wohnflächennachfrage in diesem Sektor 52,47% aus. 2030 wird er auf 59,79% prognostiziert. Dies ist eine Steigerung um 7,3%. Gleichzeitig sinkt der Anteil der Wohnflächennachfrage im Mehrfamilienhaussektor an der Gesamtnachfrage bis 2030 um 7,3%.

Das Verhältnis der Anteile der Wohnflächennachfrage durch Eigentümer zum Anteil der Wohnflächennachfrage durch Mieter an der gesamten Nachfrage verschiebt sich, in der Raumordnungsregion Südsachsen, ebenfalls. Er ist im Jahr 2015 45,96% und im Jahr 2030 56,40%. Damit steigt der Eigentümeranteil um 22,6%, während der Mieteranteil um 19,3% sinkt. Dies spiegelt die zunehmende Verlagerung des Bedarfs in den Ein- und Zweifamilienhaussektor wider.

Die Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhaussektors in den einzelnen Gemeinden und im Verwaltungsverband Jägerswald wird zudem in Tabelle 19 für die Jahre 2007 bis 2019 aufgezeigt.

Tabelle 19: Baufertigstellungen 2007-2019

Baufertigstellungen Zeitraum	Gemeinde Bergen			Gemeinde Theuma			Gemeinde Tirpersdorf			Gemeinde Werda			Verwaltungsverband gesamt		
	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nichtwohngeb.	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nichtwohngeb.	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nichtwohngeb.	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nichtwohngeb.	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nichtwohngeb.
2007	1	1	1	0	0	0	1	1	1	2	2	2	4	4	4
2008	1	1	3	1	1	1	0	0	0	1	1	1	3	3	5
2009	0	0	1	2	2	2	1	1	2	3	3	3	6	6	8
2010	0	0	0	0	0	0	5	5	6	1	1	1	6	6	7
2011	0	0	1	2	2	2	3	3	3	2	2	4	7	7	10
2012	0	0	1	1	1	1	0	0	2	4	4	4	5	5	8
2013	1	1	1	2	2	3	2	2	2	1	1	1	6	6	7
2014	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-2	4	4	1
2015	1	1	1	4	4	4	1	1	1	3	3	3	9	9	9
2016	1	1	1	1	1	1	4	4	4	4	4	4	10	10	10
2017	0	0	0	1	1	1	3	3	3	0	0	1	4	4	5
2018	1	1	1	3	3	3	5	5	5	7	7	8	16	16	17
2019	2	2	2	3	3	2	2	2	3	1	1	2	8	8	9

Quelle: Eigene Darstellung nach Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

Dabei wird deutlich, dass in einer überwiegenden Anzahl der Jahre, die Anzahl der fertiggestellten Wohngebäude mit der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen übereinstimmt. Negative Werte entstehen laut Regionaldaten Gemeindestatistik als Differenz zwischen „neuem“ Zustand und „altem“ Zustand, beispielsweise durch Zusammenlegungen oder Nutzungsänderungen.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Baufertigstellungen pro Jahr ist ersichtlich, dass im Durchschnitt etwa 3-4 Gebäude pro Jahr und Gemeinde dargestellt wurden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden unterschiedliche Einwohnerzahlen haben und sich somit auch die Bautätigkeit pro Gemeinde unterscheidet. Deutlich wird auch, dass es Mitte bis Ende der 1990er Jahren insgesamt die meisten Wohngebäude errichtet wurden, bevor die Zahl in den vergangenen Jahren wieder angestiegen ist.

Unter Zuhilfenahme der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die BBSR-Wohnungsmarktprognose für den Vogtlandkreis auf den Verwaltungsverband Jägerswald umgelegt. Es zeigt sich, dass die Differenz zwischen Variante 1 und 2 der Bevölkerungsvorausberechnung so gering ist, dass sie sich bei der Ermittlung des Neubaubedarfs nicht niederschlägt. Im Zeitraum von 2020 bis 2035 ergibt sich auf dieser Grundlage ein Neubaubedarf von 74 Wohneinheiten innerhalb des Verbandes Jägerswald (Tabelle 20).

Tabelle 20: Neubedarf bis 2035

Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR																					
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
<b>Neubedarf an Wohnungen je 10.000 Einwohner</b> (=Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern)																					
15,0	15,0	14,0	13,0	13,0	13,0	12,0	12,0	12,0	11,0	10,0	9,0	9,0	8,0	8,0	8,0						
<b>Bevölkerung nach 6. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung bzw. Registerdaten</b> (oben: Variante 1, unten: Variante 2)																Antizipation, Basis $\Delta/a$ 2025-2030					
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	$\emptyset \Delta/a$ 2025-2030
4.891	4.901	4.906	4.899	4.885	4.866	4.841	4.807	4.768	4.722	4.673	4.625	4.581	4.537	4.496	4.454	4.413	4.372	4.331	4.291	4.251	-0,94
4.891	4.853	4.815	4.774	4.734	4.694	4.651	4.611	4.569	4.526	4.486	4.443	4.401	4.358	4.316	4.274	4.234	4.195	4.156	4.117	4.079	-0,94
<b>Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohneinheiten)</b>																Antizipation, Basis $\Delta/a$ 2025-2030					
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	$\emptyset$ 2025-2030
7	7	7	6	6	6	6	6	6	6	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>Summe 2020 bis 2035 = 74</b>																					

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Sinkende Bevölkerungszahlen in den Gemeinden werden am Wohnungsmarkt durch nachfragespezifische Parameter (Tabelle 21) zum Teil überkompensiert, sodass sich trotz Bevölkerungsrückgang ein Neubaubedarf ergibt.

Tabelle 21: Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung.

Daten der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030							
Merkmal	Raumbezug	Einheit	2015	2020	2025	2030	Δ 2015-2030 [%]
Eigentümerquote	Neue Länder + Berlin	%	35,3	38,0	40,4	42,7	21,0
Ø Pro-Kopf-Wohnfläche Eigentümerhaushalte	Neue Länder + Berlin	m <sup>2</sup> /Person	44,8	46,6	48,0	49,4	10,3
Ø Pro-Kopf-Wohnfläche Mieterhaushalte	Neue Länder + Berlin	m <sup>2</sup> /Person	37,0	38,3	39,3	40,4	9,2
Ø Pro-Kopf-Wohnfläche insgesamt	Neue Länder + Berlin	m <sup>2</sup> /Person	40,3	42,0	43,5	44,9	11,4
Wohnflächennachfrage insgesamt	LK Vogtlandkreis	1.000 m <sup>2</sup>	7.657	7.578	7.445	7.265	-5,1

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Im Laufe der Zeit besteht in den Gemeinden ein Ersatzneubaubedarf. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung mit dem Stichtag 09.05.2011 sind in Tabelle 22 dargestellt.

Tabelle 22: Gebäudebestand nach Gebäude- und Wohnungszählung (09.05.2011)

Gebäude- und Wohnungszählung 2011: Gebäude mit Wohnraum (Anzahl) am 09.05.2011								
Gemeinden (Gebietsstand am 01.01.2018)	Insgesamt	Baujahr bis 1918	Baujahr von 1919 bis 1948	Baujahr von 1949 bis 1978	Baujahr von 1979 bis 1990	Baujahr von 1991 bis 1995	Baujahr von 1996 bis 2000	Baujahr 2000 und später
<b>Bergen</b>	363	175	47	38	34	24	21	24
		Baujahr vor 1990				Baujahr nach 1990		
		294				69		
<b>Theuma</b>	358	122	43	53	32	44	40	24
		Baujahr vor 1990				Baujahr nach 1990		
		250				108		
<b>Tirpersdorf</b>	527	162	94	84	65	52	45	25
		Baujahr vor 1990				Baujahr nach 1990		
		405				122		
<b>Werda</b>	547	191	101	101	61	46	29	18
		Baujahr vor 1990				Baujahr nach 1990		
		454				93		

Quelle: Eigene Darstellung nach Zensus Datenbank

Es wird angenommen, dass es für Gebäude, welche vor 1990 errichtet worden sind, einen jährlichen Ersatzbedarf von 0,2% gibt. Damit ergibt sich ein zusätzlicher Neubaubedarf von 40 Wohneinheiten zwischen 2020 und 2035 (Tabelle 23).

Tabelle 23: Ersatzneubedarf bis 2035

Gebäude- und Wohnungszählung 2011: Gebäude mit Wohnraum (Anzahl) am 09.05.2011 Baujahr vor 1990: 0,2% jährlicher Ersatz																										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>Bestand</b>																										
<b>Bergen</b>	294	293	293	292	292	291	290	290	289	289	288	288	287	286	286	285	285	284	284	283	282	282	281	281	280	
<b>Theuma</b>	250	250	249	249	248	248	247	247	246	246	245	245	244	244	243	243	242	242	241	241	240	240	239	239	238	
<b>Tirpersdorf</b>	405	404	403	403	402	401	400	399	399	398	397	396	395	395	394	393	392	391	391	390	389	388	388	387	386	
<b>Werda</b>	454	453	452	451	450	449	449	448	447	446	445	444	443	442	441	441	440	439	438	437	436	435	434	434	433	
<b>Ersatz</b>																										
<b>Bergen</b>	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	1	
<b>Theuma</b>	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	
<b>Tirpersdorf</b>	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	
<b>Werda</b>	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
															<b>∑ 2020 - 2035</b>											
<b>Bergen</b>																9										
<b>Theuma</b>																8										
<b>Tirpersdorf</b>																13										
<b>Werda</b>																14										
<b>Summe VV Jägerswald</b>															<b>44</b>											

Quelle: Eigene Darstellung nach Zensus Datenbank

Insgesamt ergibt sich also ein **Neubaubedarf von 118 Wohneinheiten** (74+44 WE) für den Verwaltungsverband. Eine Gegenüberstellung dieses Eigenbedarfs und der mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geplanten Ergänzungsfächenausweisungen findet sich in Abschnitt 4.3.

### 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

#### 3.5.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wie im Punkt 3.2.1 erwähnt gehört das Plangebiet zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. In Umsetzung der Vorgaben des §40 Abs.1 Nr.4 BNatSchG wird empfohlen, im Zuge der dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Verfahren gebietseigene Gehölze (siehe Anlage 3) zu verwenden.

Die europäischen Ziele des Naturschutzes sind insbesondere in der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie<sup>22</sup> (RL 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie<sup>23</sup> (RL 79/409/EWG) formuliert. Sie wurden in nationales Recht umgesetzt und in das zusammenhängende Netz von Schutzgebieten Natura 2000 umgesetzt. Eine Übersicht über entsprechende Gebiete findet sich in Tabelle 24. Ziel der Richtlinien ist es, den Verlust an biologischer Vielfalt zu stoppen und so die Konvention über biologische Vielfalt<sup>24</sup> in Europa und den Mitgliedsstaaten zu implementieren.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen ist ein in Artikel 20a des Grundgesetzes der BRD<sup>25</sup> verfassungsrechtlich verankertes Gebot. Der Staat ist damit

<sup>22</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>23</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

<sup>24</sup> UN-Biodiversitätskonvention (Convention on Biological Diversity, CBD), Rio de Janeiro 1992, in Kraft getreten am 29. Dezember 1993

<sup>25</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347) geändert worden ist

zum Umweltschutz verpflichtet, insbesondere mit Blick auf zukünftige Generationen. Hieraus wird die in § 1 Abs.5 BauGB formulierte Grundlage abgeleitet:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in § 1 BNatSchG formuliert. Hinzu treten die Naturschutzgesetze der Bundesländer. Die Rechtsgrundlage für den vorliegenden Flächennutzungsplan im Freistaat Sachsen ergibt sich damit aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). § 1 BNatSchG lautet:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Neben den mit rechtlichem Schutzstatus versehenen Flächen zählen zu den landschaftspflegerisch wertvollen Flächen unter anderem naturnahe Fließgewässer und Auenbereiche, Verlandungsbereiche mit Röhrichten, Quellbereiche, naturnahe Offenlandbereiche, Feldgehölze und Waldflächen sowie siedlungsnahen Grünstrukturen, beispielsweise Streuobstwiesen. Neben den Kernbereichen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Korridore zu deren Vernetzung zu schaffen und potentiell wertvolle Lebensräume zu sichern und zu entwickeln. Ziel ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Arten- und Biotopausstattung im gesamten Plangebiet. Ein vielfältiges und abwechslungsreiches Landschaftsbild soll befördert werden.

### **3.5.2 Raumordnerische Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Raumordnerische Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können den entsprechenden Unterabschnitten von Abschnitt 2.3 entnommen werden.

### **3.5.3 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete liegen anteilig oder vollständig innerhalb des Plangebietes und sind in Tabelle 24 dargestellt. Der Bestand gesetzlich geschützter Biotope (§30 BNatSchG

i.V.m. §26 SächsNatSchG) ergibt sich aus der selektiven Biotopkartierung des Freistaates Sachsen. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Tabelle 24: Schutzgebiete nach §§22 bis 29 und 32 BNatSchG bzw. §§ 16 bis 19 und 22 SächsNatSchG.<sup>26</sup>

<b>Schutzgebiete im Sinne der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m.d. §§ 16 bis 19 SächsNatSchG und im Sinne des §32 BNatSchG i.V.m. §22 SächsNatSchG</b>	
<b>Kategorie</b>	<b>Name</b>
<b>Bergen</b>	
Naturpark	Erzgebirge/Vogtland
FFH-Gebiet	Rabenbachgebiet
FFH-Gebiet	Triebtalgebiet
<b>Theuma</b>	
Flächennaturdenkmal	Langer Teich Theuma
Flächennaturdenkmal	Rehwiese
<b>Tirpersdorf</b>	
Naturpark	Erzgebirge/Vogtland
Landschaftsschutzgebiet	Görnitztal
FFH-Gebiet	Görnitzbach- und Würschnitzbachtal
<b>Werda</b>	
Naturpark	Erzgebirge/Vogtland
Landschaftsschutzgebiet	Görnitztal
FFH-Gebiet	Görnitzbach- und Würschnitzbachtal
FFH-Gebiet	Triebtalgebiet

Quelle: Eigene Darstellung nach §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m.d. §§ 16 bis 19 SächsNatSchG und im Sinne des §32 BNatSchG i.V.m. §22 SächsNatSchG

Weiterhin gibt es derzeit Planungs- und Untersuchungsgebiete im Plangebiet (Tabelle 25).

Tabelle 25: Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet oder Untersuchungsgebiet.<sup>27</sup>

<b>Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet oder Untersuchungsgebiet</b>	
<b>Kategorie</b>	<b>Name</b>
<b>Planungsgebiete</b>	
Landschaftsschutzgebiet	„Görnitzthal“
Landschaftsschutzgebiet	„Hohe Reuth“
Landschaftsschutzgebiet	„Bergener Granit“
Landschaftsschutzgebiet	„Hainbachtal“
Landschaftsschutzgebiet	„Friesenbachtal und Ferbigbach“
Geschützter Landschaftsbestandteil	„Ehemalige Bahnlinie Plauen-Falkenstein“
Geschützter Landschaftsbestandteil	„Ehemalige Bahnlinie“

Quelle: Eigene Darstellung nach Stellungnahme des Planverbandes vom 25.09. 2020 im Rahmen der TÖB Vorabfrage

Laut der Stellungnahme des Regionales Planungsverbandes vom 25. September 2020 befinden sich im Geltungsbereich keine Schutzgebiete der Kategorie Untersuchungsgebiet.

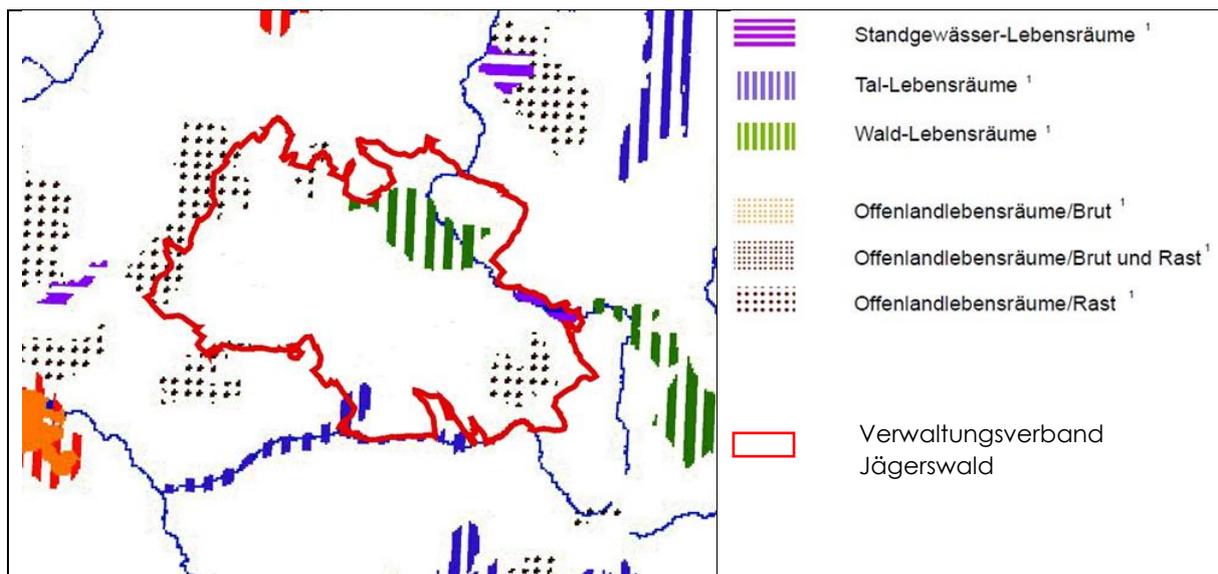
### **3.5.4 Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse**

Von Bedeutung für den Besonderen Artenschutz im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG sind die „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz“, wie sie in Karte 12 des RP-E RC dargestellt sind.

<sup>26</sup> Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 25. September 2020 im Rahmen der TÖB Vorabfrage

<sup>27</sup> Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 25. September 2020 im Rahmen der TÖB Vorabfrage

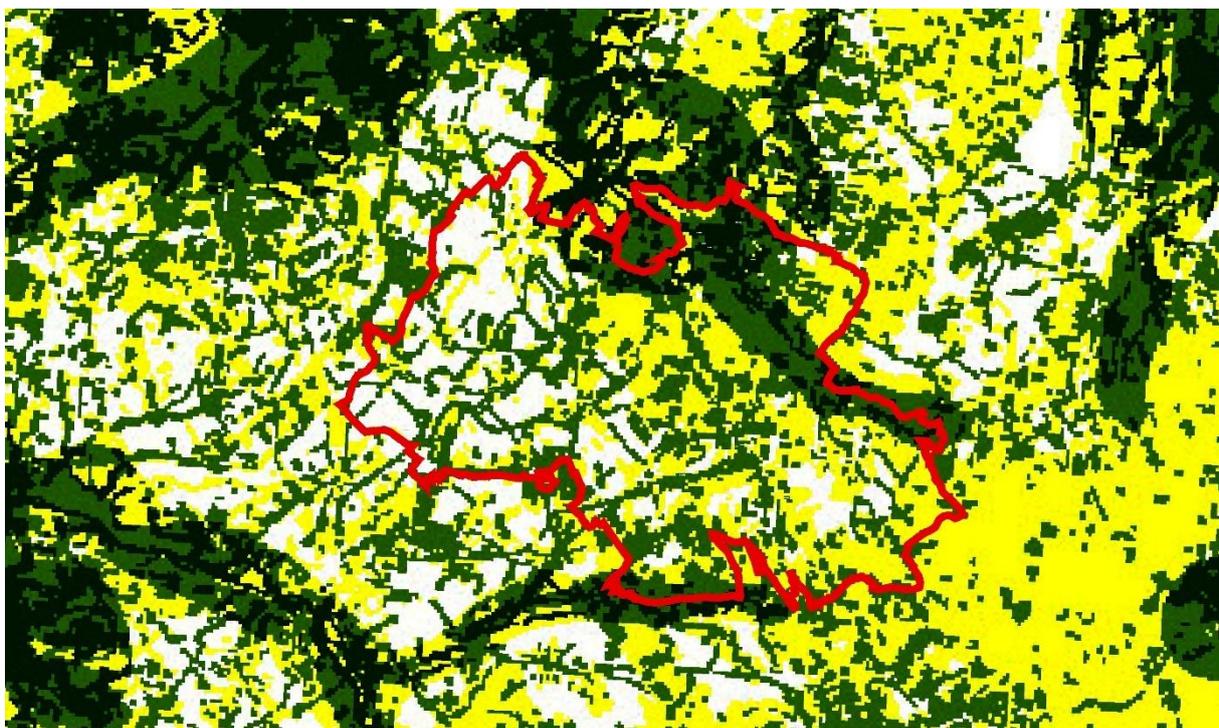
Abbildung 5 Auszug avifaunistisch bedeutsame Lebensräume



Quelle: Auszug aus Karte 12 des RP-E RC Gebiete mit regionaler/überregionaler Bedeutung für den Vogelschutz

Wie im Auszug aus Karte 12 des RP-E RC deutlich wird, befinden sich mehrere Gebiete mit regionaler/überregionaler Bedeutung für den Vogelschutz (s. **RP-E RC Kap. 2.1.3, G 2.1.8**) im Gebiet des Verwaltungsverbandes Jägerswald. Dazu gehört im Norden ein Wald-Lebensraum, zudem befinden sich in den Randbereichen im Westen sowie Osten Tal-Lebensräume. Im südlichen Bereich des Verwaltungsverbandes befinden sich zudem Offenlandlebensräume / Brut und Rast.

Abbildung 6 Karte 13 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse des RP-E RC



Quelle: Eigene Darstellung nach Regionalplan Region Chemnitz Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse

Wie in der **Karte 13 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse des RP-E RC** deutlich wird, befinden sich im gesamten Gebiet des Verwaltungsverbandes Jägerwald im nordöstlichen Bereich sehr relevante und relevante Multifunktionsräume und relevante Räume. Weitere sehr relevanten und relevante Räume verteilen sich über den gesamten Geltungsbereich.

Tabelle 26: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RP-E RC.

<b>Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RP-E RC</b>		
<b>Kategorie</b>	<b>Name</b>	<b>Gemeinde</b>
Wald Lebensraum	Streuberg-Steinigt	Bergen, Theuma
Offenland-Lebensraum	Rabenbach	Theuma
Offenland-Lebensraum	Frössig Großfriesen	Theuma; Tirpersdorf
Offenland-Lebensraum	Unterer Hainbach-Vogelherd	randlich Tirpersdorf
Tal-Lebensraum	Görnitzbach	Tirpersdorf
Offenland-Lebensraum	Offenland südlich Werda	Werda
Standgewässer-Lebensraum	Talsperre Werda Geigenbach	Werda

Quelle: Eigene Darstellung nach Stellungnahme des Planverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### **3.5.5 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nach §1 Abs.3 BauGB sowie den §§ 9 bis 13 SächsNatSchG besteht die Notwendigkeit, bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG „sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. § 14 Abs. 1 BNatSchG wird in § 9 Abs. 1 SächsNatSchG konkretisiert („Eingriffe im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG sind insbesondere (...)“).

Der Eingriffsausgleich erfolgt prinzipiell nach dem Verursacherprinzip. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben oder eine landschaftsgerechte Neugestaltung stattgefunden hat. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Eingriffe durch geeignete und mit den zuständigen Behörden abgestimmte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder durch finanzielle Abgaben zu regeln sind.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt werden und zu einer dauerhaften Verbesserung von Natur und Landschaft führen, können als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Kompensationsmaßnahme) anerkannt werden, wenn sie zeitlich vor dem Eingriff liegen (Ökokonto). Eine Anerkennung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde. Die entsprechende Fläche der Kompensationsmaßnahme muss dauerhaft gesichert sein.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen ausreichender Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan und durch konkrete Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im verbindlichen Bebauungsplan. Die der Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dienenden Flächen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Es empfiehlt sich die Eingriffsbilanzierung generell nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen<sup>28</sup> durchzuführen. Eine rechtliche Verbindlichkeit für die Bauleitplanung besteht dazu nicht. Die in der Neuaufstellung ausgewiesenen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anwendbar.

Im Plangebiet befinden sich derzeit<sup>29</sup> die in Tabelle 27 dargestellten Ökokontomaßnahmen.

Eine Übersicht über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen findet sich in TEIL II 6.2 des Umweltberichtes.

Tabelle 27: Bestehende Ökokontomaßnahmen im Plangebiet.

Bezeichnung	Aktenzeichen	Zielstellung
Renaturierung Obermarxgrüner Teich	10-001-GW	Gewässer- Renaturierung von Stillgewässern
Hecke Obermarxgrüner Straße	09-003-GP	Gehölze- Anlage von Hecken
Bäume auf Aufschüttung	09-004-GP	Gehölze- Pflanzung von Einzelbäumen/Baumreihe
Hecke am Trafohaus	09-002-GP	Gehölzpflanzung- Feldgehölze
Renaturierung Obermarxgrüner Teich	10-001-GW	Gewässer – Anlage von Ufersäumen

Quelle: Informationsbereitstellung LRA Vogtlandkreis, Untere Naturschutzbehörde

### 3.6 Tourismus und Naherholung

Im Plangebiet befinden sich zwei **Radverkehrswege** nach der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen<sup>30</sup>. Diese sind

- die Regionale Hauptradroute II-29 „Euregio Egrensis“, welche vertikal in den Gemeinden Theuma und Tirpersdorf durch das Plangebiet verläuft und
- die Regionale Hauptradroute II-56 „Falkenstein – Oelsnitz“, welche horizontal durch die Gemeinden Bergen, Tirpersdorf und Theuma durch das Plangebiet verläuft.

Im Plangebiet verlaufen zudem mehrere **Reitrouten** nach SächsWaldG.

### 3.7 Nutzungseinschränkungen

#### 3.7.1 Kultur- und Bodendenkmale

Nach § 20 Abs. 1 SächsDSchG hat derjenige der Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Alle baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmälern gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

<sup>28</sup> SMUL (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003, in der Fassung vom Mai 2009

<sup>29</sup> Informationen zu bestehenden Ökokontomaßnahmen basieren auf Daten des LRA Vogtlandkreis, untere Naturschutzbehörde vom 01.10.2020.

<sup>30</sup> Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr: Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014

Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde derjenige, welcher

- „Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will,
- die bisherige Bodennutzung von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie im Boden Kulturdenkmale bergen, ändern will“.

Kulturdenkmale im Sinne des SächsDSchG „sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt“ (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Kulturdenkmale sind gemäß SächsDSchG unabhängig vom Eintrag in eine Liste geschützt. Alle baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmälern bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine Liste der in DIVIS eingetragenen Kulturdenkmale im Plangebiet findet sich in Anlage 1.

### **3.7.2 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen**

Für den Verwaltungsverband Jägerswald sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)<sup>31</sup> die in den Tabelle 28 – 31 dargestellten Altlastenverdachtsflächen erfasst.

---

<sup>31</sup> Auszug SALKA aus Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: LRA Vogtlandkreis, SG Abfallrecht/Bodenschutz vom 16.10.2019.

Tabelle 28: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Theuma

<b>AKZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Flur, Gemarkung</b>
78410164	AA „Steinbruch“	B1/1, Hausmüll/Bauschutt/Boden, keine Flächenangabe	1202/11, 1202/2, Theuma
78410184	Halde Streuberg (Halde 254)	B1/1, sonstige feste mineral. Abfälle, Wismut, 15.000 m <sup>2</sup>	887/7, Theuma
78410185	Halde „Neuensalzer Straße“	B1/1, Abfälle mineral. Ursprungs, Wismut, 2.000 m <sup>2</sup>	227/2, Theuma
78410186	Halde „Neumühle“	B1/1, Abfälle mineral. Ursprungs, Wismut, 6.000 m <sup>2</sup>	1123/4, Theuma
78420203	KFZ-Werkstatt	Keine Altlast, archiviert	678/q, Theuma
78420204	Tankstelle	Sanierte Altlast, 300 m <sup>2</sup>	102/0, Theuma
78420205	Tankstelle Agrargesellschaft	Keine Angaben, Freistellung beantragt	539/3, 539/4, Theuma
78420207	Reparaturstützpunkt Schieferbruch	Freistellung beantragt, archiviert, keine Angaben	1017/0, Theuma
78420208	Busunternehmen Keil	Keine Altlast, archiviert, keine Angaben	676/0, Theuma
78420209	Ehem. Maschinentech. Anlagenbau	HE abgeschlossen, Freistellung erfolgt, 3.000 m <sup>2</sup>	261/11, 261/13, 261/14, 261/16, Theuma

Quelle: Informationsbereitstellung LRA Vogtlandkreis, Umweltamt – SG Abfallrecht/Bodenschutz

Tabelle 29: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Bergen

<b>AKZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Flur, Gemarkung</b>
78110013	Mülldeponie „Theumaer Straße“	B2/3, Bauschutt, Hausmüll, evtl. Ind.-Müll, 7.800 m <sup>2</sup>	172/1, 172/2, 175/0, 177/0, 179/0, Bergen
78110014	Wismut-Altzuschüttungen	B1/1, Abfälle mineral. Ursprungs, Wismut, 10.000 m <sup>2</sup>	241/15, 241/16, Bergen
78110079	Aufschüttung „Am Forsthaus“	B1/1, Asche, Schlacke, Stäube aus Verbrenn., Siedl.-Abfälle, 500 m <sup>2</sup>	35/34, Bergen
78120041	Ehemalige Tankstelle	Keine Altlast, archiviert, HE abgeschl., 100 m <sup>2</sup>	6/6, Bergen
78120210	Ehemalige Trafowerkstatt	Sanierte Altlast, 9.150 m <sup>2</sup>	593/1, Bergen

Quelle: Informationsbereitstellung LRA Vogtlandkreis, Umweltamt – SG Abfallrecht/Bodenschutz

Tabelle 30: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Tirpersdorf

<b>AKZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Flur, Gemarkung</b>
78110082	Oxydationsteich	B1/1, nur formale Erstbewertung, archiviert, 300 m <sup>2</sup>	480/3, Tirpersdorf
78310091	Altablagerung	B1/1, Sanierung abgeschlossen, Asche, Schlacke, Stäube aus Verbrennung, Hausmüll, archiviert	603/1, Droßdorf
78310092	AA Halbmond Teppichwerke	B1/1, OU abgeschlossen, Überwachen, Altreifen, Schlämme, Stoff- u. Gewebereste, PVC, 3.000 m <sup>2</sup>	181/0, Lottengrün, 794/0, Tirpersdorf
78310093	AA „Steinbruch Pierer“	OU abgeschlossen, Belassen, Altreifen, Asche, Schlacke, Stäube aus Verbrennung, 2.000 m <sup>2</sup>	97/1, Tirpersdorf
78310094	Altdeponie „Am Landhaus“	B2/3, SA abgeschlossen, Altreifen, Asche, Schlacke, Stäube aus Verbrennung, Gartenabf., 8.000 m <sup>2</sup>	566/0, 566/6, 577/a, Tirpersdorf
78310095	Halde bei Zaulsdorf	B1/1, nur formale Erstbewertung	567/0, Tirpersdorf
78320106	KFZ-Instandsetzung	Nur formale Erstbewertung, keine Angaben	111/0, Altmannsgrün
78320108	Autohaus Hums	Nur formale Erstbewertung, keine Angaben	197/6, Lottengrün
78320109	Reparaturwerkstatt	OU abgeschlossen, Belassen, keine Angaben	139/1, Tirpersdorf
78320111	KFZ-Werkstatt	Nur formale Erstbewertung, keine Angaben	54/2, 55/1, Tirpersdorf
78320112	Tankstelle	OU abgeschlossen, Belassen, keine Angaben, 100 m <sup>2</sup>	86/9, 86/14, 139/1, 175/2, 178/0, Tirpersdorf

Quelle: Informationsbereitstellung LRA Vogtlandkreis, Umweltamt – SG Abfallrecht/Bodenschutz

Tabelle 31: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Werda

AKZ	Bezeichnung	Kommentar	Flur, Gemarkung
78110077	AA „Steinbruch Kottengrün“	B1/1, sanierte Altlast, Hausmüll, Vermutung Ind.-Müll u. Sonderabfall, 7.800 m <sup>2</sup>	129/7, Pillmannsgrün
78110078	AA „Werda“	B2/2, sanierte Altlast, Überwachen, Abfälle mineral. Ursprungs, Hausmüll, 12.391 m <sup>2</sup>	821/0, 828/0, 830/0, 831/0, Werda
78120193	Fensterbau Hölzl	Archiviert, nur formale Erstbewertung, 500 m <sup>2</sup>	114/4, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 117/4, 117/6, Kottengrün
78120196	Tankstelle	Sanierte Altlast, Belassen, Freistellung erfolgt	173/6, Werda
78120197	KFZ-Werkstatt	Nur formale Erstbewertung, keine Angaben	170/c, Werda

Quelle: Informationsbereitstellung LRA Vogtlandkreis, Umweltamt – SG Abfallrecht/Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 7 Abs. 2 SächsABG haben der Freistaat Sachsen, die Landkreise und Gemeinden und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Nach § 1 BBodSchG i.V.m. § 7 SächsABG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

### 3.7.3 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Nach TA-Lärm<sup>32</sup> ist Lärm „Schall (Geräusch), der Nachbarn oder Dritte stören (gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen) kann oder stören würde“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in den Gemeinden Tirpersdorf und Theuma folgende immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen:

1. Milchviehanlage (Nr. 7.1.5 Anhang 1 4. BImSchV) der APROHA Milch GmbH und die genehmigungsbedürftige Biogasanlage (Nr. 8.6.3.2 Anhang 1 4. BImSchV) der APROHA GmbH am Standort Hauptstraße 9, 08606 Tirpersdorf. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine immissionsschutzrechtlich

<sup>32</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

genehmigungsbedürftigen Oberflächenbeschichtungsanlagen der Nrn. 5.1.1 oder 5.1 .2 Anhang 1 4. BImSchV.

2. Agrargenossenschaft Theuma - Neuensalz, Hauptstraße 33 in 08541 Theuma mit einer Anlage zum Halten oder zur Aufzucht von Rindern (gemischter Bestand) Nr. 7.1.11.3 des Anhang 1 zur 4. BImSchV sowie einer genehmigungsbedürftigen Biogasanlage (Nr. 7.1 e) f) g), 9.1 b), 9.36 sowie 1.4 b) aa Spalte 2 des Anhanges zur 4. BImSchV). Die Anlage befindet sich in der Verantwortung der Landesdirektion Sachsen.

Nach TA-Lärm gelten die in Tabelle 32 aufgeführten Richtwerte für Geräuschemissionen in Bezug auf verschiedene Nutzungen.

Tabelle 32: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

Art der zu schützenden Nutzung	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB	35 dB
reine Wohngebiete	50 dB	35 dB
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55 dB	40 dB
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60 dB	45 dB
Gewerbegebiete	65 dB	50 dB
Industriegebiete	70 dB	70 dB

Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm

### 3.8 Siedlung

Tabelle 33: Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Bergen

Gemeinde Bergen							
	Name	Rechtskraft	Nutzung BauNVO	Größe [ha]	WE (bei W)	WE verfügbar	Auslastung [%]
BBP	Am roten Bühl	15.10.1996	W	Ca. 1,9	19	0	100
VEP	Am Harzberg	08.08.1996 Aufhebung 2022	W	1,18	9	66	7/ mit Aufhebung 100

Quelle: Eigene Darstellung nach Aussage Bauamt / Verwaltungsverband

Der VEP „Am Harzberg“ Gemeinde Bergen, wird durch den Vorhabenträger entsprechend aufgehoben. Die Umsetzung des Aufhebungsverfahrens ist für das Jahr 2022 geplant. Nach Aufhebung des VEP kann von einer Auslastung von 100 % ausgegangen werden. Daher wird dieser Wert in die Wohnraumprognose so übernommen, siehe dazu Abschnitt 4.3.

Tabelle 34 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Theuma

Gemeinde Theuma							
	Name	Rechtskraft	Nutzung BauNVO	Größe [ha]	WE (bei W)	WE verfügbar	Auslastung [%]
BBP	Oelsnitzer Straße	22.08.1994	W	Ca. 1,9	19	0	100
VEP	Sonnen-eck	Keine Rechtskraft erlangt	W	Ca. 0,3	9	0	100

Quelle: Eigene Darstellung nach Aussage Bauamt / Verwaltungsverband

Tabelle 35 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Tirpersdorf

Gemeinde Tirpersdorf							
	Name	Rechtskraft	Nutzung BauNVO	Größe [ha]	WE (bei W)	WE verfügbar	Auslastung [%]
BBP	Steinbruchweg	Keine Rechtskraft erlangt	W	Ca. 1,9	19	2	90

Quelle: Eigene Darstellung nach Aussage Bauamt / Verwaltungsverband

Tabelle 36 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Werda

Gemeinde Werda							
	Name	Rechtskraft	Nutzung BauNVO	Größe [ha]	WE (bei W)	WE verfügbar	Auslastung [%]
BBP	Am Sonnenblick	Keine Rechtskraft erlangt	W	Ca. 1	11	0	100
BBP	Werda Süd	Rechtskraft 2021	W	0,8	9	9	0

Quelle: Eigene Darstellung nach Aussage Bauamt / Verwaltungsverband

Die Flächenreserven innerhalb vorhandener Bebauungspläne werden dem Flächenbedarf in Abschnitt 4.3 gegenübergestellt.

### 3.9 Technische Infrastruktur

#### 3.9.1 Ver- und Entsorgung

##### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Aufgaben der öffentlichen Trinkwasserversorgung und der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigung sowie teilweise der öffentlichen Regenwasserentsorgung nimmt im Planbereich der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland wahr.

Alle Ortsteile des Verwaltungsverbandes sind grundsätzlich an der öffentlichen Trinkwasserversorgung angeschlossen. Vereinzelt existieren Brunnen zur Versorgung einzeln, vom Siedlungskörper entfernt stehender Wohnhäuser, die bisher nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden konnten.

Wassertechnische Anlagen von besonderer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung sind im Geltungsbereich des Verwaltungsverbandes vorhanden und werden in der Planzeichnung dargestellt.

Nachrichtlich werden auch die öffentlich bedeutsamen Abwasser(behandlungs)anlagen übernommen.

Trinkwasserortsnetzerweiterungen sind im Bereich des Plangebietes gegenwärtig nicht vorgesehen.

Durch den ZWAV sind für 2020 drei Baurealisierungen im angegebenen Geltungsbereich vorgesehen (Mechelgrün, Überleitung AW zu KA Bergen (AWDL in B169 nach Bergen); Theuma, KNA RW Gartenstraße (trassengleich)); Werda, KNA MW Mittlere Straße/Am Anger (trassengleich). Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen kann es perspektivisch jedoch zum weiteren Mitbaubedarf durch den ZWAV kommen.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Informationen basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 18.07.2019.

## Gasversorgung

Das regionale Gasversorgungsunternehmen bzw. die Netzbetreiberin im Sinne des §3 EnWG im Bereich des Plangebietes ist die inetz GmbH (Unternehmen der eins energie sachsen GmbH & Co. KG). Inetz betreibt im Planbereich ein Rohrleitungssystem unterschiedlicher Dimensionen und weitere oberirdische wie unterirdische Anlagen (Regelschränke, Steuerkabel, KKS-Anlagen etc.).

Im Westen des Verwaltungsverbandes quert die überregional bedeutsame Gashochdruckleitung (Bez. HDL 01-0000) DN 300, DP 70 von Süden kommend das Planungsgebiet. Der Schutzstreifen beträgt 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse). Parallel hierzu verlaufen Steuer-/Betriebskabel der inetz GmbH und anderer Betreiber. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Von den beteiligten Gemeinden sind nur Theuma und Bergen an das Erdgasnetz angebunden. Theuma wird von der Gasdruckregelanlage in Untermaxgrün, über die K 8606 gasversorgt. Bergen ist an das Erdgasnetz von Trieb/Vogtl. angebunden. Die Gasversorgung beider Gemeinden erfolgt jeweils in der Druckstufe DP 1,0. Eine gaseitige Erschließung der Gemeinden Tirpersdorf und Werda sind gegenwärtig nicht vorgesehen.

Für Anlagen der Gasversorgung sind Schutzstreifen, je nach Dimension und Druckstufe festgelegt. Diese sind in Tabelle 37 dargestellt. In den jeweiligen Schutzstreifen bestehen Bau- und Nutzungseinschränkungen sowie ein Pflanzverbot nach GW 125<sup>34</sup>.

Tabelle 37: Schutzstreifen für Anlagen der Gasversorgung

Anlage	Schutzstreifen
Hochdruckgasleitung (HD-Leitung), Dimension 0 bis $\leq 150$	4,0 m (2,0 m beidseitig der LA)
Hochdruckgasleitung (HD-Leitung), Dimension $>150$ bis $\leq 300$	6,0 m (3,0 m beidseitig der LA)
Mess- und Regelanlagen	entsprechend dem Ex-Bereich nach G 442 <sup>35</sup>
Mittel- und Niederdruckgasleitung (Ortsnetzversorgung, MD/eND/ND-Leitung), dimensionsunabhängig	2,0 m (1,0 m beidseitig der LA)

Quelle: Eigene Darstellung nach Deutscher Verein- des Gas- und Wasserfaches (DVGW): Technische Regel DVGW G 442, Explosionsgefährdete Bereiche an Ausblaseöffnungen von Leitungen zur Atmosphäre an Gasanlagen

Gegenwärtig sind keine grundlegenden Änderungen oder Planungen am Leitungsnetz der inetz vorgesehen, welche Einfluss auf die Erstellung des Flächennutzungsplans haben könnten. Fehler! Textmarke nicht definiert.

## Stromversorgung

Die envia Mitteldeutsche Energie AG (nachfolgend enviaM genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM) per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

<sup>34</sup> Deutscher Verein- des Gas- und Wasserfaches (DVGW): Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125-B1 (M), März 2016

<sup>35</sup> Deutscher Verein- des Gas- und Wasserfaches (DVGW): Technische Regel DVGW G 442, Explosionsgefährdete Bereiche an Ausblaseöffnungen von Leitungen zur Atmosphäre an Gasanlagen

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.<sup>36</sup>

Die Belange des Betriebes der 110-/30-kV-Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) werden von den ausgewiesenen Maßnahmen im Bereich berührt. Im Gemeindegebiet befinden sich das

- Umspannwerk Droßdorf und die
- 110-kV-Freileitung Herlasgrün - Plauen A - Plauen B - Droßdorf - Markneukirchen, Mastfelder M 58 - 60 und 64 - 72 (Leitungsschutzstreifen gemäß Darstellung im Lageplanauszug, Breite maximal 30,0 m links und rechts der Trassenachse).

Diese Anlagen dienen der elektrischen Grundversorgung des Gemeindeverbandes Jägerswald und der Stadt Oelsnitz/Vogtland. Die genannten Hochspannungsanlagen sind im Planwerk des Flächennutzungsplanes zeichnerisch dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich zudem Mittel- und Niederspannungsleitungen der MITNETZ STROM.

Bei Baumaßnahmen sind Mindestabstände bzw. eine Mindestüberdeckung von vorhandenen Leitungen einzuhalten. Eine Rücksprache mit der MITNETZ STROM während der Planung und vor der Realisierung konkreter raumwirksamer Maßnahmen ist daher angeraten. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu stellen.

### **Telekommunikation**

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH.<sup>37</sup>

Zudem befinden sich im Plangebiet Fernmeldekabel der Telekom Deutschland GmbH. Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsverband Jägerswald bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände.<sup>38</sup>

### Hinweis:

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten bitten wir Sie, die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundigungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft.

---

<sup>36</sup> Die Informationen zur Stromversorgung beruhen daher auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: MITNETZ STROM vom 18.09.2018.

<sup>37</sup> Informationen basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: Mitnetz GmbH vom 01.08.2019

<sup>38</sup> Informationen basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: Telekom Deutschland GmbH vom 24.07.2019.

## **4 Ausweisungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Die Darstellung des Bestandes und der geplanten Bauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan überwiegend nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO). An einigen Stellen erfolgt aus städtebaulichen Gründen oder zur Beschreibung vorhandener Strukturen die Kennzeichnung nach der besonderen Art ihrer Nutzung (Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO). In der Regel greift der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nicht der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor.

Gebietsabgrenzungen sind nicht grundstücksscharf dargestellt. Es werden die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt, deren weitere Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung unterliegt. Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist, die vorhersehbare Bodennutzung für das Gemeindegebiet entsprechend den Bedürfnissen der Kommune für die kommenden Jahre darzustellen. Im Wesentlichen werden bebaubare und von Bebauung freizuhaltende Flächen festgelegt.

Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Aus der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan leitet sich keine generelle Überbaubarkeit ab. Zu Grundstücken gehören sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Teile. Allgemeinverbindliche Regelungen in Form von Festsetzungen können hinsichtlich der tatsächlichen Überbaubarkeit (Baurecht) erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Ausweisungen der bebauten Gebiete sind keine Bestandsbewertung. Sie sind als Entwicklungsziele zu verstehen. Für die Entwicklung aller Flächenkategorien gelten gleichermaßen folgende Prinzipien:

- Erhalt und Pflege sowie angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Landschafts- und Siedlungsstruktur unter Beachtung historischer Wertigkeiten,
- Aufzeigen optimaler Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen – Ausweisung innerer Entwicklungsflächen, Revitalisierung von Brachen, bedarfsorientierte Siedlungserweiterungen sowie
- Prüfung und Gewährleistung der Umweltverträglichkeit der Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen

Hofanlagen und Gebäude außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen, genießen im Außenbereich Bestandsschutz. Sie sollen als städtebauliche Dominante sowie kulturhistorisch wertvolle Gebäudeensemble weitestgehend gesichert werden. Sie werden nicht als Bauflächen ausgewiesen. Die Umgestaltung soll in diesen Fällen auf die Möglichkeiten des § 35 BauGB beschränkt bleiben bzw. im Einzelfall entschieden werden. Funktionslos gewordene Gebäude sollen entweder landwirtschaftlich nachgenutzt oder aber einer angemessenen, neuen Nutzung zugeführt (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Wohnnutzung etc.) werden.

## 4.2 Siedlungsstrukturelle Ziele

Siedlungsstrukturelle Ziele sind insbesondere:

- städtebaulich verträgliche Verdichtung und Ergänzung des Innenbereichs sowie bedarfsgerechte Realisierung von Wohnbauerweiterungsflächen,
- Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe und Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten,
- Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Einordnung von nicht störenden, wohnverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Mischgebieten,
- Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten der Daseinsvorsorge,
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotenzialen.

Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Erweiterungsflächen lehnen sich an vorhandene Strukturen an, ergänzen sie und runden sie ab. Durch eine kompakte Entwicklung wird die Zersiedelung der Landschaft verhindert. Ökologisch wertvolle Bereiche werden in größtmöglichem Maße geschont.

Ungünstige Funktionsmischung sind zu beseitigen und störende Betriebe sind in die dafür vorgesehenen Baugebiete (gemäß §§ 8 und 9 BauNVO) auszulagern. Eine weitgehende, verträgliche Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen ist dagegen nicht auszuschließen.

In geeigneten Bereichen soll eine entsprechende Innenentwicklung, Verdichtung und Ergänzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen.

Gemäß § 26 SächsNatSchG sind besonders geschützte Biotope zu sichern.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wurden die erforderlichen und von den Trägern öffentlicher Belange bereits mitgeteilten nachrichtlich zu übernehmenden Vorschriften und Restriktionen entsprechend eingearbeitet. Im Sinne der Wahrung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Lesbarkeit des Planes wurden diese Maßgaben nach anderen gesetzlichen Vorschriften z.B. Baudenkmale zu den Anlagen genommen, Biotope gemäß SächsNatSchG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer "Deckfestsetzung" in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Bearbeitung von Bauanträgen ergeht somit der Hinweis auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen aus dem Flächennutzungsplan.

## 4.3 Synthese aus Wohnbaubedarf und Flächenausweisungen

Im Rahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden die Daten erstmalig für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl unter 5.000 Einwohnern dargestellt.

Aufgrund der Bevölkerungszahlen wurde der örtliche Bedarf („Eigenbedarf“) in Abschnitt 3.4 für den Verwaltungsverband insgesamt ermittelt, da dies dem Sinn nach dem Geiste eines Verwaltungsverbandes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes entspricht.

Ergänzungen des bestehenden Wohnbaubestandes können sowohl innerhalb von Wohnbauflächen (Abschnitt 4.4) als auch innerhalb von Mischbauflächen (Abschnitt 4.5) stattfinden. In den Abschnitten 4.4 und 4.5 werden die ausgewiesenen Erweiterungsflächen unter anderem hinsichtlich ihrer potentiellen Kapazität zur Erweiterung des bestehenden Wohnbaus bewertet.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans reicht bis zum Jahr 2035.

In Abschnitt 3.4.5 wird ein Wohn-Neubedarf für die Verwaltungsgemeinschaft von 74 Wohneinheiten, ausschließlich im Sektor „Einfamilienhäuser“, vorausberechnet.

Wie in Abschnitt 3.8 dargestellt verfügt Jägerswald lediglich über Raum für 11 Wohneinheiten. Die Gemeinde Bergen verfügt mit dem Bebauungsplan „Werda Süd“ 9 potenzielle Wohneinheiten. Der Bebauungsplan ist 2021 rechtskräftig geworden. In der Gemeinde Tirpersdorf verfügt der Bebauungsplan „Steinbruchweg“ über 2 potenzielle Wohneinheiten. Der Bebauungsplan ist allerdings nicht rechtskräftig. In den Gemeinden Theuma und Bergen befinden sich keine freien Wohneinheiten.

In Abschnitt 4.4 und 4.5 werden Wohn- und Mischbauflächen für insgesamt 72 Wohneinheiten ausgewiesen. Davon entfallen allein 51 Wohneinheiten auf die Ergänzungsfläche für Wohnbauflächen und 21 Wohneinheiten auf die Ergänzungsflächen für Mischbauflächen.

Wie in Abschnitt 2.3.1 dargestellt ist für Verwaltungsverband Jägerswald im RP-E RC keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Deshalb ist die Siedlungsflächenentwicklung auf die bauliche Eigenentwicklung zu konzentrieren (LEP 2013 Z 2.2.1.6 i. V. m. Kap. 1.2, insbesondere G 1.2.2, Z 1.2.3, G 1.2.4, Z 1.2.7 und Z 1.2.10 RP-E RC sowie RP SWS Kap. 1.1).

Die mit der Sicherung und Entwicklung dieser Funktion in Einklang stehenden Maßnahmen sind über den Rahmen der Eigenentwicklung des Verwaltungsverbandes hinaus zulässig. Dazu **Z 2.2.1.6 LEP 2013**: „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig“.

Der errechnete Bedarf von **74** Wohneinheiten bis 2035 entspricht dem Ersatzneubedarf sowie den Ergänzungsbedarf des Verwaltungsverbandes. Dem stehen derzeit Wohnbaureserven im Umfang von **11** Wohneinheiten gegenüber. In den Flächenausweisungen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden Lückenschlüsse, wo möglich, durchgeführt und sind damit bereits Teil der Gesamtausweisung.

In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen soll auch perspektivisch die Nutzungsvielfalt gesichert werden. Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung tragen zu einer belebten Siedlung bei, in der relativ schnell auf sich wandelnde Bedürfnisse reagiert werden kann, kurze Wege und Kommunikation gefördert werden. Standortneuausweisungen gemischter Bauflächen wurden nur untergeordnet bzw. ergänzend vorgenommen. Die gemischten Bauflächen sind jeweils anteilig für Wohnbauzwecke (+/- 50%) und für nicht störendes Gewerbe sowie sonstige Nutzungen gemäß BauNVO vorgesehen.

Aus der Gegenüberstellung von Eigenbedarf, Ersatzneubaubedarf und Ergänzungsflächenausweisung ergibt sich folgender Wohnraumbedarf bis 2035 mit:

51 WE Ergänzungsbedarf Eigenentwicklung für Wohnentwicklung +

21 WE Ergänzungsbedarf Eigenentwicklung für Mischgebietsentwicklung = **72 WE**

Dem gegenüber steht:

74 WE Bedarf 2035 – 11 WE Wohnbaureserven aktuell = **63 WE**

Fazit

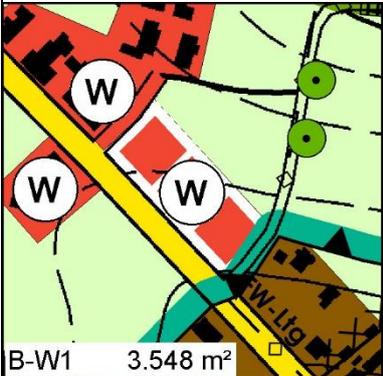
**9 WE** über dem Gemeindebedarf.

Nach Abzug des Restbedarfes von 11 WE bleibt ein „Überschuss“ von **9 WE**. Dieser Überschuss verleiht der Gemeinde ausreichend Spielraum, bei der Entwicklung und Bereitstellung von attraktivem Wohnraum. Des Weiteren verzeichnet die Gemeinde entgegen der negativen Prognosen seit 2018 einen leichten Bevölkerungsanstieg. Dieser Umstand wurde bei Bedarfsermittlung entsprechend gewürdigt. Zudem ist die erfolgreiche Realisierung der geplanten Standorte nicht gesichert. Eine gewisse Reserve an Bauflächen ist daher nachvollziehbar und legitim. Weiterhin wird der Überschuss durch die besondere Gemeindefunktion des Verwaltungsverbandes Jägerswald legitimiert (vgl. Z 2.2.1.6 LEP 2013) und steht schlüssig in Zusammenhang mit den vorgesehenen Gewerbeflächenenerweiterungen.

#### 4.4 Planung von Wohnbauflächen

Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen werden als Wohnbauflächen dargestellt.

##### 4.4.1 Entwicklungsfläche B-W1 „An der Plauenschen Straße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>B-W1 3.548 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	Gemarkung Bergen, an der Plauenschen Straße, Am Ortseingang angrenzend an den Ortsteil Jahnsgrün	
<b>Fläche:</b>	3.548 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	
<b>WE:</b>	4	

Es findet eine straßenbegleitende Ergänzung der Siedlungsstruktur im nordwestlichen Anschluss an bestehende Wohnbauflächen, straßenbegleitend, im Sinne einer abschließenden städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand statt.

Die Lage ist als Wohnbaustandort hochattraktiv. So bestehen mehrere Bauvoranfragen für diesen Bereich.

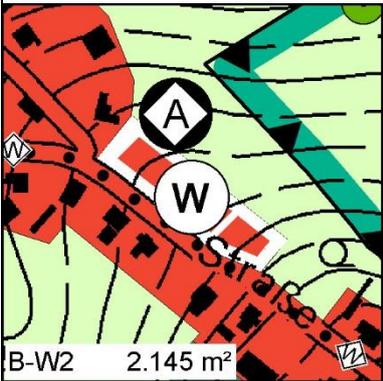
Die Fläche liegt derzeit außerhalb der Entwicklungszone des Naturparkes Erzgebirge-Vogtland. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Grenze jedoch im Rahmen eines Umzonierungsverfahrens angepasst werden.

Nach RP SWS (Karte 1 Raumnutzung) liegt die Fläche eventuell teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben). Das Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1 RP-E RC) wird ebenfalls im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz dargestellt.

Unter Beachtung der in Abschnitt 2.3.3 dargestellten Ziele und Grundsätze widerspricht eine Bebauung aber keinen Zielen der Raumordnung bzw. Regionalplanung.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 4 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

#### 4.4.2 Entwicklungsfläche B-W2 „Thomas-Müntzer-Straße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	Gemarkung Bergen an der Thomas-Müntzer-Straße, östlich der B169	
<b>Fläche:</b>	2.145 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	
<b>WE:</b>	3-4	

Es findet eine Ergänzung der Siedlungsstruktur im östlichen Anschluss an bestehende Wohnbauflächen im Sinne einer abschließenden städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand statt. Wohnbauflächen werden an der öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße gespiegelt. Die Lage ist als Wohnbaustandort auf Grund der Umgebung hochattraktiv, so befindet sich südöstlich der Fläche ebenfalls ein Hotel. Zudem wird die Nähe zum Siedlungskern von Bergen als attraktiv eingeschätzt.

Nach RP SWS liegt die Fläche angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) sowie ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Im RP-E RC wird das Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz übernommen und dargestellt. Maßstabsbedingt wird die Darstellung so interpretiert, dass eine

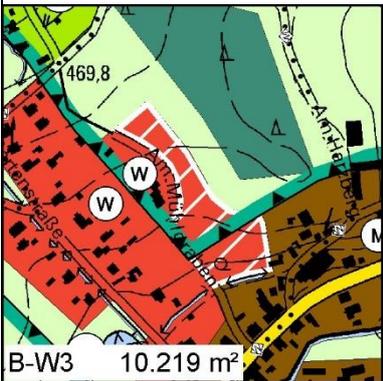
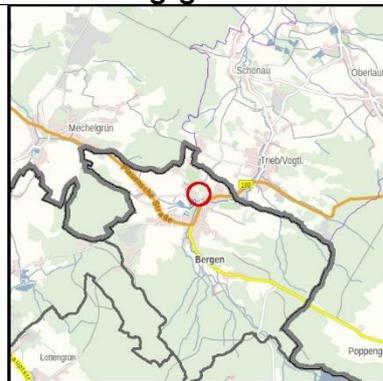
Bebauung an betroffener Stelle möglich ist. Gleiches gilt für das im RP E-C dargestellte Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz.

Weitere Aussagen dazu erfolgen nach Beteiligung der Datenhalter der regional-planerischen Darstellungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Unter Beachtung der in Abschnitt 2.3.3 dargestellten Ziele und Grundsätze widerspricht eine Bebauung aber keinen Zielen der Raumordnung bzw. Regionalplanung.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 3 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

#### 4.4.3 Entwicklungsfläche B-W3 „Wohnbauflächen Am Harzberg“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	Gemarkung Bergen, Nordwestlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnanlage Am Harzberg“	
<b>Fläche:</b>	10.219 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	
<b>WE:</b>	8- (13)	

Es erfolgt eine Ausweisung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Mit der Erweiterung des Siedlungskörpers wächst dieser straßenbegleitend in den Außenbereich hinein. Die vorhandene Infrastruktur wird durch die Ausweisung optimal ausgelastet.

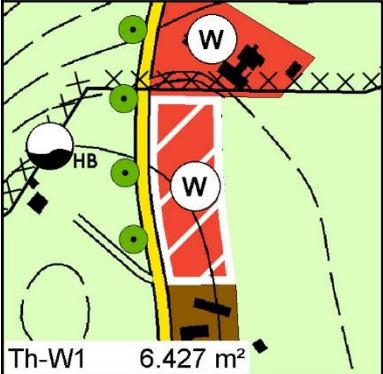
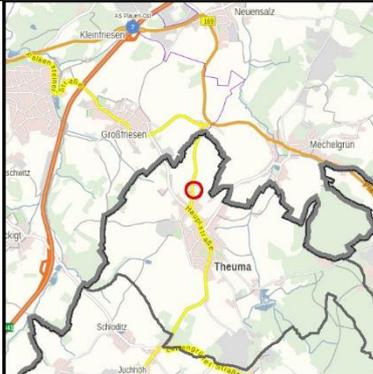
Die Ausweisung ist anschließend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnanlage am Harzberg“ gerichtet, dessen Auslastung die Gemeinde „in den nächsten zwei bis drei Jahren“ erwartet.

Als Wohnlage wird der Standort wegen seiner landschaftlichen Vorzüge bei Nähe zum Siedlungskern von Bergen als hochattraktiv eingeschätzt.

Bei der Ausformung des Gebietes muss, auf Grund des Waldbestandes nördlich der Ergänzungsfläche, im Bebauungsverfahren der Waldabstand im Sinne des Sächs-WaldG beachtet werden.

Derzeitig befindet sich die Fläche, auch der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Wohnanlage am Harzberg“ außerhalb der Entwicklungszone des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Grenze jedoch im Rahmen eines Umzonierungsverfahrens angepasst werden.

**4.4.4 Entwicklungsfläche Th-W1 „Neuensalzer Straße“**

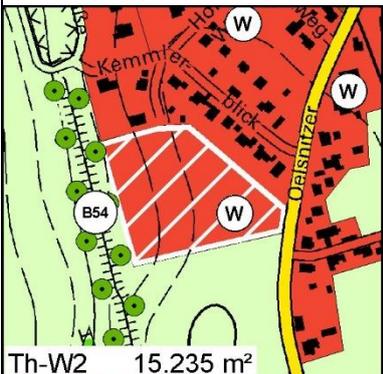
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Th-W1 6.427 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	im Norden des Siedlungskörpers Theuma, Gemarkung Theuma,	
<b>Fläche:</b>	6.427 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	
<b>WE:</b>	3-4	

Die Potentialfläche, dient als verbindender Lückenschluss der bereits vorhandenen Bebauung und somit als abschließende städtebauliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand Theumas.

Die Fläche ist je nach Planungsinstrument variabel bebaubar, jedoch ist von einer maximalen Bebauung mit 3-4 Einfamilienhäusern zu rechnen.

Weder im RP-E RC noch RP SWS finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

**4.4.5 Entwicklungsfläche Th-W2 „Oelsnitzer Straße“**

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Th-W2 15.235 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	Gemarkung Theuma, im Südwesten des Siedlungskörpers Theumas	
<b>Fläche:</b>	15.235 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	
<b>WE:</b>	17	

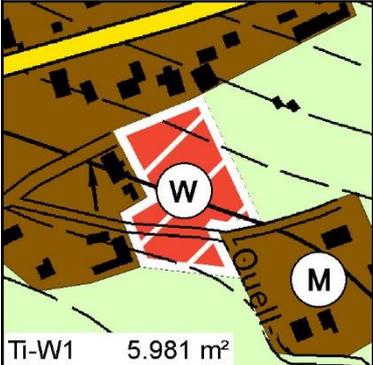
Die Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf ergänzen die vorhandenen Wohnbauflächen als abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand.

Angrenzende Wohnbauflächen, zu denen auch der Bebauungsplan „Oelsnitzer Straße“ zählt, sind zu einem hohen Grad ausgelastet. Perspektivisch kann durch die geplante Flächenausweisung Th-W3 eine Verbindung Oelsnitzer Straße – Hoher Weg geschaffen werden. Die „Sackgassensituation“ der Straße „Hoher Weg“ wird damit aufgehoben und die verkehrliche Situation, auch mit der zusätzlichen Flächenausweisung, entspannt.

Je nach Ausformung des Gebietes in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren kann die Anzahl der herzustellenden Wohneinheiten variieren. Es wird jedoch angenommen, dass etwa 17 Wohneinheiten entstehen können.

Weder im RP-E RC noch RP SWS finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Westlich an die Potentialfläche ist ein regionaler Grünzug angrenzend, dieser wird von dieser allerdings nicht tangiert.

#### 4.4.6 Entwicklungsfläche Ti-W1 „Quellstraße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Ti-W1 5.981 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	im Nordosten des Siedlungskörpers Tirpersdorf, Gemarkung Tirpersdorf, südlich der Hauptstraße	
<b>Fläche:</b>	5.981 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	
<b>WE:</b>	5-6	

Die Wohnbaufläche soll den Siedlungsbereich Tirpersdorfs im Bereich der Quellstraße ergänzen und abrunden. Der Bereich soll über die bereits vorhandene Quellstraße erschlossen werden, womit die Straße optimal ausgelastet werden kann.

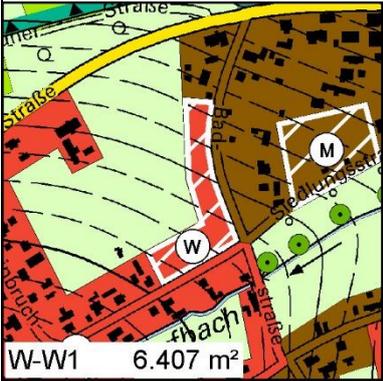
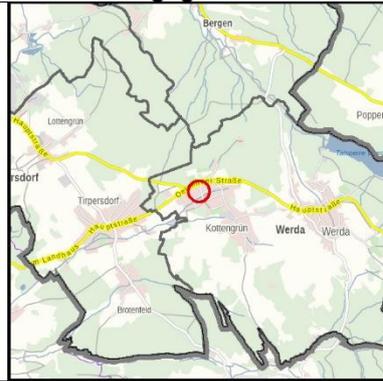
Je nach Ausformung des Gebietes in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren kann die Anzahl der herzustellenden Wohneinheiten variieren. Es ist jedoch von einer maximalen Bebauung mit 5-6 Einfamilienhäusern auszugehen. Die „Sackgassensituation“ der Quellstraße wird damit aufgehoben und die verkehrliche Situation, auch mit der zusätzlichen Flächenausweisung, entspannt.

Ein Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben, welches im RP SWS ausgewiesen wird, grenzt im östlichen Bereich an die Potentialfläche an. Dies muss im Zuge

der nachgeordneten Verfahren bei zur Ausgestaltung des Gebietes berücksichtigt werden.

Insgesamt finden sich weder im RP-E RC noch im RP SWS regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

#### 4.4.7 Entwicklungsfläche W-W1 „Badstraße“

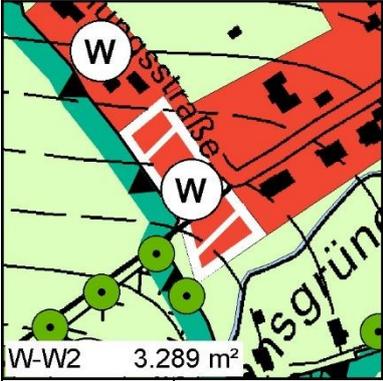
Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Lage:</b>	im Norden des Ortsteiles Kottengrün, südlich der S 303, Gemarkung Pilmannngrün		
<b>Fläche:</b>	6.407 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>WE:</b>	7		

Die Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf sollen die bereits vorhandene Bebauung der Bad- und Siedlungsstraße spiegeln und als Lückenschluss der vorhandenen Wohn- und Mischbauflächen dienen.

Bei einer straßenbegleitenden Bebauung, welche die bereits vorhandene Bebauung ergänzt, ist mit einer Bebauung von etwa 7 Einfamilienhäusern zu rechnen.

Weder im RP-E RC noch RP SWS finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

#### 4.4.8 Entwicklungsfläche W-W2 „Siedlungsstraße“

Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Lage:</b>	Am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers Kottengrüns, Gemarkung Pillmannsgrün		
<b>Fläche:</b>	3.289 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>WE:</b>	4		

Die Fläche W-W2 befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteiles Kottengrün in der Gemeinde Werda und spiegelt die bereits vorhandene Bebauung der Siedlungsstraße. Durch den Lückenschluss würde die Straße somit optimal ausgelastet werden können. Die bestehende Erschließung wird damit im Sinne des Flächensparens ausgenutzt.

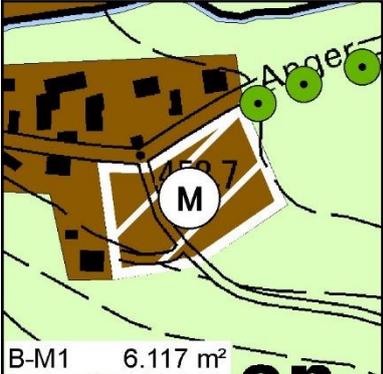
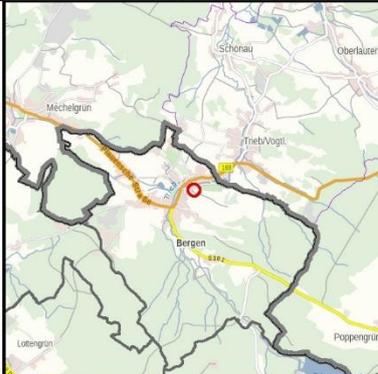
Westlich der Planungsfläche befindet sich eine magere Frischwiese als geschütztes, dieses wird jedoch durch die Potentialfläche nicht berührt. Am westlichen Rand der Potentialfläche ist zudem die Grenze der Entwicklungszone des Naturparkes Erzgebirge-Vogtland. Die Fläche W-W2 befindet sich allerdings vollständig innerhalb der Entwicklungszone, weshalb keine Beeinträchtigung des Naturparkes zu erwarten ist.

Auf Grund der Flächengröße ist mit einer Bebauung von etwa 4 Einfamilienhäusern zu rechnen.

#### 4.5 Planung von gemischten Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung. Dabei stehen Wohn- und Gewerbenutzung gleichwertig nebeneinander, ohne dass eine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht hat.

#### 4.5.1 Entwicklungsfläche B-M1 „Mischbaufläche Am Anger“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>B-M1 6.117 m²</p>		
<b>Lage:</b>	Östlicher Ausläufer des Siedlungskörpers, Gemarkung Bergen	
<b>Fläche:</b>	6.117 m²	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	4	

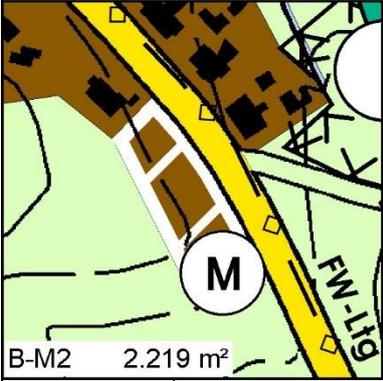
An der einseitig bebauten Erschließungsstraße soll der Siedlungskörper gespiegelt werden. Damit findet eine abschließende städtebauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers statt. Die bestehende Erschließung wird damit im Sinne des Flächensparens ausgenutzt.

Südöstlich der Potentialfläche befindet sich im Regionalplan SWS ein Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben. Auf Grund der Lage und Ergänzung des bereits bebauten Bereiches ist jedoch von keiner Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiet auszugehen. Im RP-E RC wird in diesem Bereich ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Maßstabsbedingt wird die Darstellung so interpretiert, dass eine Bebauung an betroffener Stelle möglich ist. Gleiches gilt für das im RP SWS dargestellte Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben.

Weitere Aussagen dazu erfolgen nach Beteiligung der Datenhalter der regionalplanerischen Darstellungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Analog der gegenüberliegenden Bebauung eröffnet sich auf der Entwicklungsfläche Raum für rund 8 Grundstücke. Innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Baufläche wird von 4 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern ausgegangen.

**4.5.2 Entwicklungsfläche B-M2 „Mischbauflächen An der Plauenschen Straße“**

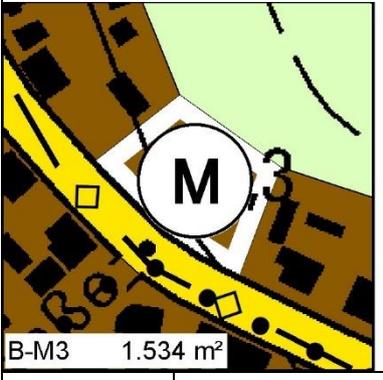
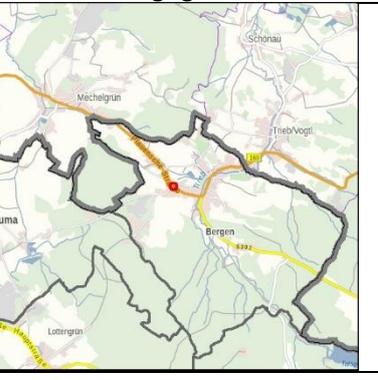
Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Lage:</b>	Nördwestlich in Bergen entlang der Plauenschen Straße, Gemarkung Bergen		
<b>Fläche:</b>	2.219 m²		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	2		

Mit der Potentialfläche B-M2 soll der Hauptort Bergen mit dem vorgelagerten Ortsteil verbunden werden. Eine geringfügige Bebauungsdichte von Einfamilienhäusern ist an dieser Ortrandlage städtebaulich als Abrundung verträglich.

Weder im RP-E RC noch RP SWS finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Innerhalb der Nutzungsmischung des Mischgebietes können auf Grund der im ländlich geprägten Raum nachgefragten Grundstücksgröße zwei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entstehen.

**4.5.3 Entwicklungsfläche B-M3 „Mischbaufläche nördlich Theumaer Straße“**

Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Lage:</b>	An der Plauenschen Straße (B169), Gemarkung Bergen		
<b>Fläche:</b>	1.534 m²		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	1		

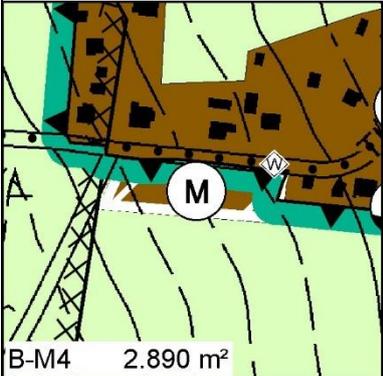
Auf dem einseitig bebauten Stück östlich der Plauenschen Straße soll der Siedlungskörper der Ausweisung nach gespiegelt werden.

Damit findet eine abschließende städtebauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers und eines Lückenschlusses bzw. der Innenentwicklung zwischen vorhandenen Baustrukturen statt.

Weder im RP-E RC noch RP SWS finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes und innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Baufläche wird davon ausgegangen, dass für zusätzliche Wohnnutzung lediglich Raum für ein Einfamilienhaus, ergo eine Wohneinheit, besteht.

#### 4.5.4 Entwicklungsfläche B-M4 „Mischbaufläche An der Theumaer Straße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	An der Theumaer Straße, Gemarkung Bergen	
<b>Fläche:</b>	2.890 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	2-3	

Auf dem einseitig bebauten Stück nördlich der Theumaer Straße soll der Siedlungskörper der Ausweisung nach gespiegelt werden.

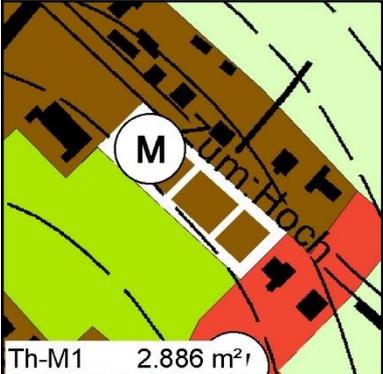
Damit findet eine abschließende städtebauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers und eines Lückenschlusses bzw. der Innenentwicklung zwischen vorhandenen Baustrukturen statt.

Weder im RP-E RC noch RP SWS finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Derzeit befindet sich die Fläche außerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Grenze jedoch im Rahmen eines Umzonierungsverfahrens angepasst werden.

Innerhalb der Nutzungsmischung des Mischgebietes können auf Grund der im ländlichen Raum nachgefragten Grundstücksgröße 2-3 Wohneinheiten in Einfamilienhäuser entstehen.

#### 4.5.5 Entwicklungsfläche Th-M1 „Mischbaufläche zum Hoch“

Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
Th-M1 2.886 m <sup>2</sup>			
<b>Lage:</b>	Im Osten des Siedlungskörpers an der Straße „Zum Hoch“, Gemarkung Theuma		
<b>Fläche:</b>	2.886 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	3		

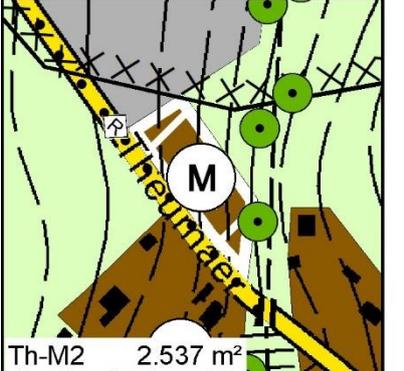
Es erfolgt eine Ausweisung von Mischbauflächen entlang der Straße „Zum Hoch“ als Nachverdichtung im Innenbereich und abschließende städtebauliche Entwicklung.

Aufgrund der Lage im bereits verdichteten Innenbereich der Gemeinde Theuma befinden sich weder im RP-E RC noch RP SWS regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Durch die Ausweisung als Grünfläche der benachbarten westlichen Fläche soll dem örtlichen Bedarf Rechnung getragen werden sowie die positive Klimafunktion, welche von Grünflächen ausgehen gewahrt werden.

Aufgrund der ortsbildprägenden Struktur sowie der Nutzungsmischung wird eingeschätzt, dass die Baulücke Raum für maximal drei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bietet.

#### 4.5.6 Entwicklungsfläche Th-M2 „Mischbaufläche Theumaer Weg“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Th-M2 2.537 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	im Norden des Siedlungskörpers von Theuma „Am Theumaer Weg (K7806), Gemarkung Theuma	
<b>Fläche:</b>	2.537 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	1	

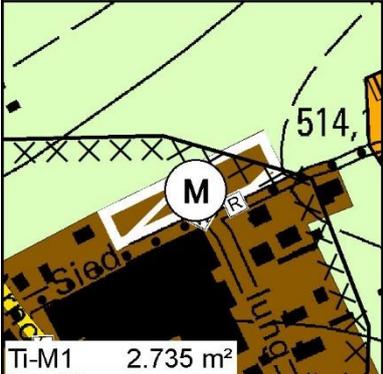
Es erfolgt eine Ausweisung von Mischbauflächen entlang der Kreisstraße Theumaer Weg, als Siedlungsabschluss und abschließende städtebauliche Entwicklung. Die Fläche Th-M2 ist dabei baulich durch Nebenanlagen vorgeprägt. Die Theumaer Straße ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits bebaut.

Die gemischte Baufläche ist südlich des Gewerbestandortes der Thermtech GmbH sowie der Firma „Küchen & Raumgestaltung Geipel“.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Bauflächen wird die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern, sprich Wohneinheiten, ermöglicht.

#### 4.5.7 Entwicklungsfläche Ti-M1 „Mischbaufläche Siedlung Brotenfeld“

Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Ti-M1</b>	2.735 m <sup>2</sup>		
<b>Lage:</b>	Entlang der Straße Siedlung gegenüber der Weberei GmbH Edi Michel, Gemarkung Brotenfeld		
<b>Fläche:</b>	2.735 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	3		

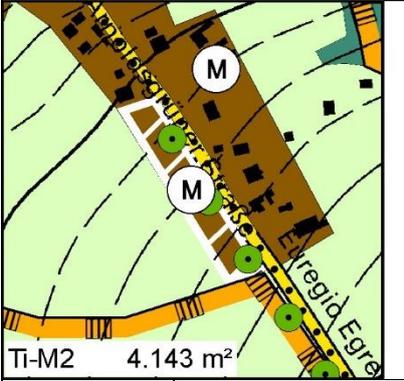
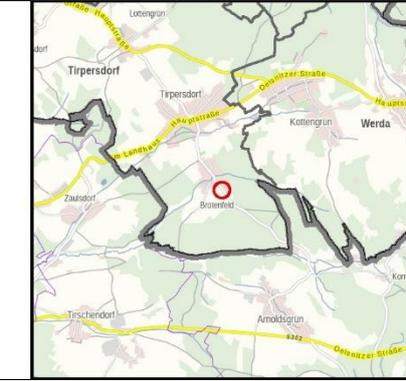
Es erfolgt eine Spiegelung der bereits einseitig bebauten Straße „Siedlung“ in Tirsersdorf im Ortsteil Brotenfeld. Durch die mögliche einseitige Bebauung wird die bereits vorhandene Straße Siedlung optimal genutzt sowie im Rahmen der Verringerung von Flächen im Außenbereich gehandelt.

Derzeitig befindet sich auf der Potentialfläche ein Strommast, bei einer möglichen Bebauung wäre, je nach Auslastung der Fläche eine Umverlegung zu prüfen.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Da die Umgebung, insbesondere im südlichen Anschluss, bereits stark von Gewerbenutzung geprägt ist, kann innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Bauflächen die Fläche vollständig dem Wohnbau dienen. Die ausgewiesene Fläche bietet Raum für drei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

#### 4.5.8 Entwicklungsfläche Ti-M2 „Mischbaufläche westlich Arnoldsgrüner Straße“

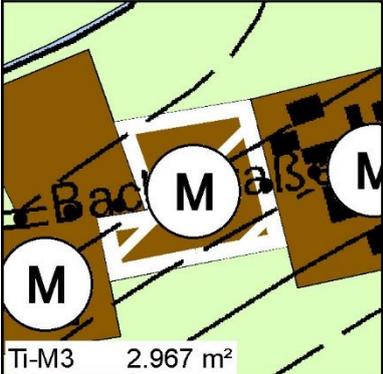
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	westlich der Arnoldsgrüner Straße, Gemarkung Brotfeld	
<b>Fläche:</b>	4.143 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	2	

Es erfolgt eine Ergänzung von Mischbauflächen an der Arnoldsgrüner Straße, welcher bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite von Mischbauflächen geprägt ist. Damit erfolgt eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung. Die Ausweisung entspricht somit dem Grundsatz des Flächensparens und der Vermeidung von Siedlungssplittern im Außenbereich.

Im RP SWS und RP-E RC wird der Bereich mit keiner Signatur dargestellt.

Orientiert an der ortsüblichen Bebauung der Umgebung und Nutzungsmischung können der Entwicklungsfläche zwei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zugeordnet werden.

**4.5.9 Entwicklungsfläche Ti-M3 „Mischbaufläche Bachstraße“**

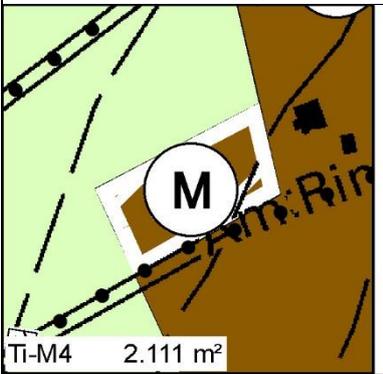
Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Lage:</b>	Im Südwesten der Gemarkung Tirpersdorf, entlang der Bachstraße		
<b>Fläche:</b>	2.967 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	2		

Es handelt sich um eine Erweiterung der Siedlungsstruktur auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine bestehende Erschließung ist über die Bachstraße vorhanden. Die Fläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet (nördlicher Teil) sowie als Gartenland (südlicher Teil) genutzt.

Gleichzeitig wird der vorhandene Bestand entlang der Bachstraße gewürdigt, so werden mehrere Hofanlagen in die gemischte Baufläche einbezogen. Eine Bebauung durch bereits Ortsansässige Familien wird somit erleichtert.

Der nördliche Teil der Ausweisung, der Raum für neue Bebauung bietet ist rund 0,8 ha groß. Aufgrund der Nutzungsmischung, wird eingeschätzt, dass hier etwa zwei Einfamilienhäuser entstehen können.

**4.5.10 Entwicklungsfläche Ti-M4 „Mischbaufläche Am Ring“**

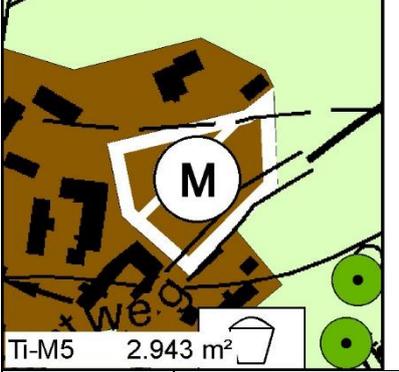
Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>Lage:</b>	entlang der Straße Am Ring, Gemarkung Lottengrün		
<b>Fläche:</b>	2.111 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	2		

Es erfolgt eine Spiegelung der bereits einseitig bebauten Straße „Am Ring“ in Tirpersdorf im Ortsteil Lottengrün. Durch die mögliche einseitige Bebauung wird die bereits vorhandene Straße Am Ring optimal genutzt.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Orientiert an der ortsüblichen Bebauung der Umgebung und Nutzungsmischung können der Entwicklungsfläche zwei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zugeordnet werden.

**4.5.11 Entwicklungsfläche Ti-M5 „Mischbaufläche Postweg“**

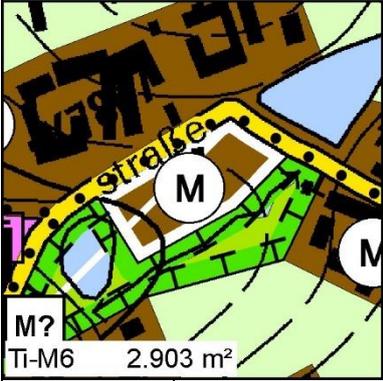
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Ti-M5 2.943 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	An der Straße Postweg, Gemarkung Lottengrün	
<b>Fläche:</b>	2.943 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	2	

Mit der Ergänzung von Mischbauflächen wird eine Baulücke am östlichen Siedlungsrand als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Der Raum für Wohnnutzung innerhalb der Nutzungsmischung des Mischgebietes entspricht zwei Wohneinheiten.

#### 4.5.12 Entwicklungsfläche Ti-M6 „Mischbaufläche Dorfstraße“

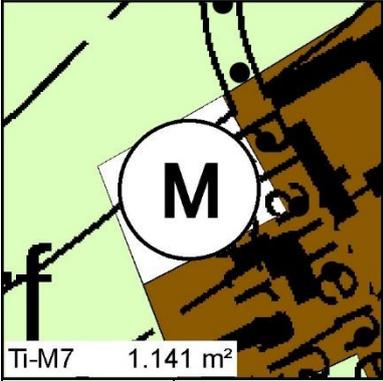
Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
			
<b>M?</b> Ti-M6	2.903 m <sup>2</sup>		
<b>Lage:</b>	Südlich und westlich der Poststraße im Ortsteil Droßdorf, Gemarkung Droßdorf		
<b>Fläche:</b>	2.903 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	2		

Mit der Ergänzung von Mischbauflächen wird die Baulücke am östlichen Siedlungsrand Droßdorfs, als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Im westlichen und östlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Teich, von diesem, geht jedoch laut jetzigem Kenntnisstand keine Hochwassergefahr aus. Auch sind in diesem Bereich keine regionalplanerischen Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, getroffen.

Innerhalb der Ergänzungsfläche, bleibt unter Berücksichtigung der Nutzungsmischung des Mischgebietes, Platz für maximal zwei Wohneinheiten.

#### 4.5.13 Entwicklungsfläche Ti-M7 „Mischbaufläche westlich Plauener Straße“

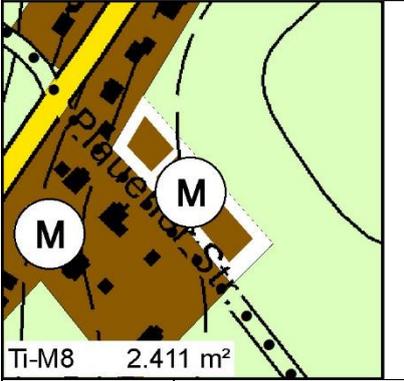
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	Westlich der Plauener Straße, Gemarkung Droßdorf	
<b>Fläche:</b>	1.141 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	1	

Mit der Ergänzungsfläche, soll der Siedlungsrand im nordwestlichen Teil Droßdorfs ergänzt werden. Es erfolgt eine Ergänzung von Mischbauflächen an der Plauener Straße, welche bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie südlich von Mischbauflächen geprägt ist. Damit erfolgt eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Der Raum für Wohnnutzung innerhalb der Nutzungsmischung des Mischgebietes entspricht einer Wohneinheit.

#### 4.5.14 Entwicklungsfläche Ti-M8 „Mischbaufläche östlich Plauener Straße“

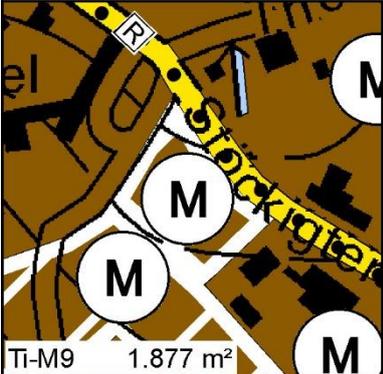
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Ti-M8 2.411 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	Östlich der Plauener Straße, Gemarkung Juchhöh	
<b>Fläche:</b>	2.411 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	2-3	

Mit der Ergänzungsfläche, soll der Siedlungsrand im südöstlichen Teil Juchhöh ergänzt werden. Es erfolgt eine Ergänzung von Mischbauflächen an der Plauener Straße, welche bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie nördlich von Mischbauflächen geprägt ist. Damit erfolgt eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Der Raum für Wohnnutzung innerhalb der Nutzungsmischung des Mischgebietes entspricht 2-3 Wohneinheiten.

**4.5.15 Entwicklungsfläche Ti-M9 „Mischbaufläche Stöckigter Weg“**

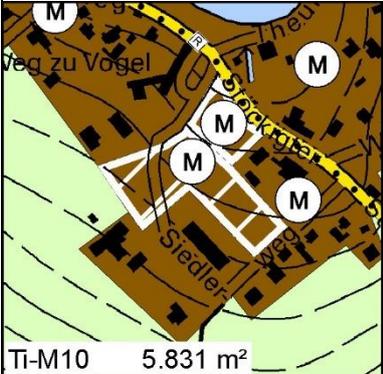
Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Ti-M9 1.877 m<sup>2</sup></p>			
<b>Lage:</b>	An der „Stöckigter Straße“ im Zentrum von Schloditz gelegen, Gemarkung Schloditz		
<b>Fläche:</b>	1.877 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	1		

Mit der Mischbauflächenausweisung findet ein Lückenschluss im Sinne der Innenentwicklung zwischen den bereits vorhandenen Wohn- und Hofgebäuden entlang der Stöckigter Straße statt.

Regionalplanerische Ausweisungen, stehen der Ergänzung weder im RP-E RC noch im RP SWS an dieser Stelle entgegen.

Die Fläche bietet innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Baufläche maximal Raum für ein Einfamilienhaus, was einer Wohneinheit entspricht.

**4.5.16 Entwicklungsfläche Ti-M10 „Mischbaufläche Siedlerweg Schloditz“**

Planausschnitt		Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Ti-M10 5.831 m<sup>2</sup></p>			
<b>Lage:</b>	Am „Siedlerweg“, Gemarkung Schloditz		
<b>Fläche:</b>	5.831 m <sup>2</sup>		
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>WE:</b>	3		

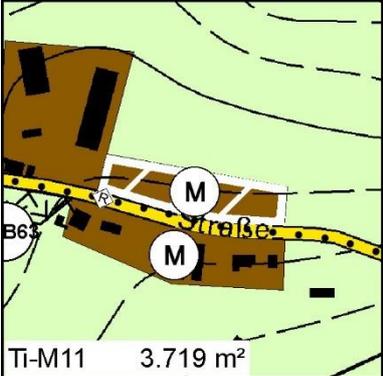
Mit der Ergänzung von Mischbauflächen wird die Baulücke am Siedlungsrand als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Die Ergänzungsfläche ist dabei von zwei Seiten über die Straße „Siedlerweg“ erschlossen, sodass vorhandene Verkehrsinfrastruktur vollständig ausgelastet werden kann.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Auf Grund des Zuschnittes und der damit verbundenen Erreichbarkeit der Ergänzungsflächenteile ist von einer Bebauung mit maximal drei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zu rechnen.

#### 4.5.17 Entwicklungsfläche Ti-M11 „Mischbaufläche Juchhöher Straße“

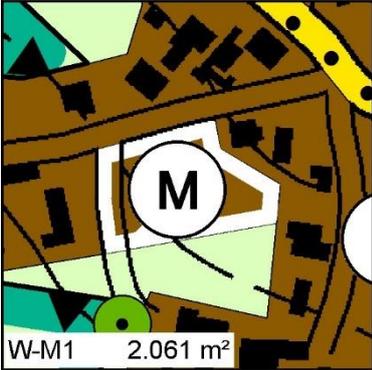
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Ti-M11 3.719 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	An der „Juchhöher Straße“, Gemarkung Obermarxgrün	
<b>Fläche:</b>	3.719 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	2	

Mit der Ergänzung von Mischbauflächen wird die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite am Siedlungsrand als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung gespiegelt und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Die Fläche wird über die vorhandene Juchhöher Straße erschlossen. Im Hinblick auf die Nutzungsmischung innerhalb des Mischgebietes werden maximal zwei Wohneinheiten angenommen.

#### 4.5.18 Entwicklungsfläche W-M1 „Mischbaufläche Pfarrstraße“

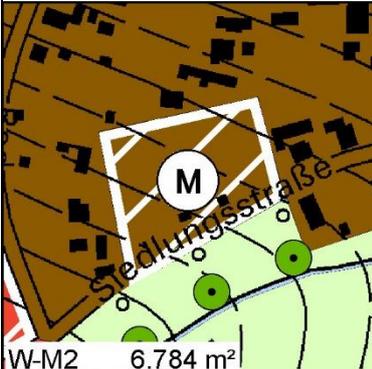
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	An der Pfarrstraße im Süden Werdas, Gemarkung Werda	
<b>Fläche:</b>	2.061 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	1	

Mit der Ergänzung von Mischbauflächen wird die Baulücke am südwestlichen Siedlungsrand Werdas als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Aufgrund der Flächengröße so wie der gewünschten Nutzungsmischung ist von der Bebauung mit einer Wohneinheit zu rechnen.

#### 4.5.19 Entwicklungsfläche W-M2 „Mischbaufläche nördlich Siedlungsstraße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	An der Siedlungsstraße im nördlichen Teil des Ortsteils Kottengrün, Gemarkung Kottengrün	
<b>Fläche:</b>	6.784 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	3-4	

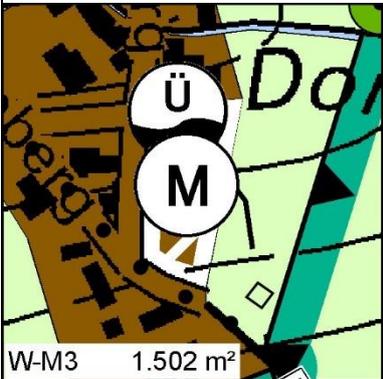
Mit der Ergänzung von Mischbauflächen wird eine Baulücke am Siedlungsrand als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Die Ergänzungsfläche wird dabei durch eine Zufahrt zur hinterliegenden Bebauung geteilt.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Aufgrund der Teilung der Ergänzungsfläche durch die Zufahrt sowie der Flächengröße ist von einer Bebauung mit drei bis vier Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zu rechnen.

#### 4.5.20 Entwicklungsfläche W-M3 „Mischbaufläche Am Eimberweg“

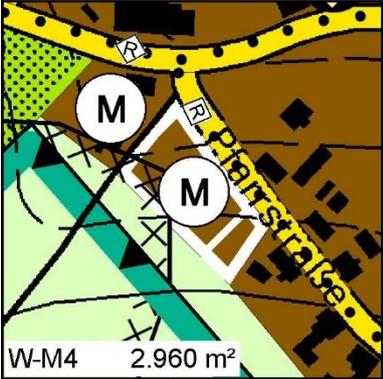
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>W-M3 1.502 m²</p>		
<b>Lage:</b>	An der Straße „Eimberweg“, Gemarkung Kottengrün	
<b>Fläche:</b>	1.502 m²	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	1	

Die Ergänzungsfläche W-M3 spiegelt, im südlichen Teil Kottengrüns, in einer Baulücke die bereits vorhandene Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite. Somit wird die Baulücke am Siedlungsrand als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Durch die angestrebte Nutzungsmischung in Kombination mit der Flächengröße der Ergänzung ist mit dem Bau einer Wohneinheit zu rechnen.

#### 4.5.21 Entwicklungsfläche W-M4 „Mischbaufläche westlich Pfarrstraße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	An der „Pfarrstraße“ im westlichen Teil Werdas, südöstlich des Friedhofes, in der Gemarkung Werda	
<b>Fläche:</b>	2.960 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
<b>WE:</b>	2	

Mit der Ergänzung einer Mischbauflächen wird die Baulücke am westlichen Siedlungsrand Werdas als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschlossen und damit eine abschließende städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Im südwestlichen Bereich der Ergänzungsfläche ist ein Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß (§ 8 SächsHohlrVO) ausgewiesen. Da sich die Potentialfläche sich innerhalb eines Hohlraumgebietes befindet, wird für geplante Baumaßnahmen empfohlen, vor Beginn entsprechend der SächsHohlrVO konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen. Regionalplanerische Ausweisungen, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

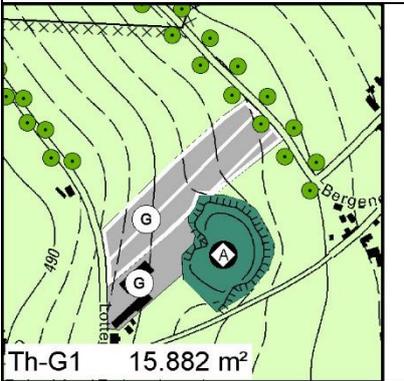
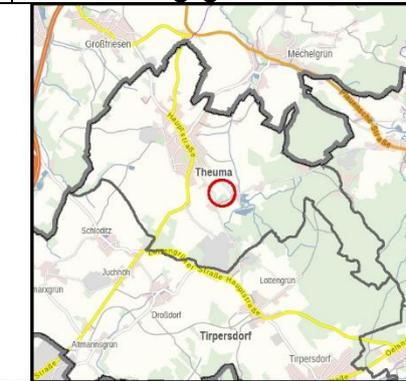
Der Raum für Wohnnutzung innerhalb der Nutzungsmischung innerhalb des Mischgebietes wird mit maximal zwei Wohneinheiten angenommen.

#### 4.6 Planung von gewerblichen Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen umfassen Gewerbegebiete gemäß §§ 8 BauNVO. Dabei dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In den letzten Jahren gab es an den Verwaltungsverband gerichtete konkrete Anfragen regionaler Unternehmen für größere Gewerbeansiedlungen. Daher ist Jägerswald so zu entwickeln, dass u.a. die Aufgaben des wirtschaftlichen Lebens wahrgenommen und erhalten werden. Es ist notwendig neue Gewerbebestände in einer dem dringenden Bedarf angemessenen Größe auszuweisen und zu entwickeln.

#### 4.6.1 Entwicklungsflächen Th-G1 „GE Erweiterung Modellbau Roth“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
 <p>Th-G1 15.882 m<sup>2</sup></p>		
<b>Lage:</b>	im Süden der Gemeinde Theuma, Gemarkung Theuma	
<b>Fläche:</b>	15.882 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	

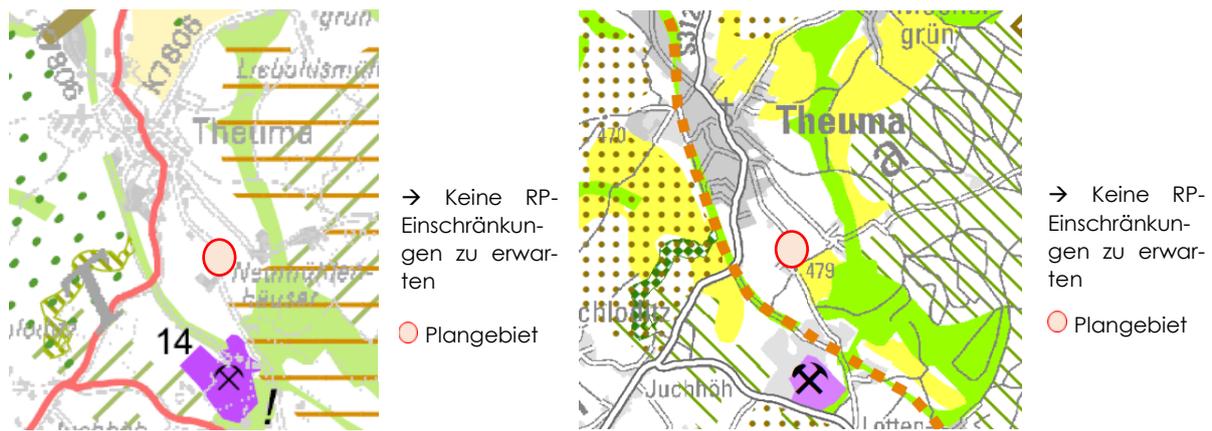
Erweiterung von Gewerbefläche Modellbau Roth im südlichen Teil Theuma, zwischen Lottengrüner Straße und Bergener Straße. Regionalplanerische Ausweisung, weder im RP-E RC noch im RP SWS, stehen der Erweiterungsflächen an dieser Stelle nicht entgegen.

Die Fläche schließt südlich an bestehendes Gewerbe an, wodurch städtebaulich ziel führend Gewerbe an diesem Standort konzentriert und entwickelt wird. Dazu werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen infolge der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Anspruch genommen.

Die nunmehr für die kommunale Planung zur Verfügung gestellten Flächen sollen auch weiterhin für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe genutzt werden. Kleinteilige Parzellierung bzw. die Inanspruchnahme durch kleinteilige Handwerks- und Gewerbeansiedlungen sind zu vermeiden. Der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie des Einzelhandels ist ebenso sicherzustellen.

Damit wird der Wirtschaft der beabsichtigte Entwicklungsspielraum eingeräumt. Entsprechende Festsetzungen müssen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren getroffen werden.

Abbildung 7 Regionalplan Südwestsachsen 2008 sowie Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Regionalplan Südwestsachsen 2008, sowie Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021

#### 4.6.2 Entwicklungsflächen Ti-G1 „Gewerbegebiet bei Schloditz“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
<b>Lage:</b>	im Osten der Gemeinde Tirpersdorf, Gemarkung Obermarxgrün (westlicher Teil) und Gemarkung Altmannsgrün (östlicher Teil)	
<b>Fläche:</b>	194.387 m²	
<b>Planziel:</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	

Neuausweisung von Gewerbefläche im östlichen Teil Tirpersdorfs, westlich des Ortsteiles Altmannsgrün an der Grenz zu einem bereits bestehenden und größtenteils ausgelastetem Gewerbegebiet in der Großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl..

Auf einer Fläche, welche über die S312 und die K7807 erschlossen wird, soll eine Gewerbefläche mit einer Flächengröße von rund 19,44 ha ausgewiesen werden um eine Ansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen. Das Gebiet wird von einer oberirdischen Stromleitung gequert, im Rahmen einer Bebauung ist dies zu berücksichtigen bzw. eine Umverlegung zu prüfen.

Nach den Darstellungen des RP SWS befindet sich die Entwicklungsfläche im Randbereich eines Regionalen Grünzugs. Die genaue Lage der Grenze ist aus der kleinmaßstäbigen kartographischen Darstellung des RP SWS nicht ableitbar. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ist zudem ein Vorranggebiet Landwirtschaft in dem Bereich der Potentialfläche Ti-G1 ausgewiesen.

Genauere Informationen erfolgen nach Beteiligung der datenhaltenden Träger öffentlicher Belange des Regionalplans. In jedem Falle ist bei der konkreten Ausformung des Gebietes darauf zu achten, dass die Belange des Natur- und Artenschutzes hinreichend beachtet werden, um den raumordnerischen Grundsatz nicht zu verletzen.

Abbildung 8 Auszug Regionalplan Südwestsachsen 2008



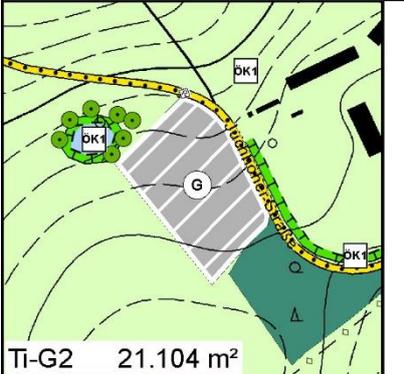
Quelle: Eigene Darstellung nach Auszug Regionalplan Südwestsachsen 2008, Karte 1 Raumnutzung

Abbildung 9 Auszug Regionalplan Chemnitz 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Auszug Regionalplan Chemnitz 2021, Karte II 1 Regionalplanerische Festlegung

### 4.6.3 Entwicklungsfläche Ti-G2 „Gewerbegebiet Erweiterung Sondergebiet“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
		
<b>Lage:</b>	im Westen der Gemeinde Tirpersdorf, Gemarkung Obermarxgrün, an der Juchhöher Straße, angrenzend an den bestehenden Aproha Landwirtschaftsbetrieb (Erweiterungsfläche)	
<b>Fläche:</b>	21.104 m²	
<b>Planziel:</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	

Es erfolgt eine Gewerbeflächenergänzung in südwestlichem Anschluss an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb der Aproha GmbH an der Juchhöher Straße für den örtlichen Bedarf. Die Lage wird in der folgenden Abbildung 10 dargestellt.

Abbildung 10 Lage der Potentialfläche im Raum



- Bebauung mit teilweise vulnerabler Wohnbebauung
- Potentialfläche

Quelle: Eigene Darstellung nach Luftbild © 2022 CNES / Airbus,GEODIS Brno, Geobasis-DE/BKG,GeoContent,Landsat / Copernicus, Maxar Technologies,Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung für angrenzenden Flächen an den Betrieb vorgenommen, da dieser erweitert werden soll. Wie in Abbildung 10 deutlich wird, ist die ausgewählte Fläche über die Juchhöher Straße erschlossen und am weitesten von Wohnbebauung als vulnerebler Bebauung entfernt.

Eine Fläche am östlichen Rand des Betriebes würde direkt an Wohnbebauung angrenzen. Bei einer Erweiterung an den westlichen Bereich des Betriebes würde die Erweiterung zum einen näher an vulnerable Wohnbebauung heranrücken und zum anderen wäre eine Zufahrt nicht über die volle Länge der Erweiterung möglich. Nördlich des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Entfernung zwei Siedlungskörper mit Wohnbebauung, so dass ein hohes Konfliktpotential besteht.

Bei der ausgewählten Potentialfläche Ti-G2 handelt es sich somit um die Fläche mit dem geringsten Konfliktpotential.

Der Bedarf für Auf dem Betriebsgelände der Aproha GmbH sowie in der direkten Umgebung sind Ökokonto Maßnahmen durchgeführt worden (s. Kap. 3.5).

Nach den Darstellungen des RP SWS befindet sich die Entwicklungsfläche im Randbereich eines Regionalen Grünzugs. Die genaue Lage der Grenze ist aus der kleinmaßstäbigen kartographischen Darstellung des RP SWS nicht ableitbar. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz liegt die Potentialfläche zudem im Randbereich eines Vorranggebietes Landwirtschaft. Es ist davon auszugehen, dass die RP Südwestsachsen und Chemnitz keine Einschränkungen zu erwarten haben.

Abbildung 11 Auszug Regionalplan Südwestsachsen 2008



Quelle: Eigene Darstellung nach Auszug Regionalplan Südwestsachsen 2008, Karte 1 Raumnutzung

Abbildung 12 Auszug Regionalplan Chemnitz 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Auszug Regionalplan Chemnitz 2021, Karte II 1 Regionalplanerische Festlegung

#### 4.6.4 Entwicklungsflächen Ti-G3 „Erweiterung Bebauungsplan „Sanierungskomplexstandort Körner“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
<p>Ti-G3 5.528 m²</p>		
<b>Lage:</b>	nördlich von der Gemeinde Tirpersdorf, Gemarkung Lottengrün, an der der Alten Bahnhofstraße, angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan	
<b>Fläche:</b>	5.528 m²	
<b>Planziel:</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	

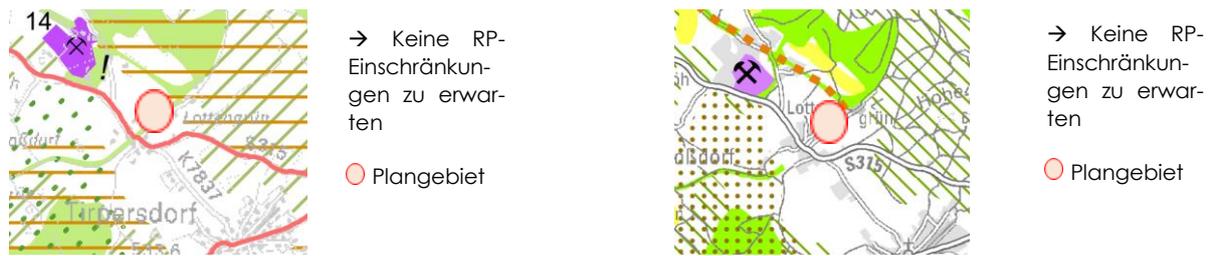
Erweiterung von Gewerbefläche im nord-östlichen Teil von Lottengrün, angrenzend an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sanierungskomplexstandort Spedition Körner“

Nach den Darstellungen des Regionalplans Südwestsachsen und im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz liegt die Fläche im Randbereich im Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz.

Die nunmehr für die kommunale Planung zur Verfügung gestellten Flächen sollen auch weiterhin für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe genutzt werden. Kleinteilige Parzellierung bzw. die Inanspruchnahme durch kleinteilige Handwerks- und Gewerbeansiedlungen sind zu vermeiden. Der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie des Einzelhandels ist ebenso sicherzustellen. Eine Gewerbliche Entwicklung des bestehenden Betriebes ist nicht auszuschließen.

Damit wird der Wirtschaft der beabsichtigte Entwicklungsspielraum eingeräumt. Entsprechende Festsetzungen müssen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren getroffen werden.

Abbildung 13 Regionalplan Südwestsachsen 2008 sowie Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen 2008 sowie Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021

#### 4.7 Planung von Flächen zur Errichtung von Versorgungsanlagen

Bauflächen bzw. -gebiete mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen.

##### 4.7.1 Entwicklungsfläche Ti-V1 „Erweiterung Versorgungsanlage“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft
<b>Lage:</b>	Westliche Gemeindegrenze Tirpersdorf, Gemarkung Altmannsgrün	
<b>Fläche:</b>	16.177 m²	
<b>Planziel:</b>	Fläche zur Errichtung von Versorgungsanlagen § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB	

Angrenzend an eine bereits bestehende Fläche zur Errichtung von Versorgungsanlagen ist, laut Aussage des Verwaltungsverbandes, eine Erweiterung des Umspannwerkes durch die Mitnetz GmbH in Planung. Die Ergänzungsfläche befindet sich im Außenbereich Tirpersdorfs.

Nach dem RP SWS sowie dem RP-E RC liegt die Fläche in keinem Bereich mit regionalplanerischen Ausweisungen.

**Entwicklungsübersicht Misch- und Wohnbauflächen**

Tabelle 38 Entwicklungsübersicht Misch- und Wohnbauflächen

Ortsteil	Planungsfläche	Art	Name	Fläche in qm	Davon wohnbaul. Nutzbar in m <sup>2</sup>	WE (theoretisch)
Bergen	B-W1	W	Wohnbaufläche an der Plauenschen Straße	3.548	3.548	4
Bergen	B-W2	W	Wohnbaufläche Thomas-Müntzer-Str.	2.145	2.145	3
Bergen	B-W3	W	Wohnbaufläche „Wohnanlage am Harzberg“	10.219	10.219	8
Bergen	B-M1	M	Mischbaufläche	6.117	3.058	2- (4)
Bergen	B-M2	M	Mischbaufläche „An der Plauenscher Straße“	2.219	1.109	1-(2)
Bergen	B-M3	M	Mischbaufläche „An der Plauenscher Straße“	1.534	767	1
Bergen	B-M4	M	Mischbaufläche „An der Theumare Str.“	2.890	1.445	2-(3)
Theuma	Th-W1	W	Wohnbaufläche Theuma	6.427	6.427	3
Theuma	Th-W2	W	Wohnbaufläche Theuma	15.235	15.235	17
Theuma	Th-M1	M	Mischbaufläche Straße „Zum Hoch“	2.886	1.443	2-3
Theuma	Th-M2	M	Mischbaufläche „Am Theumaer Weg“	2.537	1.268	1-2
Tirpersdorf	Ti-W1	W	Wohnbaufläche	5.981	5.981	5
Tirpersdorf	Ti-M1	M	Mischbaufläche Gegenü. Weberei	2.735	1.367	3
Tirpersdorf	Ti-M2	M	Mischbaufläche Arnoldsgrüner Str.	4.143	2.071	2
Tirpersdorf	Ti-M3	M	Mischbaufläche Bachstraße	2.967	1.483	2
Tirpersdorf	Ti-M4	M	Mischbaufläche Str. Am Ring	2.111	1.055	2
Tirpersdorf	Ti-M5	M	Mischbaufläche An der Straße Postweg	2.943	1.471	2
Tirpersdorf	Ti-M6	M	Mischbaufläche Poststraße	2.903	1.451	2

Tirpersdorf	Ti-M7	M	Mischbaufläche Westl. Plauener Straße	1.141	570	1
Tirpersdorf	Ti-M8	M	Mischbaufläche Östl. Plauener Straße	2.411	1.205	2-3
Tirpersdorf	Ti-M9	M	Mischbaufläche An der Stöckigter Straße	1.877	938	1
Tirpersdorf	Ti-M10	M	Mischbaufläche Am Siedlerweg	5.831	2.915	3
Tirpersdorf	Ti-M11	M	Mischbaufläche Juchhöher Straße	3.719	1.859	2
Werda	W-W1	W	Wohnbaufläche Kottengrün	6.407	6.407	7
Werda	W-W2	W	Wohnbaufläche Kottengrün	3.289	3.289	4
Werda	W-M1	M	Mischbaufläche An der Pfarrstraße	2.061	2.061	1
Werda	W-M2	M	Mischbaufläche Siedlungsstraße	6.784	6.784	3-4
<b>Ergebnis</b>			<b>Wohnbaufläche</b>	<b>43.555</b>	<b>43.555</b>	<b>51</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>Mischbaufläche</b>	<b>50.964</b>	<b>25.475</b>	<b>21</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>Gesamt</b>	<b>94.519</b>		<b>72</b>

Quelle: Eigene Darstellung

## 5 Flächenbilanz

Die Gesamtfächenbilanz der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist in Tabelle 39 dargestellt.

Tabelle 39: Flächenbilanz der Neuaufstellung des FNP

Nutzung	Bergen		Theuma		Tirpersdorf		Werda		VV Jägerswald	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Wohnbau- fläche	12,44	1,49	15,48	1,56	7,05	0,36	17,69	1,30	52,66	1,02
Gemischte Baufläche	30,94	3,71	31,83	3,20	85,13	4,35	68,03	5,01	214,93	4,18
Gewerb- liche Bauflächen	-	-	15,38	1,55	23,32	1,19	-	-	38,70	0,75
Sonstige Sondergebiete	0,3	0,04	2,82	0,28	-	-	-	-	3,12	0,06
Gemein- bedarf	0,4	0,05	1,57	0,16	0,95	0,05	0,86	0,06	3,78	0,07
Straßen	8,1	0,97	6,2	0,62	21,05	1,08	10,92	0,80	46,27	0,90
Versorgungs- anlagen	0,29	0,03		-	4,22	0,22	1,51	0,11	6,02	0,09
Grünfläche	-	-	2,63	0,26	1,80	0,07	1	0,07	5,43	0,09
Sportplatz	3,3	0,40	2,38	0,24	0,68	0,03	4,39	0,32	10,75	0,21
Friedhof	0,63	0,08	0,67	0,07	-	0,00	1,1	0,08	2,4	0,05
Wasserflächen	5,89	0,71	6,53	0,66	9,77	0,50	45,66	3,36	67,85	1,32
Abgrabungen	11,04	1,32	20,06	2,02	1,5	0,08	-	-	32,6	0,63
Landwirtschaft	280,43	33,63	599,06	60,30	1199,83	61,30	538,69	39,70	2619,01	50,94
Wald	474,09	56,86	286,46	28,84	602,01	30,76	659,54	48,60	2022,1	39,33
Spielplatz	-	-	0,98	0,10	-	-	-	-	0,98	0,02
Kleingarten	5,97	0,72	0,99	0,10	-	-	7,58	0,56	14,54	0,28
Parkplatz	-	-	0,36	0,04	-	-	-	-	0,36	0,01
<b>Summe</b>	<b>833,82</b>	<b>100,00</b>	<b>993,4</b>	<b>100,00</b>	<b>1957,31</b>	<b>100,00</b>	<b>1356,97</b>	<b>100,00</b>	<b>5141,5</b>	<b>100,00</b>

Quelle: Eigene Darstellung

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Methodik

Der Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes Jägerswald wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erarbeitet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf der Neuaufstellung werden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der Umweltbericht wird dann unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen fortgeschrieben.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes für „die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a [BauGB] (...) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt werden“. Die Ergebnisse sind nach § 2 BauGB in einem Umweltbericht nach den Vorgaben der Anlage 1 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Grundsätzlich ist der vollständige Bauleitplan im Rahmen der Umweltprüfung auf erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu prüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und beziehen sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

Nach § 5 BauGB stellt ein Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, so dass der Umweltzustand und die planbedingten Auswirkungen, einschließlich der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete, des Störfall-Potentials und des Klimawandels generalisiert im Umweltbericht beschrieben werden. Der einzelfallbezogenen Umweltprüfung werden nur die Planungs- bzw. Erweiterungsflächen unterzogen, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung neu ausgewiesen werden bzw. für die eine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die Umwidmung bestehender Bauflächen in Bauflächen mit einem geänderten höchstzulässigen Versiegelungsgrad aber auch die Rücknahmen bestehender Bauflächen zugunsten der Entwicklung von Natur und Landschaft, führen zu einer Veränderung der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft, deren Auswirkungen einzelfallbezogen zu ermitteln sind. Vorhandene Flächen ohne Planungsabsichten, der bauliche Bestand sowie die Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sind nicht Gegenstand der vertiefenden Umweltprüfung, da ihre Darstellung als eingriffsneutral bewertet wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen folgende Betrachtungen:

- eine vertiefende Prüfung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungsänderungen und Neuausweisungen im

Sinne der Siedlungsentwicklung, die durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden, auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 3 BauGB sowie

- die Gesamtbetrachtung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes in seiner kumulativen Wirkung auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) ist die Inanspruchnahme der verfügbaren Innenentwicklungspotenziale, die städtebaulich geeignete Nachverdichtungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulassen, gegenüber Außenbereichsentwicklungen und Neuausweisungen bevorzugt zu berücksichtigen. Die Umweltverträglichkeit von Vorhaben und Projekten anderer Planungsträger (staatliche oder private Institutionen) ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung. Für diese Vorhaben werden innerhalb ihrer Zulassungsverfahren eigenständige (projektbezogene) Umweltprüfungen durchgeführt. Ebenfalls nicht in den Aufgabenbereich der Umweltprüfung fallen systematische faunistische oder floristische Erfassungen, flurstückgenaue oder standortkonkrete Detailplanungen, wie z.B. die Bilanzierung einzelner Eingriffe, die Bewertung komplexer Kompensationsmaßnahmen oder die Erarbeitung und Verwaltung eines Flächenpools für Kompensations- oder Entsiegelungsmaßnahmen. Diese bleiben Gegenstand der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens oder gesonderter Fachplanungen.

## **1.2 Inhalt und die wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans**

Für die Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda, welche dem Verwaltungsverband Jägerswald zugehörig sind, liegt bisher kein rechtwirksamer Flächennutzungsplan vor. Dem Sinn des Verwaltungsverbandes nach handelt es sich somit um die Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinden beabsichtigen somit durch die Neuaufstellung für die Gemeindegebiete des gesamten Verwaltungsverbandes die Art der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen mit einem Planungshorizont bis 2035 darzustellen.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird vollständig im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Ziel ist es, sowohl die zukünftige bauliche Entwicklung zu steuern, als auch die planerischen Voraussetzungen zur nachhaltigen Sicherung von Natur und Umwelt zu schaffen.

Die Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda befinden sich im Landkreis Vogtlandkreis. Die Fläche der Gemeinde Bergen beträgt rund 8,34 km<sup>2</sup>, die der Gemeinde Theuma rund 9,94 km<sup>2</sup>, die der Gemeinde Tirpersdorf rund 19,57 km<sup>2</sup> und die der Gemeinde Werda rund 13,59 km<sup>2</sup> (Stand 01.01.2020). Tabelle 40 zeigt die Flächenverteilung der einzelnen Nutzungsarten in den Gemeindegebieten mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Nach derzeitigem Planungsstand werden mit der Neuaufstellung wesentliche Änderungen in der Art der Bodennutzung vorbereitet. Es erfolgen Ausweisungen von neuen Bauflächen, die im Bestand nicht bebaut oder nur teilweise bebaut sind sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft. Letztere stehen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen, sondern zielen insbesondere auf eine Erhöhung der Strukturvielfalt sowie auf die Sicherung und Erhaltung naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche ab, die im Aufstellungsverfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans identifiziert wurden.

Tabelle 40: Flächenbilanz der Gesamtfortschreibung des FNP.

Nutzung	Bergen		Theuma		Tirpersdorf		Werda		VV Jägerswald	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Wohnbaufläche	12,44	1,49	15,48	1,56	7,05	0,36	17,69	1,30	52,66	1,02
Gemischte Baufläche	30,94	3,71	31,83	3,20	85,13	4,35	68,03	5,01	214,93	4,18
Gewerbliche Bauflächen	-	-	15,38	1,55	23,32	1,19	-	-	38,70	0,75
Sonstige Sondergebiete	0,3	0,04	2,82	0,28	-	-	-	-	3,12	0,06
Gemeinbedarf	0,4	0,05	1,57	0,16	0,95	0,05	0,86	0,06	3,78	0,07
Straßen	8,1	0,97	6,2	0,62	21,05	1,08	10,92	0,80	46,27	0,90
Versorgungsanlagen	0,29	0,03	-	-	4,22	0,22	1,51	0,11	6,02	0,09
Grünfläche	-	-	2,63	0,26	1,80	0,07	1	0,07	5,43	0,09
Sportplatz	3,3	0,40	2,38	0,24	0,68	0,03	4,39	0,32	10,75	0,21
Friedhof	0,63	0,08	0,67	0,07	-	0,00	1,1	0,08	2,4	0,05
Wasserflächen	5,89	0,71	6,53	0,66	9,77	0,50	45,66	3,36	67,85	1,32
Abgrabungen	11,04	1,32	20,06	2,02	1,5	0,08	-	-	32,6	0,63
Landwirtschaft	280,43	33,63	599,06	60,30	1199,83	61,30	538,69	39,70	2619,01	50,94
Wald	474,09	56,86	286,46	28,84	602,01	30,76	659,54	48,60	2022,1	39,33
Spielplatz	-	-	0,98	0,10	-	-	-	-	0,98	0,02
Kleingarten	5,97	0,72	0,99	0,10	-	-	7,58	0,56	14,54	0,28
Parkplatz	-	-	0,36	0,04	-	-	-	-	0,36	0,01
<b>Summe</b>	<b>833,82</b>	<b>100,00</b>	<b>993,4</b>	<b>100,00</b>	<b>1957,31</b>	<b>100,00</b>	<b>1356,97</b>	<b>100,00</b>	<b>5141,5</b>	<b>100,00</b>

Quelle: Eigene Darstellung

## 2 Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Umweltziele aus Fachgesetzten und Fachplanungen

Nach Anlage 1 BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden“ im Umweltbericht darzustellen. Die Umweltziele wurden entsprechend der Themenfelder des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Immissionsschutz
- Bodenschutz und Altlasten
- Gewässerschutz
- Natur- und Landschaftsschutz

#### 2.1.1 Immissionsschutz

Gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. 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. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder 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. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind verschiedene schalltechnische Orientierungswerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Verkehrslärm für die Baugebiete innerhalb des Flächennutzungsplans maßgebend (Tabelle 41).

Tabelle 41: Schalltechnische Orientierungswerte

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
W (WA)	55 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
M	60	45	50
G	65	50	55
SO	45 - 65	35 - 65	35 - 65
1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 2) Verkehrslärm			

Quelle: Eigene Darstellung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1

#### 2.1.2 Bodenschutz und Altlasten

Gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten und das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG). 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 Gewässerunreinigungen 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. Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Diesbezüglich sollen im verbindlichen Bauleitplanverfahren die Maßgaben zur Eingriffsregelung in Form der Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) angewendet werden.

Folgende allgemeine **Ziele des Bodenschutzes** werden berücksichtigt:

- Auf Böden mit hoher bis sehr hoher Erosionsgefährdung sind Schutzmaßnahmen gegen Bodenabtrag durch Wasser bzw. Wind erforderlich. Bodennutzungen, die Bodenschutzfunktionen ausüben, sind *Wald, Grünland, Raine, Hecken und Feldgehölze, Hochstaudenfluren und Röhrichte, nachhaltige Landwirtschaft* und Immissionsschutzpflanzungen.
- Im Bereich von Altstandorten besteht grundsätzlich ein Verdacht auf Bodenkontaminationen, deren Untersuchung und Sanierung generell gewünscht ist.
- Der Bodenverbrauch, insbesondere durch Versiegelung, Überbauung, Überschüttung und Abgrabung ist zu minimieren.
- Bestehende Bodenschutzfunktionen sind durch Erhaltung der vorhandenen Nutzung zu sichern.

### 2.1.3 Natur- und Landschaftsschutz

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

Entsprechend dem § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen 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 ist gemäß BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

#### **2.1.4 Gewässerschutz**

Gesetzliche Grundlagen für oberirdische Gewässer und das Grundwasser bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer, Wasserschutzgebiete, 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. Für oberirdische Gewässer ist prinzipiell ein naturnaher Ausbaugrad anzustreben. Beiderseits der Gewässer sind Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung sowie zur Sicherung des Wasserabflusses zu sichern. Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Entsprechend dem Artikel 4 lautet das generelle Bewirtschaftungsziel für alle Oberflächenwasserkörper, dass sie durch die Mitgliedsstaaten geschützt, verbessert und saniert werden, um den guten ökologischen und guten chemischen Zustand bis zum Jahr 2015 (bei Fristverlängerung bis 2021 oder 2027) zu erreichen. Bei dem Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes aller Grundwasserkörper zu verhindern. Im Sinne des Hochwasserschutzes werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen. Diese Gebiete entsprechen mindestens einem Hochwasserereignis mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100). Wasserschutzgebiete können durch Rechtsverordnung festgesetzt, verändert oder aufgehoben werden. Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder rückgehalten werden.

## **2.2 Umweltziele der Landes- und Regionalplanung**

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsverband Jägerswald existieren derzeit drei relevante Planwerke der Raumordnung, diese sind

- der **Landesentwicklungsplan 2013** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), im Folgenden **LEP 2013** genannt,
- der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene **Regionalplan Südwestsachsen** (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen

Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist. Im Folgenden **RP SWS** genannt und

- der durch die Verbandversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG i.V.m. §6 Abs.2 SächsLPlG beschlossene **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz**, im Folgenden **RP-E RC** genannt.

Der Verwaltungsverband Jägerswald berücksichtigt im Zuge der Umweltprüfung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), die bestehenden rechtlichen Vorgaben der Fachplanungen und sonstige Ziele der Landes- und Regionalplanung. Folgende umweltrelevante Ziele der Landes- und Regionalplanung wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegt.

### **2.2.1 Raumnutzung (Grünzüge- und Zäsuren, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete)**

In den Gemeinden Tirpersdorf sowie Theuma sind im Regionalplan Südwestsachsen **Regionale Grünzüge** festgesetzt (**Karte 1 – Raumnutzung RP-E RC**). Regionale Grünzüge sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Zur Festlegung des Grünzugs führte die Bedeutung der Fläche wegen ihrer Funktionen in Bezug auf Klima, Landschaftsbild, Arten- und Biotopschutz, Wasserschutz und Bodenschutz.

Neben Grünzügen werden im Regionalplan zudem Grünzäsuren festgesetzt, dies sind kleinräumige Bereiche des Freiraums zum Schutz siedlungsnaher ökologischer Funktionen oder Erholungsfunktionen sowie zur Minderung des Zusammenwachsens dicht beieinanderliegender Siedlungsbereiche. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind laut Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 25.09.2020 jedoch keine Grünzüge festgesetzt.

**Z 1.6.1 RP-E RC:** „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten“.

**Z 1.6.2 RP-E RC:** „Die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen“.

Ausgewiesene Regionale Grünzüge und Grünzäsuren werden bei Betroffenheit dieser im Zusammenhang mit den die Betroffenheit verursachenden Entwicklungsflächen behandelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand überlagern zwei Grünzüge das Gemeindegebiet von Theuma sowie Tirpersdorf, Grünzäsuren werden durch die Planung nicht berührt.

Im **RP SWS** sind für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes keine Aussagen zu Vorbehalts- oder Vorranggebieten Hochwasser getroffen.

Entlang der Trieb sowie südlich davon verlaufender Bäche (Geigenbach; Waldbach) ist in **Karte 1.2 „Raumnutzung“** des **RP-E RC** ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) festgelegt. Bezüglich des Hochwasserschutzes ist Kapitel 2.2.2 zu beachten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß **Z 2.2.2.2** in den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten ist. Des Weiteren soll gemäß **Z 2.2.2.4** in den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) eine dem

Hochwasser angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.

**Z 2.2.2.1 RP SWS:** „In den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich), sich innerhalb von Siedlungen befinden, ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen zu vollziehen.

**Z 2.2.2.2 RP-E RC:** „In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen zu vollziehen“.

**Z 2.2.2.3 RP-E RC:** In den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) ist der Erhalt bzw. die Schaffung von Retentionsraum zu sichern. Die Abflussbereiche von Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) sollen als Grünland genutzt oder durch Aufforstung geeigneter Gebiete in ihrem Retentionsvermögen gestärkt werden. Die Errichtung von Anlagen der Infrastruktur, die den Wasserabfluss behindern können oder Rückhalteraum nicht ausgleichbar einschränken, soll ausgeschlossen sein.

**G 2.2.2.4 RP-E RC:** In den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen für den Wasserabfluss im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB, insbesondere Überschwemmungsgebiete und die Trinkwasserschutzzone der Talsperre Werda, werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Sollten Konflikte im Rahmen einzelner Entwicklungsflächen erkennbar werden, werden diese an den entsprechenden Stellen des Umweltberichtes behandelt, an denen die Entwicklungsflächen behandelt werden.

Nach den Vorgaben des LEP 2013 wurden Flächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit innerhalb des Plangebietes als **Vorranggebiete Landwirtschaft** festgelegt. Die Abgrenzungen der in der Karte 1 „Raumnutzung“ des RP SWS festgelegten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft wurden im RP-E RC als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt. Die Ausweisung dieser Gebiete erfolgt aufgrund der Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung von 35 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete Landwirtschaft. Zur Ausweisung wurden in der Region landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III bis V der 5-stufigen Skala der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen herangezogen, für welche aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Produktivität der Böden ein ausschließlicher Flächennutzungsanspruch der Landwirtschaft vorgesehen wird.

Mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage für die Landwirtschaft ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf eine Flächenneuanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft zu verzichten (s. Begründung zu **Z 2.3.1.2** und **Z 2.3.1.3**)

**Z 2.3.1.2 RP-E RC:** „In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt“.

**Z 2.3.1.3 RP-E RC:** „In Vorranggebieten Landwirtschaft sind unvermeidbare flächenhafte Eingriffe zulässig, soweit sie durch übergeordnete öffentliche Interessen bestimmt und begründet sind“.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt nur in unvermeidbarem Ausmaß im Rahmen einer maßvollen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung in Siedlungsrandlagen oder unter Beachtung anderer öffentlicher Interessen (bspw. Vorbehaltsgebiete Waldmehrung).

Im **RP SWS** ist auf dem Gemeindegebiet ein **Vorbehaltsgebiet Waldmehrung** („Raumnutzung i. V. m. Kap. 2.3.2) festgelegt, welches im **RP-E RC** als **Vorranggebiet Waldmehrung** (s. **Karte 1.2 „Raumnutzung i. V. m. Kap. 2.3.2)** festgelegt wurde. Gemäß **Z 2.3.2.2** ist der Waldanteil in der Region langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen unter Beachtung naturschutzfachlicher, wirtschaftlicher, landwirtschaftlicher, wasserwirtschaftlicher, bergbaulicher und kommunaler Interessen von derzeit 30% bis auf 32% der Gesamtfläche zu erhöhen. Dabei ist auf die vorrangige Realisierung der Maßnahmen in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung hinzuwirken, insbesondere bei Erstaufforstungen mit Flächen über 5 ha. Die Waldmehrungsflächen sollen örtlich weiter ausgeformt werden. Dabei sind Waldrandbegradigungen zu vermeiden (s. **G 2.3.2.3**).

**Z 2.3.2.2 RP-E RC:** „Der Waldanteil in der Region ist langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen unter Beachtung naturschutzfachlicher, wirtschaftlicher, landwirtschaftlicher, wasserwirtschaftlicher, bergbaulicher und kommunaler Interessen von derzeit 30% bis auf 32% der Gesamtfläche zu erhöhen. Dabei ist auf die vorrangige Realisierung der Maßnahmen in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung hinzuwirken, insbesondere bei Erstaufforstungen mit Flächen über 5 ha.“

Das Vorbehaltsgebiet Waldmehrung des RP SWS, sowie das Vorranggebiet Waldmehrung des RP-E RC werden unter Berücksichtigung kommunaler und landwirtschaftlicher Interessen als Flächen für den Wald in die Planzeichnung übernommen. An Stellen, an denen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Wald besteht, werden die Flächen als Ausgleichsmaßnahme (Aufforstung) vorgeschlagen.

Große Teile des Verwaltungsverbandes Jägerswald befinden sich in dem im **RP SWS** dargestellten **Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben**. In der Karte 8 des (RP-E RC Kap. 2.1.2) werden die folgenden Elemente des Kulturlandschaftsschutzes dargestellt:

- Bergrücken Harzberg-Hohe Reuth (G 2.1.2.1) (gesamtes Verbandsgebiet)
- Bergrücken Frohnberg-Bezelberg (G 2.1.2.1) (Gemeinden Bergen; Theuma; Tirpersdorf)
- Mittelvogtländisches Kuppenland (G 2.1.2.1) (Gemeinden Theuma; Tirpersdorf)
- Offene Talsohle in walddreicher Lage (G 2.1.2.8) (Gemeinde Bergen, Theuma Tirpersdorf, Werda,)
- Landstufe am Görnitzbach (G 2.1.2.1) (Gemeinde Werda)
- Kuppengebiet Eimberg (G 2.1.2.1) (Gemeinde Werda)
- Regional bedeutender Aussichtspunkt "Eimberg" (G 2.1.2.6) (Gemeinde Werda)

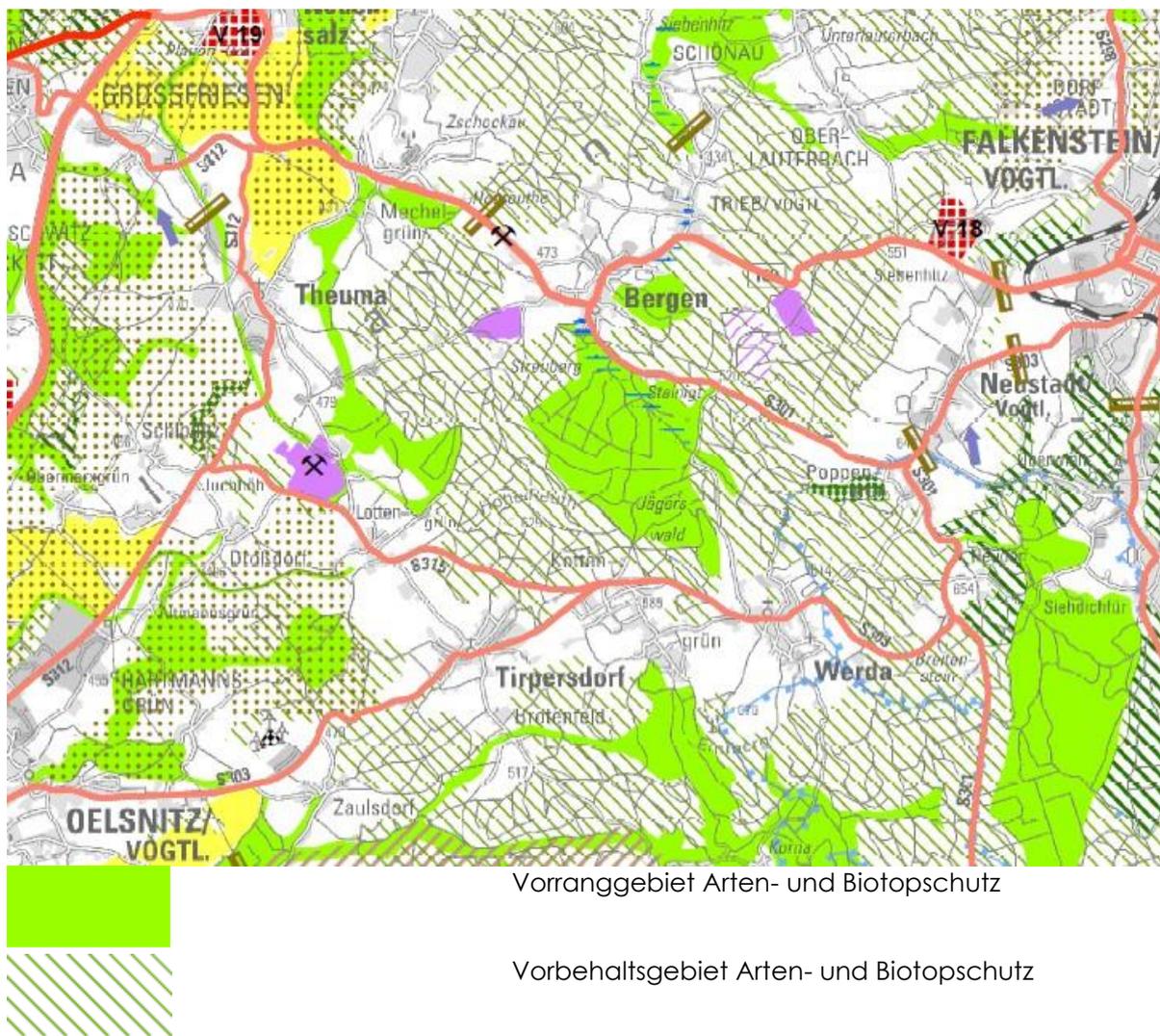
**Z 2.1.2.2 RP-E RC:** „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden“.

Die Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) aus Karte 2 „Raumnutzung“ des RP SWS wurde in den RP-E RC übernommen, die in Karte 1.2 „Raumnutzung“ als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz festgelegt werden. Die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im RP-E RC erfolgt auf Basis der Kriterien gemäß Begründung zu Z 2.1.3.1. Entsprechend der Zielsetzung ist in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen.

**Z 2.1.3.1 RP-E RC:** „In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorranggebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen. Vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte) ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken“.

Abbildung 14 zeigt die im **RP-E RC** festgelegten **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz** im Plangebiet.

Abbildung 14 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz



Quelle: Eigene Darstellung nach Regionalplan Region Chemnitz Entwurf 2021, Karte II 1 Raumnutzungskarte

Eventuelle Konflikte der Flächennutzungsplanung mit den Sektoren des Arten- und Biotopschutzes oder des Landschaftsbildes bzw. Landschaftserlebens werden im Zusammenhang mit den Ausführungen zu einzelnen, den Konflikt betreffenden Entwicklungsf lächen behandelt.

### 2.2.2 Kulturlandschaftsschutz

Im **RP-E RC (Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz)** finden sich das Plangebiet betreffende Festlegungen. Nach **RP SWS** wird das Plangebiet in großen Teilen von einem **Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben)** überdeckt.

**Z. 2.1.2.3 RP SWS** Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes und Kirchberger Granitgebietes sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern.

**Z 2.1.2.6 RP SWS** Das bildbedeutsame Umfeld regional bedeutsamer sichtexponierter Kulturdenkmale und Ortsensembles soll von störenden visuellen Eingriffen freigehalten werden.

Zudem behandeln die Grundsätze **G 2.1.2.1 bis G 2.1.2.7 RP SWS ausgewählte Elemente** für das Landschaftsbild und Kulturlandschaft.

**G 2.1.2.1 RP-E RC:** „Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Schwerpunkte liegen hierbei in den in Karte 1 „Raumnutzung“ ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, in den in Karte 8 ausgewiesenen kulturlandschaftlich bedeutsamen Bereichen sowie in den siedlungsnahen Freiräumen“.

**Z 2.1.2.2 RP-E RC:** „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden“.

Laut Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 25.09.2020 befinden sich im Plangebiet die folgenden Elemente des Kulturlandschaftsschutzes:

- Bergrücken Harzberg-Hohe Reuth (G 2.1.2.1) (gesamtes Verbandsgebiet)
- Bergrücken Frohnberg-Bezelberg (G 2.1.2.1) (Gemeinden Bergen; Theuma; Tirpersdorf)
- Mittelvogtländisches Kuppenland (G 2.1.2.1) (Gemeinden Theuma; Tirpersdorf)
- Offene Talsohle in waldreicher Lage (G 2.1.2.8) (Gemeinde Bergen, Theuma Tirpersdorf, Werda,)
- Landstufe am Görnitzbach (G 2.1.2.1) (Gemeinde Werda)
- Kuppengebiet Eimberg (G 2.1.2.1) (Gemeinde Werda)
- Regional bedeutender Aussichtspunkt "Eimberg" (G 2.1.2.6) (Gemeinde Werda)

**Z 2.1.2.3 RP-E RC:** „Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes, Kirchberger Granitgebietes und Niederbobritzscher Kleinkuppengebietes sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern“.

**G 2.1.2.6 RP-E RC:** „Regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen regional bedeutsamen Aussichtspunkte zu vermeiden“.

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet eine **offene Talsohle in waldreicher Lage**

**G 2.1.2.8 RP-E RC:** „Offene (unbewaldete) Talsohlen in waldreichen Lagen sollen offengehalten werden“.

Bei Flächenentwicklungen innerhalb der genannten Bereiche wird vorbereitend für den Flächennutzungsplan nachgeordnete auf die Beachtung der Ziele des Kulturlandschaftsschutzes hingewiesen. Grundlegende Konflikte mit dem Kulturlandschaftsschutz werden durch die Ziele des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

Im Bereich Theuma befindet sich die Festlegung „**Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung**“ (Karte 11 RP-E RC – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft).

**Z 2.1.4.3 RP-E RC:** „In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z.B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden“.

Mit den infolge der Umweltprüfung getroffenen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Strukturanreicherung im Plangebiet beigetragen (z.B. straßenbegleitendes Grün).

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich zudem die Festlegung der Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege „Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotop (G 2.1.4.1)“.

Mit den infolge der Umweltprüfung getroffenen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Strukturanreicherung im Plangebiet beigetragen (z.B. straßenbegleitendes Grün).

### 2.2.3 Boden

Im Verwaltungsverband Jägerswald sind nach **Karte 9 RP-E RC („Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“)** **Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens** sowie **Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz** festgelegt.

**Z 2.1.5.3 RP-E RC:** In Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung „ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird. Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt bzw. unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird“.

Durch die angedachten Ausgleichsmaßnahmen werden erosionshemmende, gliedernde Landschaftselemente eingebracht.

Im Plangebiet befinden sich keine **Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädlich stoffliche Bodenveränderungen (Karte 11 RP-E RC – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft)**. Auf die Anhaltspunkte oder Belege für schädliche stoffliche Bodenveränderungen muss dennoch insbesondere in dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Verfahren geachtet werden.

**G 2.1.5.5 RP-E RC:** „In Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden“.

**G 2.1.5.6 RP-E RC:** „Die anthropogen verursachte Bodenversauerung soll nicht weiter verstärkt und langfristig abgebaut werden. Für stark anthropogen versauerte Böden sollen Maßnahmen ergriffen werden, um den pH-Wert langfristig wieder ansteigen zu

lassen, sofern dem keine boden- oder naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen“.

#### **2.2.4 Wasser**

Im Plangebiet sind flächig **Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz** festgelegt (**Karte 9 RP-E RC**).

**Z 2.2.1.4 RP-E RC:** „In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen“.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird mit den einzelnen Entwicklungsflächen behandelt.

#### **2.2.5 Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse**

In **Karte 12 RP-E RC** sind **Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz** festgelegt. Sie sind in Tabelle 26 (Abschnitt TEIL I3.5) aufgeführt.

In der **Karte 13 RP-E RC „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“** des RP-E RC sind im gesamten Verwaltungsverbandsgebiet sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt, insbesondere im Bereich von Bergen und Theuma sowie dem nördlichen Teil von Werda. In der Gemeinde Tirpersdorf sind im südlichen Waldgebiet Festlegungen getroffen.

**G 2.1.3.9 RP-E RC** Die in der Karte 13 ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand resultieren aus der vorliegenden Flächennutzungsplanung keine erheblichen Konflikte im Zusammenhang mit Avifauna bzw. Fledermäusen.

### 3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Es erfolgt eine Beschreibung des Umweltzustandes der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d und i BauGB.

#### 3.1 Schutzgüter Biologische Vielfalt sowie Tiere und Pflanzen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis der Bewirtschaftung durch den Menschen in den vergangenen Jahrhunderten. Die intensive Rodungstätigkeit führte zu einer gravierenden Veränderung der lokalen Standortfaktoren Relief, Boden, Klima und Wasserhaushalt für die biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen. Aufgrund der umfangreichen landwirtschaftlichen Nutzung und durch das Vorliegen verschiedener Rückzugsräume, erhalten die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen einen hohen bis sehr hohen Wert. Die geschützten Biotop wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Liste der gesetzlich geschützten Biotop nach § 21 SächsNatSchG findet sich in Anlage .

Da die Landnutzung im Plangebiet großflächig von Landwirtschaft geprägt ist, wird die Fauna im Plangebiet vorwiegend durch Offenlandarten bestimmt. Typische Offenlandarten sind beispielsweise

- **Säugetiere:** Reh, Wildschwein, Igel, Maulwurf, Maus, Feldhase, Eichhörnchen, Marder, Iltis, Fuchs, Dachs und Fledermäuse
- **Vögel:** Sperling, Hausrotschwanz, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grasmücken, Buch- und Grünfink, Stieglitz, Mäusebussard, Steinkauz und Fasan
- **Reptilien und Amphibien:** Ringelnatter, Wald- und Bergeidechse, Zauneidechse, Blindschleiche, Teichmolch, Grasfrosch, Laubfrosch, Erdkröte, Knoblauchkröte und Wechselkröte.

Von Bedeutung für den Besonderen Artenschutz im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG sind die „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz“, wie sie in Karte 12 des RP-E RC dargestellt sind. Im Plangebiet befinden sich einige Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Tabelle 42).

In der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des RP-E RC sind im gesamten Verwaltungsverbandsgebiet sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt, insbesondere im Bereich von Bergen und Theuma sowie dem nördlichen Teil von Werda. In der Gemeinde Tirpersdorf sind im südlichen Waldgebiet Festlegungen getroffen. Hierzu ist **G 2.1.3.9** zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich Still- und Fließgewässer als Lebensraum.

Zwar befinden sich im Verwaltungsverband Jägerswald großflächige Landwirtschaftsflächen, jedoch gibt es auch größere Gehölzbestände und Waldflächen.

Tabelle 42: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RP-E RC.

<b>Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RP-E RC</b>		
<b>Kategorie</b>	<b>Name</b>	<b>Gemeinde</b>
Wald Lebensraum	Streuberg-Steinigt	Bergen, Theuma
Offenland-Lebensraum	Rabenbach	Theuma
Offenland-Lebensraum	Frössig Großfriesen	Theuma; Tirpersdorf
Offenland-Lebensraum	Unterer Hainbach-Vogelherd	randlich Tirpersdorf
Tal-Lebensraum	Görnitzbach	Tirpersdorf
Offenland-Lebensraum	Offenland südlich Werda	Werda
Standgewässer-Lebensraum	Talsperre Werda Geigenbach	Werda

Quelle: Eigene Darstellung nach Regionalplan Region Chemnitz

### 3.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Der Boden hat als komplexer Faktor einen besonderen Stellenwert bei der Beurteilung von Leistungen des Naturhaushaltes. Erosionswiderstand, Ertragsfähigkeit, Grundwasserneubildung, Abflussregulation, Wasserdargebot sowie sämtliche Grundwasserschutzfunktionen werden von den Bodenverhältnissen beeinflusst.

Dabei spielt die Bodenart, aber auch die Gründigkeit des Bodentyps oberhalb von Stau- bzw. Grundwasserhorizonten eine entscheidende Rolle. Die Bedeutung der Bodenart im Ökosystem ergibt sich vor allem durch die mit ihr verbundenen Strukturgrößen Porenvolumen und Größenverteilung sowie Sorptionskapazität. Hiervon hängen Prozesse und Eigenschaften des Wasser-, Stoff- und Wärmehaushaltes ab.

### 3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst das Oberflächenwasser in Form von Fließ- und Stillgewässern einschließlich der Einschätzung der Hochwassergefahr sowie das Grundwasser in Verbindung mit der Versickerung und die Trinkwasserschutzzone.

Laut Stellungnahme des LTV vom 17. Juli 2019 bildet die Trinkwassertalsperre Werda die nördliche Außengrenze der Gemeinde Werda. Hier ist das am 01.09.2005 festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet zu beachten, dabei sind alle Schutzzone betroffen. So befinden sich innerhalb des Planungsgebietes die Schutzzone I, IIA, IIB und III.

Betroffen sind die Gemarkungen mit der SZ I -Geigenbachtal, Neudorf, Poppengrün und Werda SZ II A - Poppengrün, Werda SZ II B - Grünbach, Neudorf, Neustadt, Poppengrün, Schöneck, Siedichfür, Werda SZ III - Grünbach, Neudorf, Neustadt, Poppengrün, Schöneck, Siedichfür, Werda

Weiter befinden sich Teile der Schutzzone I, II und III des Trinkwasserschutzgebietes Quellgebiet Korna im Planungsgebiet.

Die Festlegungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Trinkwassertalsperre Werda vom 01.05.2010 und der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Korna vom 1. Juni 2007 sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Hochwasserüberschwemmungsgebiete:

In der Ortslage Bergen fließt das Gewässer "Trieb", ein Gewässer I. Ordnung. Für die Trieb wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Vogtlandkreises vom 24.05.2003 und nochmaliger Auslegung und öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23.06.2007 ein Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgelegt.

Die Trieb unterhalb der Talsperre Werda ist als Gewässer I. Ordnung ebenfalls in der Bewirtschaftung der LTV. Die Flussmeisterei Plauen übernimmt in Absprache mit dem LRA die Gewässerunterhaltung.

### 3.4 Schutzgüter Luft und Klima

Einige Bereiche des Untersuchungsgebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete. Wo Wald vorhanden ist, kann Frischluft entstehen. Alle Gehölzstrukturen sind prinzipiell in der Lage Schadstoffe aus der Luft zu filtern.

### 3.5 Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Schutzgebiete liegen anteilig oder vollständig innerhalb des Plangebietes und sind in Tabelle 43 dargestellt.

Tabelle 43: Schutzgebiete nach §§22 bis 29 und 32 BNatSchG bzw. §§ 16 bis 19 und 22 SächsNatSchG.

<b>Schutzgebiete im Sinne der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m.d. §§ 16 bis 19 SächsNatSchG und im Sinne des §32 BNatSchG i.V.m. §22 SächsNatSchG</b>	
<b>Kategorie</b>	<b>Name</b>
<b>Bergen</b>	
Naturpark	Erzgebirge/Vogtland
FFH-Gebiet	Rabenbachgebiet
FFH-Gebiet	Triebtalgebiet
<b>Theuma</b>	
Flächennaturdenkmal	Langer Teich Theuma
Flächennaturdenkmal	Rehwiese
<b>Tirpersdorf</b>	
Naturpark	Erzgebirge/Vogtland
Landschaftsschutzgebiet	Görsnitztal
FFH-Gebiet	Görsnitzbach- und Würschnitzbachtal
<b>Werda</b>	
Naturpark	Erzgebirge/Vogtland
Landschaftsschutzgebiet	Görsnitztal
FFH-Gebiet	Görsnitzbach- und Würschnitzbachtal
FFH-Gebiet	Triebtalgebiet

Quelle: Eigene Darstellung nach §§22 bis 29 und 32 BNatSchG bzw. §§ 16 bis 19 und 22 SächsNatSchG

Weiterhin gibt es derzeit Planungsgebiete im Geltungsbereich (Tabelle 44).

Tabelle 44: Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet

<b>Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet oder Untersuchungsgebiet.</b>	
<b>Kategorie</b>	<b>Name</b>
<b>Planungsgebiete</b>	
Landschaftsschutzgebiet	„Hohe Reuth“
Landschaftsschutzgebiet	„Bergener Granit“
Landschaftsschutzgebiet	„Hainbachtal“
Landschaftsschutzgebiet	„Friesenbachtal und Ferbigbach“

Quelle: Eigene Darstellung

Die Flächenausweisungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes greifen nicht unmittelbar in die bestehenden Schutzgebiete ein. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen sind auf die Ziele des Landschafts-, Natur- und Freiraumschutzes abgestimmt. Es sind keine erheblichen Zielkonflikte erkennbar.

### **3.6 Schutzgüter Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

Der Mensch als Schutzgut in der Bauleitplanung reagiert empfindlich auf Emmissionen von Lärm und Schadstoffen. Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität und die vorhandene Landschaftsgestalt spielen eine wichtige Rolle für die Erholung und die Gesundheit. Im Plangebiet gibt es nur eine mäßige bauliche und verkehrsbedingte Vorbelastung.

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich rund 2.641 ha Flächen für die Landwirtschaft. Darauf entfallen auf die Gemeinde Bergen 282 ha, auf die Gemeinde Theuma 598 ha, auf die Gemeinde Tirpersdorf rd. 1.219 ha und auf die Gemeinde Werda 1.720 ha. Landwirtschaftliche Flächen haben durch ihren hohen Flächenanteil an den Gemeindegebieten eine herausragende Stellung innerhalb der Kultur- und Sachgüter.

Eine Liste der in der im Verwaltungsverband befindlichen Kulturdenkmale findet sich in Anlage 1.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen bestehen aus funktionalen und strukturellen Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb naturräumlicher Zusammenhänge. Diese Wirkungen können sich verstärken, ergänzen, behindern oder auch gegenseitig unterbinden. Im Folgenden werden die wichtigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Flächennutzungsplans kann die Empfindlichkeit der Schutzgüter nur eingeschätzt werden. Die Empfindlichkeit der geplanten Bauflächen ist im verbindlichen Bebauungsplanverfahren zu erfassen.

#### **3.8.1 Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Mensch**

Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse sowie die landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Das Artenspektrum wird dabei maßgeblich durch die Intensität der menschlichen Nutzung geprägt. Die strukturelle Vielfalt, welche durch die unterschiedlichen Nutzungsformen entstehen und die Artenvielfalt, wirken positiv auf den Menschen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eignen sich das Gebiet und die nähere Umgebung besonders als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Veränderungen der Pflanzenwelt, z.B. durch Anpflanzungen und Aufforstungen fördern die Tierwelt durch den Biotopverbund und die Aufenthaltsqualität. Der Mensch wirkt verändernd auf die naturräumlichen Faktoren z.B. durch eine verbesserte Mobilität ein, in dem er in seiner Alltags- und Freizeitnutzung bis in bisher „ungestörte“ Bereiche vordringt.

#### **3.8.2 Wasser, Boden**

Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund von Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung nur über ein mittleres-hohes Wasserspeichervermögen

und haben eine mittlere-hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Niederschläge verursachen Erosionsprozesse auf intensiven Ackerflächen, die ihrerseits Stoffeinträge in die Oberflächengewässer (auch Schadstoffe entsprechend der Belastung des Bodens) bewirken. Entwässerungsmaßnahmen in Auegebieten führen zu Veränderungen in der Bodenqualität wasserbeeinflusster Bodenarten. Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung führen ihrerseits zu Bodenveränderungen.

### **3.8.3 Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere**

Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden in der Umgebung trifft auch auf die landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet zu. Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet aber auch anteilig anthropogen überprägt und damit als gestört zu bewerten. Bei Ackerböden handelt es trotz der Bearbeitung (z. B. durch Pflügen), der teilweisen Melioration und des Einsatzes von Mineraldüngern und Pestiziden bei der Bewirtschaftung in aller Regel um natürliche Böden, die zudem regelmäßig weitestgehend intakte Bodenfunktionen aufweisen. Eine Vorbelastung des Bodens kann nur zur Anrechnung gebracht werden, wenn nachweislich gegen die gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft verstoßen wurde. Eine weitgehend naturnahe Entwicklung findet lediglich vereinzelt auf nicht wirtschaftlich nutzbaren Restflächen statt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten ist aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens begrenzt. Bodenabtrag durch Erosion oder Veränderung der Bodenzusammensetzung verursacht für Pflanzen und Tiere einen Lebensraumverlust. Erosionsbedingte Gewässerverschmutzung durch Düngemittel und Biozideinträge gelten als Ursache für Artenverarmung und Lebensraumverlust, Zurückdrängung von seltenen/gefährdeten Arten zugunsten nitrophiler Arten bis zur Zerstörung der Regulationsfähigkeit des Gewässers.

### **3.8.4 Boden, Luft und Klima, Mensch, Pflanzen, Tiere**

Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitzebelastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Gewässer ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luftschadstoffen gereinigt. Durch die Reduzierung der Vegetationsfläche verringern sich kaltluftbildende und staubsammelnde Strukturen geringfügig, die für die Durchlüftung der Ortslagen und die Gesundheit der Menschen verantwortlich sind. Insbesondere Schadstoffe in der Luft wirken negativ auf die Gesundheit der Menschen und die Standortbedingungen des Bodens ein.

### **3.8.5 Wasser, Mensch**

Im Zuge klimatischer Veränderungen, verändern sich auch die Niederschläge und Abflussspitzen, so dass insbesondere in Auenbereichen ein vorbeugender Gewässerschutz vorzusehen ist, der in erster Linie dem Schutz des Menschen dient. Von Relevanz sind dabei die Freihaltung des Abflussprofils einschließlich der Gewässerrandstreifen und der natürlichen Retentionsflächen sowie die Flächenfreihaltung für Gewässeraufweitungen und die Niederschlagswasserrückhaltung.

### **3.8.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser**

Die Beseitigung unnatürlicher Beschränkungen durch Maßnahmen der WRRL: Schaffung von Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Rückbau von Uferbefestigung, Renaturierung, Entwicklungskorridor, Ersatz von Mauern durch Böschungen sowie Wehrrückbau, Errichtung von Fischaufstiegsanlagen) entlang der

Gewässerbiotope fördert die Gewässerdurchgängigkeit und damit den Populationsaustausch. Ein weiteres Beispiel ist die Abhängigkeit bestimmter Tierarten von speziellen Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitaten.

## 4 Prognose des Umweltzustandes

### Vertiefende Prüfung der einzelnen geplanten Nutzungsänderungen

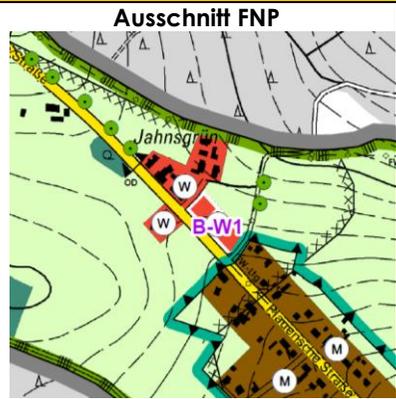
Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen durch die geplanten Neuausweisungen von Bauflächen wird ein standardisiertes Schema verwendet. In der vertiefenden Prüfung werden die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt. Die zu erwartenden Auswirkungen des jeweiligen Standortes werden zusammenfassend anhand einer dreistufigen Bewertungsskala eingeschätzt. Diese hat die Bewertungsklassen

- keine bis geringe Auswirkungen,
- geringe bis mittlere Auswirkungen,
- mittlere bis erhebliche Auswirkungen.

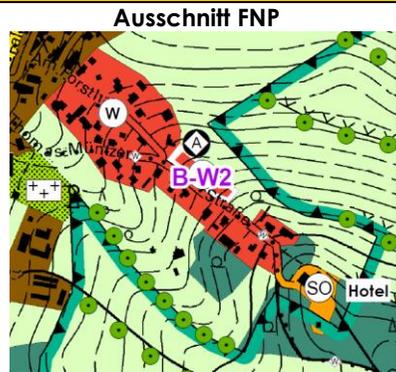
Es erfolgt eine Gesamtbewertung des jeweiligen Standortes. Falls für ein Schutzgut erhebliche Auswirkungen eingeschätzt werden, wird der Einzelstandort als Standort mit „mittleren bis erheblichen Auswirkungen“ kategorisiert. In diesem Fall ist in der Bewertung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Ausgleich und Ersatz des jeweiligen Schutzgutes vorzusehen. Bei geringen und mittleren Beeinträchtigungen können die Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Im Anschluss an die Einzelbetrachtungen der Entwicklungsflächen erfolgt in Tabelle 45 eine zusammenfassende Übersicht über die infolge der Flächenausweisungen von den Entwicklungsflächen ausgehenden möglichen Umweltauswirkungen.

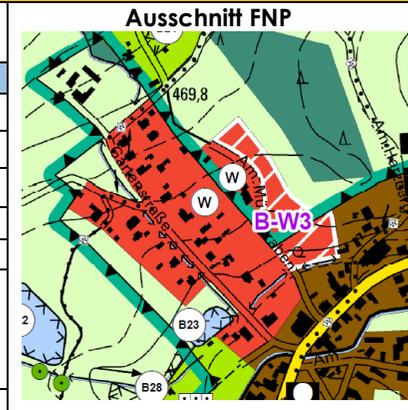
Entwicklungsfläche B-W1 „Wohnbaufläche An der Plauenschen Straße“			
<b>Lage</b>	Am Ortseingang angrenzend an den Ortsteil Jahnsgrün, an der B 169, Gemarkung Bergen	<b>Größe</b>	3.548 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivacker		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	Naturpark Erzgebirge-Vogtland Schutzzone 1		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft, im RP-E RC Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Die Fläche liegt außerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland, Fläche liegt an Bundesstraße → Umzonierungsverfahren notwendig		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - Geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust Habitat für Offenlandarten, aber in Siedlungs- und Straßennähe - keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Geringe Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrsstraßen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage der Gemeinde Bergen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf Prägung des Straßendorfes
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



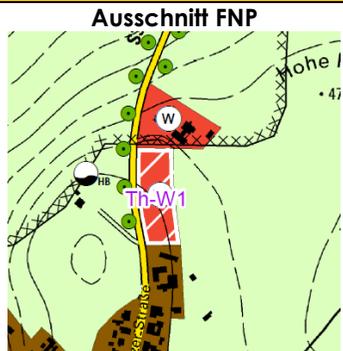
Entwicklungsfläche B-W2 „Wohnbaufläche Thomas-Müntzer-Straße“			
<b>Lage</b>	Gemarkung Bergen an der Thomas- Müntzer-Straße, östlich der B169	<b>Größe</b>	2.145 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gartennutzung		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivacker und Gartenfläche mit Baumbeständen		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - Geringfügige Erhöhung des Verkehrs		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt vorhandener Gehölze, insbesondere höhlenreicher Einzelbäume.
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust Habitat für Offenlandarten, aber in Siedlungs- und Straßennähe - keine wertvollen Biotope betroffen		- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen		- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrsstraßen - bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite		- Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf Prägung des Straßendorfes
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



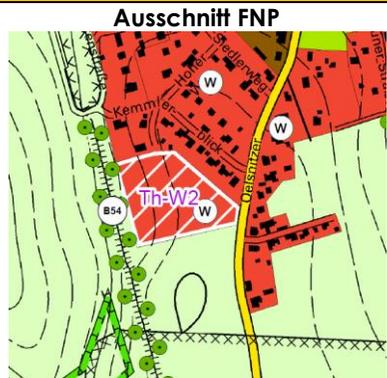
Entwicklungsfläche B-W3 „Wohnbauflächen am Mühlberg“			
<b>Lage</b>	Gemarkung Bergen, nordwestlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnanlage Am Harzberg	<b>Größe</b>	10.219 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	hauptsächlich Landwirtschaftsfläche, im Westen Grünfläche mit vereinzeltm Gehölzbestand		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	Naturpark Erzgebirge-Vogtland Schutzzone 1		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Nördöstlich der Fläche ist Wald nach SächsWaldG, der Waldabstand muss somit bei Bebauung eingehalten werden. Die Fläche liegt außerhalb der Entwicklungszone des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland, → Umzonierungsverfahren notwendig		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	-Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase -Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen -geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes - Erhalt vorhandener Gehölze, insbesondere höhlenreicher Einzelbäume.
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	-Verlust Habitat für Offenlandarten -keine wertvollen Biotope betroffen		- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	-geringe bis mittlere Erosionsgefährdung -Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen		- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	-geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung -keine Gewässer vorhanden		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	-geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen -keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen -geringer Wärmeineffekt durch bauliche Überprägung		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Wohngebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers Bergen		- Randeingrünung als Übergang zum bestehenden Wald - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf vorhandene Bebauung und Nutzungen
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrandbereich		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



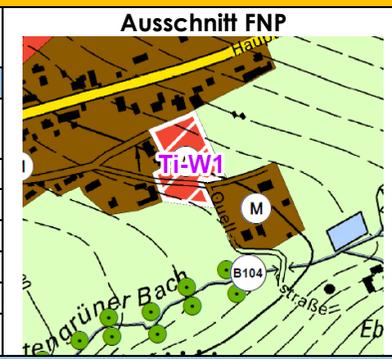
Entwicklungsfläche Th-W1 „Wohnbauflächen Neuensalzer Straße“				
<b>Lage</b>	Im Norden des Siedlungskörpers, Gemarkung Theuma		<b>Größe</b>	6.427 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftsflächen			
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland			
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
<b>Schutzgebiete</b>	(-)			
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)			
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	(-)			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)			
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>	
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - geringfügige Erhöhung des KfZ-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes	
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust Habitat für Offenlandarten, aber in Siedlungs- und Straßennähe - keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
<b>Fläche und Boden</b>	- Gebiet mit geringer Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei teilweise hoher Erosionsgefährdung - keine Gewässer vorhanden	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
<b>Luft und Klima</b>	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Wohngebietes	
<b>Landschaft und Erholung</b>	- geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infra-struktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers Theuma	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf vorhandene Bebauung und Nutzungen	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrandbereich	I	(-)	
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5			
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>			



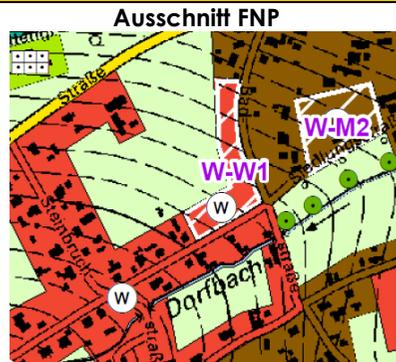
Entwicklungsfläche Th-W2 „Wohnbauflächen an der Oelsnitzer Straße“			
<b>Lage</b>	Gemarkung Theuma, im Südwesten des Siedlungskörpers	<b>Größe</b>	15.235 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftsfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Wirtschaftsgrünland		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Biotop, allerdings wird dieses durch die Potentialfläche nicht berührt.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	-Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase -Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen -geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	-Verlust Habitat für Offenlandarten -keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Fläche mit überwiegend geringer Erosionsgefährdung Teil stark erosionsgefährdet - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	-geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung -Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei teilweise hoher Erosionsgefährdung -keine Gewässer vorhanden	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	-geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen -keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Wohngebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers Theumas	I	- Randeingrünung als Übergang und Abgrenzung zur Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf vorhandene Bebauung und Nutzungen
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrandbereich	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



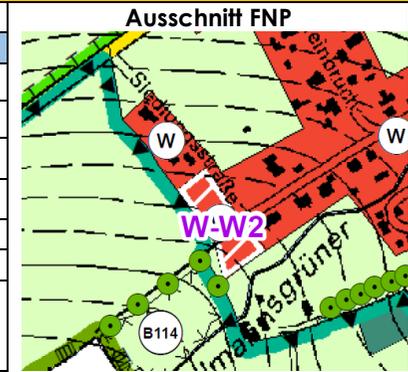
Entwicklungsfläche Ti-W1 „Wohnbauflächen Quellstraße“			
<b>Lage</b>	Im Nordosten des Siedlungskörpers Tirpersdorf, südlich der Hauptstraße, Gemarkung Tirpersdorf.	<b>Größe</b>	5.981 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	hauptsächlich Landwirtschaftsflächen, im Norden Grünfläche als Gartennutzung mit baulicher Vorprägung		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivacker, Grün- und Gartenfläche		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	(-)		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	-Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase -Staub- und Lärmimmissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen -Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	-Verlust Habitat für Offenlandarten, aber in Siedlungs- und Straßennähe -keine wertvollen Biotope betroffen -kleinflächiger Verlust der Gartenhabitate	II	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mittlerer Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung - Gewässer südlich des Geltungsbereiches vorhanden, durch Planung nicht berührt	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	-geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen -keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Wohngebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers Tirpersdorfs - tangiert ein im Aufstellungsverfahren befindliches Landschaftsschutzgebiet	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf den Übergang zwischen Siedlungs- und Ackerbereich
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrandbereich	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



Entwicklungsfläche W-W1 „Wohnbaufläche Badstraße“			
<b>Lage</b>	Im Norden des Ortsteils Kottengrün, südlich der S 303, Gemarkung Pillmansgrün	<b>Größe</b>	6.407 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche, vereinzelter straßenbegleitender Einzelbaumbestand		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivgrünland		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - Geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust Habitat für Offenlandarten, aber in Siedlungs- und Straßennähe - keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mit mittlerer Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrsstraßen - bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite	I	- Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf den Übergang zwischen Siedlungs- und Ackerbereich - Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



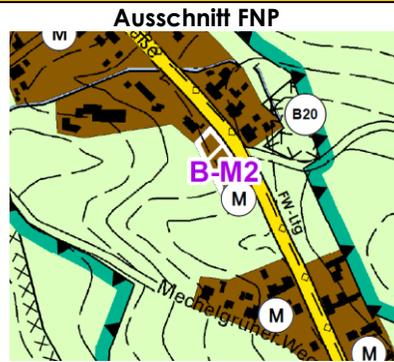
Entwicklungsfläche W-W2 „Wohnbaufläche Siedlungsstraße“			
<b>Lage</b>	Am nordwestlichen Rand Kottengrüns, Gemarkung Pillmansgrün	<b>Größe</b>	3.278 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Wirtschaftsgrünland		
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - Geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust Habitat für Offenlandarten, aber in Siedlungs- und Straßennähe - keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Geringe bis mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei mittlerer Erosionsgefährdung - Pillmannsgrüner Dorfbach südlich in der Nähe	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrsstraßen - bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf Prägung des Straßendorfes
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



Entwicklungsfläche B-M1 „Mischbauflächen Am Anger“			
<b>Lage</b>	Östlicher Ortstrand von Bergen, westlich des Sportplatzes Bergen, Gemarkung Bergen	<b>Größe</b>	6.117 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Gartenland mit Zufahrt, Einzelbaumbestand, Ackerfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	RP SWS Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben, evtl. Vorranggebiet Arten- u. Biotopschutz (RP ERC)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotop vorhanden	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit geringer bis mittlerer Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung des Siedlungskörpers am Siedlungsrand - Verlust von siedlungsintegrierten Grünflächen - gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche	I	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



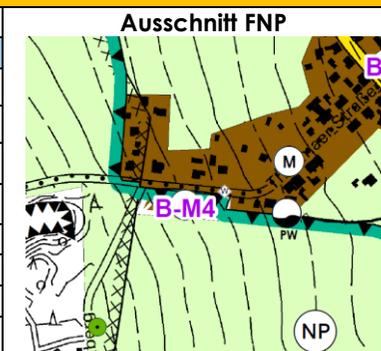
Entwicklungsfläche B-M2 „Mischbauflächen an der Plauenschen Straße“			
<b>Lage</b>	Nordwestlich in Bergen entlang der Plauenschen Straße (B169), Gemarkung Bergen.	<b>Größe</b>	2.219 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Einzelbäume		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist nur eine einseitige Bebauung der Straße möglich.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust extensiv genutzten Grünlandes	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mit mittlerer bis hoher Erosionsgefährdung Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	- städtebauliche Integration des Kulturdenkmals
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



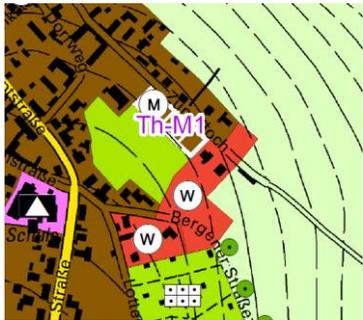
Entwicklungsfläche B-M3 „Mischbaufläche nördlich Theumaer Straße“			
<b>Lage</b>	Zentral im Siedlungskörper von Bergen an der Plauenschen Straße (B169), Gemarkung Bergen	<b>Größe</b>	1.534 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust von Habitatflächen für Offenlandarten, jedoch in Siedlungsnähe	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlerer Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust von Grünland	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



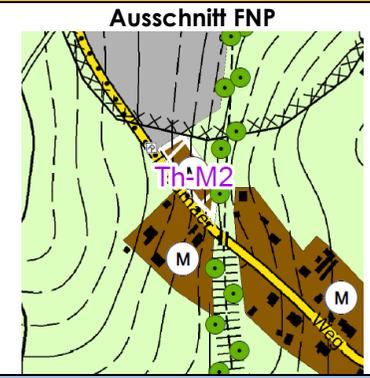
Entwicklungsfläche B-M4 „Mischbaufläche An der Theumaer Straße“			
<b>Lage</b>	An der Theumaer Straße), Gemarkung Bergen	<b>Größe</b>	2.890 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	intensiv genutzte Mähwiese		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	Naturpark Erzgebirge/Vogtland Schutzzone 1		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	(-)		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope vorhanden	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlerer Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite	I	- Randeingrünung als Übergang und Abgrenzung zur Landwirtschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrandbereich	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



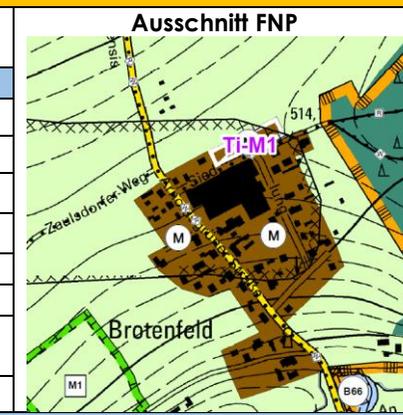
Entwicklungsfläche Th-M1 „Mischbaufläche zum Hoch“			
<b>Lage</b>	Im östlichen Teil Theumas, an der Straße „Zum Hoch“, Gemarkung Theuma	<b>Größe</b>	2.886 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivgrünland		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Lückenschluss.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope im Ausweisungsbereich vorhanden	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlerer bis hoher Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust von Grünland	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



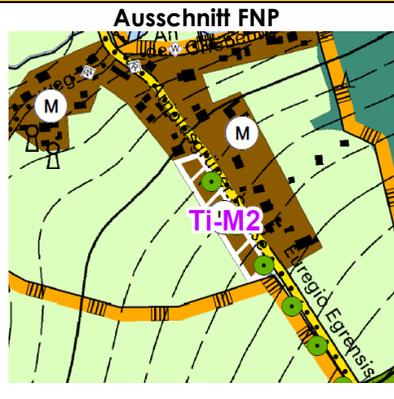
Entwicklungsfläche Th-M2 „Mischbauflächen Theumaer Weg“			
<b>Lage</b>	Im Norden des Siedlungskörpers von Theuma, Am Theumaer Weg (K7806), Gemarkung Theuma	<b>Größe</b>	2.537 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Gartenfläche mit Baumbestand		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	(-)		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Möglicher Verlust von Habitaten von Offenlandarten in Siedlungsnähe (Prüfung des Einzelfalls) - keine wertvollen Biotope	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich sehr hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Erweiterung des Siedlungskörpers am Siedlungsrand	I	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust von Grünland	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



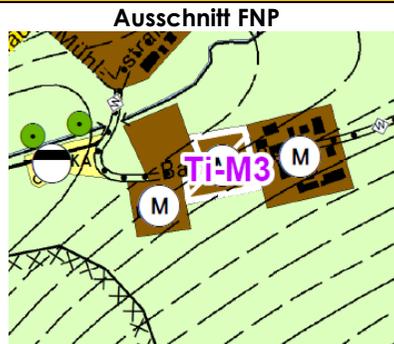
Entwicklungsfläche Ti-M1 „Mischbaufläche Siedlung Brotenfeld“			
<b>Lage</b>	Entlang der Straße Siedlung, gegenüber der Weberei GmbH Edi Michel, Ge- markung Brotenfeld		<b>Größe</b>
			2.735 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Auf der Fläche befindet sich eine oberirdische Stromleitung, bei eventueller Bebau- ung müsste diese Umverlegt werden.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs		- Minimierung der Bodenversiegelung und Beein- trächtigung des Abflusses - Durchgrünung / Randeingrünung (Hecken)
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope - aufgrund umgebender Siedlungstätigkeit unattraktiv für Offenlandarten, ähnliche Aus- weichhabitate in Umgebung vorhanden		- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habi- tate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum- pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mit geringer bis mittlerer Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen		- Minimierung der Bodenversiegelung und Beein- trächtigung des Abflusses (durchlässige Beläge, Vor- Ort-Versickerung)
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung		- technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Gewässer - Durchgrünung / Randeingrünung (Hecken)
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen		(-)
<b>Landschaft und Erho- lung</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen		(-)
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in geringem Maße auf von Bebauung umgebe- nem Standort		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



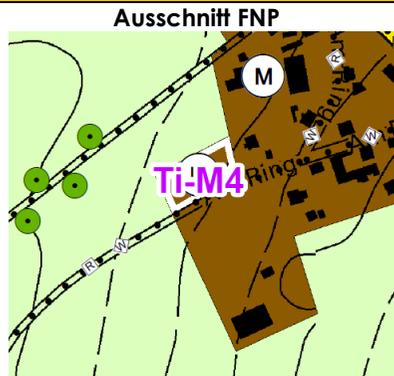
Entwicklungsfläche Ti-M2 „Mischbaufläche westlich Arnoldsgrüner Straße“				
<b>Lage</b>	Westlich der Arnoldsgrüner Straße, Gemarkung Brotenfeld		<b>Größe</b>	4.143 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche			
<b>Ausgangszustand</b>	Wirtschaftsgrünland			
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
<b>Schutzgebiete</b>	(-)			
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)			
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)			
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>	
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
<b>Fläche und Boden</b>	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - Bereich hoher Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung - Abnahme des Wasserrückhaltevermögens in Hanglage	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
<b>Luft und Klima</b>	- Keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in geringem Maße auf von Bebauung umgebenem Standort	I	(-)	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)	
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5			
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>			



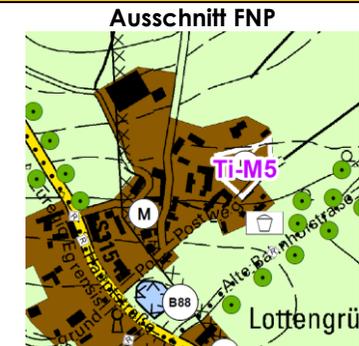
Entwicklungsfläche Ti-M3 „Mischbauflächen südlich Mühlstraße“			
<b>Lage</b>	Im Südwesten der Gemarkung Tirpersdorf, entlang der Mühl- und Bachstraße	<b>Größe</b>	2.967 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche, Gartenfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche (Süden) und Intensivacker (Norden), einige Bäume		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Westlich der Ergänzungsfläche befindet sich eine Kläranlage.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Lage in der Nähe einer Kläranlage		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Baumbestände als Habitatraum - Verlust Gartenfläche als Habitatraum		- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - geringe bis mittlere Bodenerosionsgefährdung		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung		- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- Keine wesentlichen Auswirkungen, insbesondere bei Erhalt des Baumbestandes		- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen Grünflächen		- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



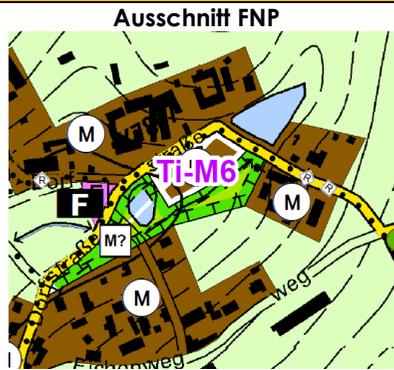
Entwicklungsfläche Ti-M4 „Mischbauflächen Am Ring“			
<b>Lage</b>	entlang der Straße Am Ring, Gemarkung Lottengrün	<b>Größe</b>	2.111 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Wirtschaftsgrünland		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes -
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Grünland		- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen		- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen		(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite		- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	(-)		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



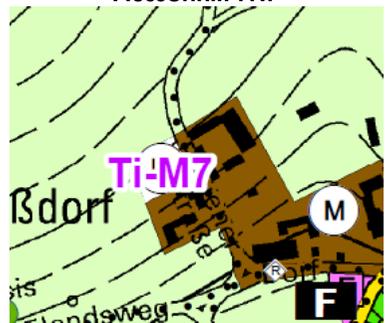
Entwicklungsfläche Ti-M5 „Mischbauflächen Postweg“				
<b>Lage</b>	An der Straße Postweg, Gemarkung Lottengrün		<b>Größe</b>	2.943 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>Bestand</b>	Gartennutzung			
<b>Ausgangszustand</b>	Gartenfläche mit Baumbeständen			
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
<b>Schutzgebiete</b>	(-)			
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)			
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Siedlungsabschluss, Lückenschluss für lokalen Bedarf.			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)			
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>	
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen	
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsfeld vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
<b>Fläche und Boden</b>	- Geringe bis mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	(-)	I	(-)	
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5			
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>			



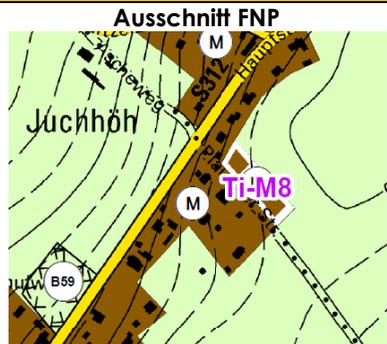
Entwicklungsfläche Ti-M6 „Mischbaufläche Dorfstraße“			
<b>Lage</b>	Südlich und westlich der Poststraße im Ortsteil Droßdorf, Gemarkung Droßdorf	<b>Größe</b>	2.903 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Gartennutzung		
<b>Ausgangszustand</b>	Gartenfläche mit Baumbeständen		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Siedlungsabschluss, Lückenschluss für lokalen Bedarf. Gewässer verläuft durch die Potentialfläche.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	-Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsfläche vorhanden -Zwischen zwei Teichen → potentielle Beeinträchtigung von Amphibien	II	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Geringe bis mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung - Durch das Plangebiet verläuft ein Bach	III	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	(-)	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



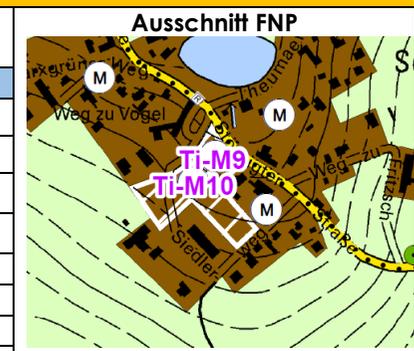
Entwicklungsfläche Ti-M7 „Mischbaufläche westlich Plauener Straße“				
<b>Lage</b>	Westlich Plauener Straße, Gemarkung Droßdorf		<b>Größe</b>	1.141 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>Bestand</b>	Gartennutzung, Zufahrt, landwirtschaftliche Ackerfläche			
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche, Teilversiegelte Fläche			
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
<b>Schutzgebiete</b>	(-)			
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)			
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Siedlungsabschluss, Spiegelung der bereits gegenüberliegenden Bebauung.			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)			
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>	
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen	
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsbereich vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
<b>Fläche und Boden</b>	- Mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	(-)	I	(-)	
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5			
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>			



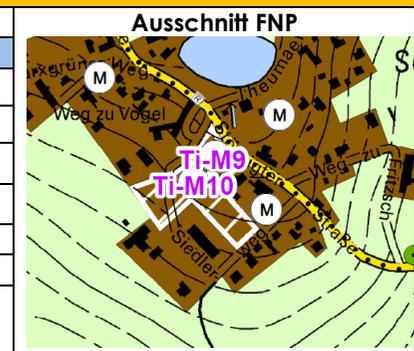
Entwicklungsfläche Ti-M8 „Mischbaufläche östlich Plauener Straße“				
<b>Lage</b>	Östlich der Plauener Straße, Gemarkung Juchhöh		<b>Größe</b>	2.411 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche			
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivacker			
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
<b>Schutzgebiete</b>	(-)			
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)			
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Lage an der Plauener Straße.			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)			
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>	
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs -- Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Intensivacker)	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
<b>Fläche und Boden</b>	- mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung bei mittlere Erosionsgefährdung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche - bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite	I	- Randeingrünung als Übergang und Abgrenzung zur Landwirtschaft	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrandbereich	I	(-)	
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5			
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>			



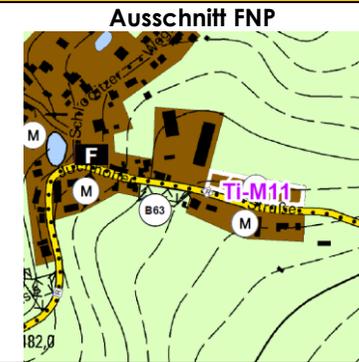
Entwicklungsfläche Ti-M9 „Mischbauflächen Stöckigter Weg“			
<b>Lage</b>	An der „Stöckigter Straße“ im Zentrum des Ortsteiles Schloditz, Gemarkung Schloditz	<b>Größe</b>	1.877 m²
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Gartennutzung		
<b>Ausgangszustand</b>	Gartenfläche mit Baumbeständen		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Lückenschluss.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsfläche vorhanden		- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen		- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen		(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen Grünflächen		- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	(-)		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



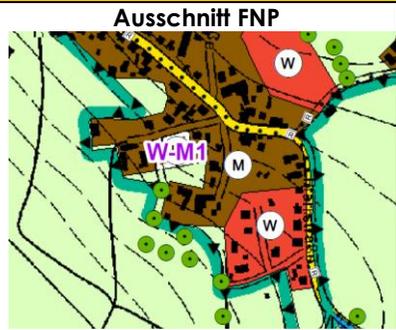
Entwicklungsfläche Ti-M10 „Mischbaufläche Siedlerweg Schloditz“			
<b>Lage</b>	Am Siedlerweg (südwestlicher Teil) in Schloditz, Gemarkung Schloditz	<b>Größe</b>	5.831 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Grünland mit Baumbeständen, Gärtliche genutzte Fläche, Straße (vollversiegelt)		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche, Verkehrsfläche		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsfäche vorhanden		- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- mittlere bis hohe Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen		- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung		- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen		(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsintegrierten Grünflächen		- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	-keine wesentlichen Auswirkungen		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



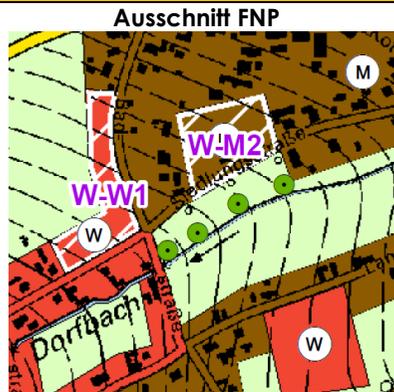
Entwicklungsfläche Ti-M11 „Mischbaufläche Juchhöher Straße“			
<b>Lage</b>	An der Juchhöher Straße, Gemarkung Obermarxgrün	<b>Größe</b>	3.711 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Grünland mit Baumbeständen, extensive genutztes Grünland, Gartenland		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Nähe landwirtschaftliche Anlage. Evtl. Immissionen. Südwestlich befindet sich ein Biotop, dies wird allerdings nicht berührt.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Nähe zu landwirtschaftlichen Anlagen, evtl. Geruchsemmissionen ausgesetzt.	II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nach-geordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsfeld vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- geringe bis mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen und integrierten Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



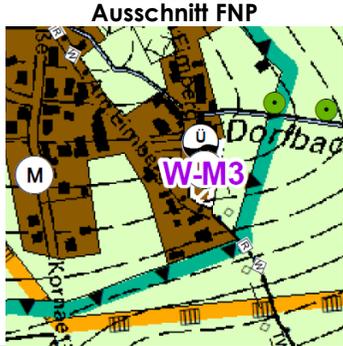
Entwicklungsfläche W-M1 „Mischbaufläche Pfarrstraße“				
<b>Lage</b>	An der Pfarrstraße im Süden Werdas, Gemarkung Werda		<b>Größe</b>	2.061 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>Bestand</b>	Grün- und Gartenlandland mit Baumbeständen			
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche			
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
<b>Schutzgebiete</b>	(-)			
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)			
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch die Spiegelung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)			
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>	
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Nähe zu landwirtschaftlichen Anlagen, evtl. Geruchsemmissionen ausgesetzt.	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen	
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsbereich vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
<b>Fläche und Boden</b>	- geringe bis mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsintegrierten Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5			
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>			



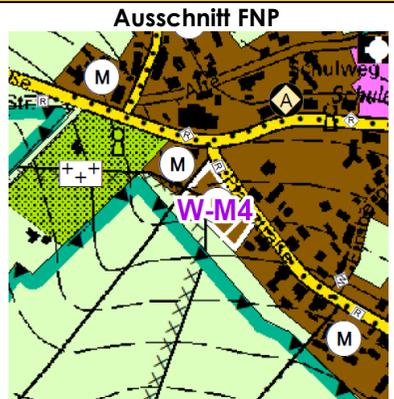
Entwicklungsfläche W-M2 „Mischbaufläche nördlich Siedlungsstraße“			
<b>Lage</b>	An der Siedlungsstraße im nördlichen Teil des Ortsteiles Kottengrün, Gemarkung Kottengrün.	<b>Größe</b>	6.784 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Grünland mit Baumbeständen und Nebengebäuden, extensive genutztes Grünland		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche, Nebengebäude		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Durch den Lückenschluss entlang der Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen wird ressourcenschonend der Grundsatz des Flächensparens beachtet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs.	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsfeld vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- mittlere bis hohe Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen und integrierten Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>I – keine bis geringe Auswirkungen</b>		



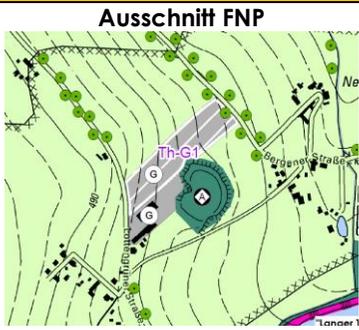
Entwicklungsfläche W-M3 „Mischbaufläche Am Eimberweg“			
<b>Lage</b>	An der Straße Eimberweg im Süden Kottengrüns, Gemarkung Kottengrün	<b>Größe</b>	1.502 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Parkplatz, Kleiner Rasenfußballplatz		
<b>Ausgangszustand</b>	Vollversiegelte Fläche, Grünfläche		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>			
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Grünfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsbereich vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mit hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen und integrierten Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



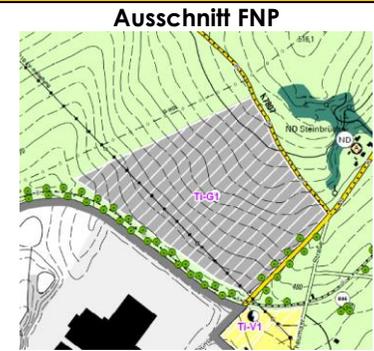
Entwicklungsfläche W-M4 „Mischbaufläche westlich Pfarrstraße“			
<b>Lage</b>	An der Pfarrstraße im westlichen Teil des Ortsteiles Werda, südöstlich des Friedhofes, Gemarkung Werda	<b>Größe</b>	2.960 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Grünland mit Baumbeständen, Landwirtschaftliche Fläche, Gartenland		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünfläche		
<b>Planung</b>	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß (§ 8 SächsHohlrVO).		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	(-)		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Nähe zu landwirtschaftlichen Anlagen, evtl. Geruchsemmissionen ausgesetzt.	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt von Gehölzen
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Gartenfläche als Habitatraum in Siedlungsnähe, Ausweichhabitate während der Bauphase in Umgebung vorhanden - keine wertvollen Biotope im Ausweisungsbereich vorhanden	I	- Erhalt vorhandener Baumbestände - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- mittlere bis hohe Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - Fläche geringfügig in Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gem. §8 SächsHohlrVO	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Verlust von siedlungsnahen und integrierten Grünflächen	I	- gärtnerische Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



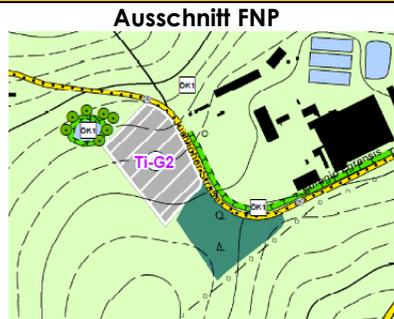
Entwicklungsfläche Th-G1 „Gewerbegebiet Erweiterung Modellbau Roth“			
<b>Lage</b>	im Süden der Gemeinde Theuma, Gemarkung Theuma		<b>Größe</b> 15.882 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivacker		
<b>Planung</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	- südöstliche angrenzend vorhandene „Halde Neumühle“ (AKZ 8410186) - südöstlich der Fläche ist Wald nach SächsWaldG, der Waldabstand muss somit bei Bebauung eingehalten werden		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	je nach konkretem Vorhaben im nachgeordneten Verfahren zu bewerten		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - keine immissionsvulnerable Wohnbebauung in der Nähe	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Anpflanzung von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Keine wertvollen Biotope - großflächiger Verlust von Ackerfläche als Habitatraum für Offenlandarten und evtl. Störung umliegender Habitats durch Lärmverschmutzung	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitats in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Fläche mit mittlerer Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - südöstliche angrenzend vorhandene „Halde Neumühle“ (AKZ 8410186)	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch großflächige Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- Evtl. Ausstoß von Schad- und Treibhausgasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung	II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Überprägung vormaliger Landwirtschaftsflächen, allerdings in weiterem Zusammenhang mit vorhandenem Gewerbe südlich der Entwicklungsfläche	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - Durchgrünung des Gebietes u. Gehölzpflanzungen
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II- mittlere Auswirkungen</b>		



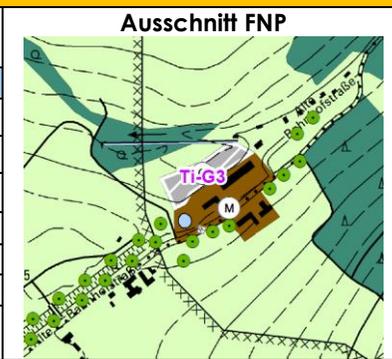
Entwicklungsfläche Ti-G1 „Gewerbegebiet bei Schloditz“			
<b>Lage</b>	im Westen der Gemeinde Tirpersdorf, Gemarkung Obermarxgrün (westlicher Teil) und Gemarkung Altmannsgrün östlicher Teil		<b>Größe</b>
			194.387 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivgenutzte Grünfläche		
<b>Planung</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Lageteilweise im Regionalen Grünzug (RP SWS), Vorranggebiet Landwirtschaft (RP-E RC)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Über S312 und K7807 erschlossen. Grenzt an bereits bestehendes Gewerbe an. Oberirdische Hochspannungsleitung verläuft durch das Plangebiet.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	je nach konkretem Vorhaben im nachgeordneten Verfahren zu bewerten		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des KfZ-Verkehrs - Nördlich und östlich immissionsvulnerable Wohnbebauung,	II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Ackerfläche als Lebensraum in Gewerbenähe stark gestört - Lageteilweise im Regionalen Grünzug (RP SWS), Vorranggebiet Landwirtschaft (RP-E RC)	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mit überwiegend geringer Erosionsgefährdung und geringfügigen Teilen hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- U.U. Ausstoß von Schad- und Treibhausgasengasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Eingriff in das Landschaftsbild durch gewerbliche Anlagen	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - hoher Grünanteil
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



Entwicklungsfläche Ti-G2 „Gewerbegebiet Erweiterung Sondergebiet“			
<b>Lage</b>	Im Westen der Gemeinde Tirpersdorf, Gemarkung Obermarxgrün, an der Juchhöher Straße	<b>Größe</b>	21.104 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland		
<b>Planung</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	RP SWS Randbereich des regionalen Grünzuges. Fläche befindet sich zwischen zwei Ökokon- tomaßnahmen.		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Alternativenprüfung in Teil I Kap. 4.6.3		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	je nach konkretem Vorhaben im nachgeordneten Verfahren zu bewerten		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - keine immissionsvulnerable Wohnbebauung in der Nähe	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Anpflanzung von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Keine wertvollen Biotope - großflächiger Verlust von Ackerfläche als Habitatraum für Offenlandarten und evtl. Störung umliegender Habitats durch Lärmverschmutzung - Südöstlich von Teichfläche → potentielle Beeinträchtigung von Amphibien	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitats in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Fläche mit geringer bis mittlerer Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch großflächige Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- Evtl. Ausstoß von Schad- und Treibhausgasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung	II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Überprägung vormaliger Landwirtschaftsflächen, allerdings in weiterem Zusammenhang mit vorhandenem Gewerbe nordwestlich der Entwicklungsfläche	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - Durchgrünung des Gebietes u. Gehölzpflanzungen
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II- geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



Entwicklungsfläche Ti-G3 „Gewerbegebiet Erweiterung Bebauungsplan“			
<b>Lage</b>	nördlich von der Gemeinde Tirpersdorf, Gemarkung Lottengrün, an der Alten Bahnhofsstraße, angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan	<b>Größe</b>	5.528 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	Grünland		
<b>Ausgangszustand</b>	Grünland, angrenzend Gehölzstruktur, vereinzelt Bäume		
<b>Planung</b>	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Randlage im RP SWS und RP-E RC Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	(-)		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	je nach konkretem Vorhaben im nachgeordneten Verfahren zu bewerten		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des KfZ-Verkehrs - keine immissionsvulnerable Wohnbebauung in der Nähe	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Anpflanzung von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- Verlust von Grünland als Habitatraum für Offenlandarten und evtl. Störung umliegender Habitate durch Lärmverschmutzung	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Fläche mit mittlerer bis hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch großflächige Versiegelung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- Evtl. Ausstoß von Schad- und Treibhausgasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Überprägung ehemaliger Grünflächen, allerdings in weiterem Zusammenhang mit vorhandenem Gewerbe südlich der Entwicklungsfläche	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - Durchgrünung des Gebietes u. Gehölzpflanzungen
<b>Kultur und Sachgüter</b>	(-)		(-)
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II- geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



Entwicklungsfläche Ti-V1 „Erweiterung Versorgungsanlage“			
<b>Lage</b>	Westliche Gemeindegrenze Tirpersdorf, Gemarkung Altmannsgrün	<b>Größe</b>	16.177 m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Bestand</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche		
<b>Ausgangszustand</b>	Intensivacker		
<b>Planung</b>	Fläche zur Errichtung von Versorgungsanlagen §5 Abs. 2 Nr. 2 b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB.		
<b>Schutzgebiete</b>	(-)		
<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	(-)		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Lage angrenzend an Umspannwerk.		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</b>	sind im nachgeordneten Verfahren je nach Vorhaben zu bewerten		
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgüter</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erh.</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie Gewerbe - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - keine Schutzbedürftige Wohnbebauung angrenzend	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	- keine wertvollen Biotope - großflächiger Verlust von Ackerfläche als Habitatraum für Offenlandarten	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
<b>Fläche und Boden</b>	- Bereich mittlerer und hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
<b>Wasser</b>	- Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch großflächige Versiegelung, Erhöhung der Wassereorionsgefährdung umliegender Landwirtschaftsflächen	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
<b>Luft und Klima</b>	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Überprägung vormaliger Landwirtschaftsflächen, allerdings in weiterem Zusammenhang mit vorhandenem Gewerbe	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - Durchgrünung des Gebietes u. Gehölzpflanzungen
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	I	-
<b>Ausgleich- und Ersatz</b>	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 5		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>II – geringe bis mittlere Auswirkungen</b>		



Tabelle 45: Zusammenfassende Einschätzung der Umweltauswirkungen, ausgehend von Entwicklungsflächen.

Planung		Auswirkungen										
Nr.	Entwicklungsfläche	1	2	MG	BV	FB	WA	KL	LB	KS	WW	gesamt
B-W1	„Wohnbaufläche an der Plauenschen Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
B-W2	„Wohnbaufläche Thomas-Müntzer-Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
B-W3	„Wohnbaufläche Am Mühlberg“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Th-W1	„Wohnbaufläche Neuensalzer Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Th-W2	„Wohnbaufläche an der Oelsnitzer Straße“	x		I	I	I	II	I	I	I	I	II
Ti-W1	„Wohnbaufläche Quellstraße“	x		I	II	I	II	I	I	I	I	II
W-W1	„Wohnbaufläche Badstraße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
W-W2	„Wohnbaufläche Siedlungsstraße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
B-M1	„Mischbaufläche Am Anger“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
B-M2	„Mischbaufläche an der Plauenschen Straße“	x		I	I	II	I	I	I	I	I	II
B-M3	„Mischbaufläche nördlich Theumaer Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
B-M4	„Mischbaufläche An der Theumaer Straße“	x		I	I	II	I	I	I	I	I	I
Th-M1	„Mischbaufläche zum Hoch“	x		I	I	II	I	I	I	I	I	II
Th-M2	„Mischbaufläche Theumaer Weg“	x		I	II	II	I	I	I	I	I	II
Ti-M1	„Mischbaufläche Siedlung Brotenfeld“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M2	„Mischbaufläche Westlich Arnoldsgrüner Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M3	„Mischbauflächen Südlich Mühlenstraße“	x		II	I	I	I	I	I	I	I	II
Ti-M4	„Mischbauflächen Am Ring“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M5	„Mischbaufläche Postweg“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M6	„Mischbaufläche Dorfstraße“	x		I	II	I	III	I	I	I	II	II
Ti-M7	„Mischbaufläche Plauener Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M8	„Mischbaufläche östlich Plauener Straße“	x		I	II	II	II	I	I	I	I	II
Ti-M9	„Mischbaufläche Stöckigter Weg“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M10	„Mischbaufläche Siedlerweg Schloditz“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
Ti-M11	„Mischbaufläche Juchhöher Straße“	x		II	I	I	I	I	I	I	I	II
W-M1	„Mischbaufläche Pfarrstraße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
W-M2	„Mischbaufläche nördlich Siedlungsstraße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
W-M3	„Mischbaufläche Am Eimberweg“	x		I	I	II	I	I	I	I	I	II
W-M4	„Mischbaufläche westlich Pfarrstraße“	x		I	I	II	I	I	I	I	I	II

Planung		Auswirkungen										
Nr.	Entwicklungsfläche	1	2	MG	BV	FB	WA	KL	LB	KS	WW	gesamt
Th-G1	„Gewerbegebiet Erweiterung Modellbau Roth“	x	x	I	II	I	II	II	II	I	II	II
Ti-G1	„Gewerbegebiet bei Schloditz“	x	x	II	II	I	I	I	I	II	II	II
Ti-G2	„Gewerbegebiet Erweiterung Sondergebiet“	x	x	I	II	I	I	II	II	I	II	II
Ti-G3	„Gewerbegebiet Erweiterung Bebauungsplan“	x	x	I	II	I	I	I	II	I	II	II
Ti-V1	„Erweiterung Versorgungsanlage“	x	x	I	I	I	II	I	II	I	I	II
<b><u>Zeichenerklärung</u></b>												
	<b>1</b> baubedingt	<b>FB</b>	Fläche und Boden							<b>WW</b>	Wechselwirkungen	
	<b>2</b> betriebsbedingt	<b>KL</b>	Klima und Luft							<b><u>Auswirkungen</u></b>		
	<b><u>Schutzgüter</u></b>	<b>WA</b>	Wasser							<b>I</b>	keine bis geringe	
	<b>MG</b> Mensch und Gesundheit	<b>LB</b>	Landschaft und Landschaftsbild							<b>II</b>	geringe bis mittlere	
	<b>BV</b> Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<b>KS</b>	Kultur- und sonstige Sachgüter							<b>III</b>	mittlere bis erhebliche	

Quelle: Eigene Darstellung

## **5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu erstellen, insofern diese grundsätzlich abgeschätzt werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans würde eine Nichtdurchführung der Gesamtplanung eine fortgesetzte Rechtskraft der bestehenden Flächennutzungsplanung zur Folge haben. Da jedoch zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Abwendung einer Entwicklung des Plangebietes nach einer nicht mehr aktuellen Konzeption das Erfordernis der Gesamtfortschreibung gegeben ist, würden die Schutzgüter der Umweltprüfung schon allein deshalb einer negativeren Entwicklung als mit der Planung zugeführt, weil eben keine aktuelle und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasste Umweltprüfung durchgeführt würde.

Bezogen auf einzelne Entwicklungsflächen, würde in den meisten die bisherige Nutzung bestehen bleiben, mit den jeweiligen Umweltauswirkungen, welche die bisherige Nutzung mit sich bringt.

## 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Standortalternativen wurden bei der Ausweisung der Bauflächen geprüft. Dabei wurden in der Einzelbewertung unter gesetzlichen Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie landesplanerischer und regionaler Vorgaben Raumanalysen durchgeführt. Die Gemeinde plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung vorgeprägter Standorte. Konkrete Standortalternativen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen. Die Nullvariante wird aufgrund der angestrebten Vorsorge mit einem Planungshorizont bis 2035 nicht gewählt.

### 6.1 Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach §§ 1a BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beziehen sich auf erhebliche Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter und auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Als prioritäre Maßnahmen im Sinne des Vermeidungs- und Minderungsgebotes der Eingriffsregelung dienen Entseigelungsmaßnahmen, die bevorzugte Nutzung von Baulücken und die Reaktivierung von Brachen zur Minderung der Neuinanspruchnahme von Boden sowie die Orientierung auf konfliktarme Flächen, deren Inanspruchnahme nur geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Die erforderliche konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung detaillierter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen bleiben der verbindlichen Bebauungsplanebene vorbehalten. Gleichwohl setzt der Flächennutzungsplan den Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsverbandes Jägerswald und hat in diesem Sinne nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Folgen der durch den Flächennutzungsplan ermöglichten Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene auch bewältigt werden können. Die abschließende Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs von geplanten Neuausweisungen von Bauflächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Eingriffsbilanzierung soll generell gemäß "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen"<sup>39</sup> erfolgen.

Der Flächennutzungsplan enthält neue, geplante Bauflächen. Dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann und dabei Eingriffe nach § 13a Abs. 2 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig gewertet werden können, wurde bei dieser Ermittlung des möglichen Eingriffsumfanges

---

<sup>39</sup> Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003. Fassung 2009.

noch nicht berücksichtigt. Die geplanten Bauflächen wurden in der Umweltprüfung entsprechend ihrer Empfindlichkeit und der Bedeutung für Natur und Landschaft geprüft und der zu erwartende Eingriff auf die betroffenen Schutzgüter bewertet.

Der Grad des potenziellen Eingriffs wurde zunächst für jedes Schutzgut und anschließend zusammenfassend für die geplante Baufläche in den Stufen keine bis geringe Auswirkungen, geringe bis mittlere Auswirkungen und mittlere bis erhebliche Auswirkungen bewertet. Die potenziellen Kompensationsschwerpunkte ergeben sich aus der abgeschätzten Eingriffsschwere und der Verfügbarkeit von Flächen im Plangebiet.

Trotz der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden bei Umsetzung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch die geplanten Neubebauungen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen, für deren Bewältigung der Flächennutzungsplan durch die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Vorsorge treffen kann. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde abgeschätzt, indem in Abhängigkeit vom Ausgangszustand, der Bedeutung des Standortes und dem geplanten Bauflächentyp die Eingriffsschwere in Bezug auf die Flächengröße der potenziellen Eingriffsfläche ermittelt wurde. Diese Verfahrensweise ersetzt jedoch nicht die detaillierte Ermittlung des Kompensationsumfanges auf Bebauungsebene, sondern dient lediglich der groben Abschätzung des Kompensationsumfanges auf gesamtgemeindlicher FNP-Ebene.

Die Kompensationsschwerpunkte ergeben sich dabei aus den erheblich betroffenen Schutzgütern. Es ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die standortkonkrete Verfügbarkeit geeigneter Kompensationsflächen im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht geprüft werden kann, Bodenspekulationen von vornherein entgegengewirkt und eine Flexibilität zur künftigen Umsetzung der Eingriffsregelung gewährleistet werden soll. Aus diesem Grund werden die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ großräumiger und umfangreicher dargestellt, als zur Umsetzung des Flächennutzungsplans benötigt.

Aufgrund des Generalisierungsgrades auf FNP-Ebene beinhalten die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" neben den Entwicklungsflächen mit Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung auch Flächen mit bestehenden, wertvollen Bereichen von Natur und Landschaft, die zu schützen und zu pflegen sind.

Flächen, die einen gesetzlichen Schutz haben (z.B. gesetzlich geschützte Biotop- und Schutzgebiete) stehen auf Grund ihrer hochwertigen Ausprägung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

## **6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Flächennutzungsplan wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Entwicklungsbereiche gelten als aufwertungsfähig, das heißt aus fachlicher Sicht und nach gegenwärtigem Kenntnisstand als Kompensationsflächen geeignet. Zudem

wurden schutzbedürftige Flächen zur Erhaltung identifiziert, welche nicht als Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, aber in diesem Sinne in die bauleitplanerische Kategorie der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fallen. Maßnahmen (Entwicklung und Erhaltung) sind in Tabelle 46 dargestellt.

Die ausgewiesenen Kompensationsflächen umfassen die Entwicklungsflächen, die mit einer erkennbaren Aufwertung und „hohen Veränderungswirkung“ einhergehen.

Durch die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die gesetzlichen und raumplanerischen Zielstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und dienen der frühzeitigen Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach § 8a BNatSchG sowie dem Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, den Biotopschutz oder die Biotopvernetzung.

Die standortkonkrete Verfügbarkeit der einzelnen Flächen ist in der nachfolgenden Planungsebene zu klären. Aufgrund des Umfangs der dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und der Berücksichtigung der Höhe des Aufwertungspotenzials bei der Flächenauswahl werden hinreichend Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten und die Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt. Das Ausgleichsflächenpotenzial wird im Verhältnis zu den ausgewiesenen Bauflächen (vgl. Einzelbewertungen) auch im Falle der nicht gegebenen Verfügbarkeit von Teilflächen als ausreichend eingeschätzt.

Hinsichtlich der Aufforstungsmaßnahmen (Maßnahme mit der Nummer M1 in Tabelle 46) besteht zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs noch Abstimmungsbedarf. Entsprechende Maßnahmenflächen werden abgestimmt mit öffentlichen und wirtschaftlichen Belangen zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes festgesetzt.

Tabelle 46: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Nr.	Bezeichnung	Maßnahmenbeschreibung	Umfang
<b>M1</b>	<b>Waldmehrung</b>		<b>162.823 m<sup>2</sup></b>
		Bereiche mit der regionalplanerischen Darstellung Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet Waldmehrung (RP-E RC oder RP SWS) werden, insofern kein Wald vorhanden, zur Entwicklung des Waldes (Aufforstung) vorgesehen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler und landwirtschaftlicher Interessen und zur Beachtung der regionalplanerischen Grundsätze. (siehe unten: Anmerkung zu Entwicklungsmaßnahme M1) <b>Hauptwirkung:</b> Wald ist als Biotop und Landschaftselement in hohem Maße Multifunktional. Er bietet Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, welche in der ausgeräumten, offenen und strukturarmen Landschaft keine hinreichende Lebensgrundlage vorfinden. Er schafft Verbindungen und Korridore zwischen Lebensräumen. Er dient dem Schutz von Bodenerosion in der Fläche und trägt so zum Erhalt der Bodenhorizonte sowie aller Kompartimente der Pedosphäre bei. Er dient dem Wasserrückhalt bei besonders abflusswirksamen Niederschlägen und damit zusätzlich dem Erosionsschutz. Er ist Wasser- und Kohlenstoffspeicher. Er dient dem klimatischen Ausgleich, sowohl für seine eigene Fläche als auch für andere (Siedlungs-) Flächen, indem Luftpakete vom Wald abtransportiert werden. Er verknüpft die Umweltschutzgüter und Landschaftskompartimente in hohem Maße. Waldmehrung kann im Rahmen der globalen Erwärmung sowohl als Mitigationsmaßnahme als auch als Adaptionsmaßnahme verstanden werden. Er wirkt Identität stiftend. Er dient der Erholung, und wirkt der Nivellierung der Landschaft durch das großflächige Einbringen von Vertikalstrukturen entgegen.	
		<b>Tirpersdorf</b>	87.353
		<b>Theuma</b>	15.5700
		<b>Werda</b>	59.900
<b>M2</b>	<b>Trassenparallele Baumpflanzungen (Hauptwirkung: Beitrag zur biologischen Vielfalt durch Einrichtung von Trittsteinbiotopen.)</b>		<b>2.197 m</b>
	Tirpersdorf	Beidseitige Gehölzpflanzungen entlang der Zaulsdorfer Straße.	1.525
	Tirpersdorf	Einseitige Gehölzpflanzungen entlang K7807.	357
	Tirpersdorf	Einreihige Gehölzpflanzung als möglicher Ausgleich bei Betriebserweiterung	315
<b>M3</b>	<b>Erhalt (Bindungen) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		<b>45.596 m</b>
	Bergen		4.271
	Theuma		11.783
	Tirpersdorf		22.420
	Werda		7.122

Im Plangebiet befinden sich derzeit<sup>40</sup> ergänzend zu den Maßnahmen aus Tabelle 46 die in Tabelle 47 dargestellten Ökokontomaßnahmen.

Tabelle 47: Bestehende Ökokontomaßnahmen im Plangebiet

Bezeichnung	Aktenzeichen	Fläche in m <sup>2</sup>	Zielstellung
<b>ÖK 1</b> Renaturierung Obermarxgrüner Teich	10-001-GW	5.200	Gewässer- Renaturierung von Stillgewässern
<b>ÖK 2</b> Hecke Obermarxgrüner Straße	09-003-GP	2.610	Gehölze- Anlage von Hecken
<b>ÖK 3</b> Bäume auf Aufschüttung	09-004-GP		Gehölze- Pflanzung von Einzelbäumen/Baumreihe
<b>ÖK 4</b> Hecke am Trafohaus	09-002-GP	750	Gehölzpflanzung- Feldgehölze
<b>ÖK 5</b> Renaturierung Obermarxgrüner Teich	10-001-GW		Gewässer – Anlage von Ufersäumen

Quelle: Eigene Darstellung nach Informationen zu bestehenden Ökokontomaßnahmen basierend auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: LRA Vogtlandkreis, ergänzend Informationen der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.10.2020 zur Stellungnahme des LRA Vogtlandkreis vom 16.08.2019

<sup>40</sup> Informationen zu bestehenden Ökokontomaßnahmen basieren auf der Stellungnahme zur TÖB-Vorabfrage zum Flächennutzungsplan: LRA Vogtlandkreis, ergänzend Informationen der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.10.2020 zur Stellungnahme des LRA Vogtlandkreis vom 16.08.2019.

## **7 Gesamtauswertung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans**

Erhebliche planbedingte Eingriffe betreffen die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft und deren Wechselwirkungen mit untereinander und mit anderen Schutzgütern.

Allerdings sind die Auswirkungen, wie aus der Übersicht in Tabelle 45 deutlich wird, in der Hauptsache konzentriert auf einzelne Entwicklungsflächen. Es handelt sich also in der Hauptsache um Auswirkungen aus der Planung von gewerblichen Bauflächen. Bei Wohnbauflächen fallen die Eingriffe insbesondere aufgrund ihrer Flächengröße erheblich ins Gewicht.

Es werden aber, wie in Tabelle 46 gezeigt, zum Ausgleich ausreichend Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Standortkonkret sind diese und eventuell weitere Flächen jedoch erst im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zuzuordnen, sodass die Kompensationsmaßnahmen an dieser Stelle im Flächennutzungsplan keinem konkreten Eingriff, sondern in diesem Sinne zunächst potentiell allen Eingriffen zugeordnet werden.

In der Masse haben die Entwicklungsflächenplanungen nur maximal geringe Umweltauswirkungen zur Folge.

### **7.1 Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen**

Mit Durchführung der Planung wird es bei der Umsetzung der Flächenänderungen zu einer Zerstörung von Vegetation, zu stofflichen Immissionen und Änderungen in den Standortverhältnissen während der Bauphase und bei gewerblichen Bauflächen auch während des Betriebs kommen. Die Siedlungsentwicklung orientiert sich auf die Randbereiche der Siedlungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Festgesetzte Biotope sind durch die Entwicklungsflächen nur in zwei Fällen beeinträchtigt, diese sollen jedoch überprüft werden und in Einzelfällen durch die Planung ergänzt werden. Mit dem Ziel der Reaktivierung und Renaturierung der Gewässer einschließlich der Ufergestaltung, der Pflanzungen entlang der Wege und Straßen sowie weiteren Biotopentwicklungs- und Aufforstungsmaßnahmen werden Lebensräume entwickelt und die biologische Vielfalt gestärkt.

Durch die Bebauung bzw. Flächenversiegelung wird den Tieren und Pflanzen dauerhaft Lebensraum entzogen. Auf Grund der geplanten Größe und der Nachhaltigkeit der Bauflächenneuausweisungen sowie der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Wirkung der Planung als mittlere, kompensationspflichtige Beeinträchtigung zu bewerten. Durch Baumaßnahmen infolge der Planung sind weitere, nicht erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

## 7.2 Fläche und Boden

Schäden am Schutzgut Boden erfolgen in der Bau- und Betriebsphase insbesondere aufgrund folgender Auswirkungen:

- Bodenabtrag und Versiegelung
- Veränderung, Verlust der Regelungsfunktion
- Bodenversauerung
- Veränderung der Ernährungssicherung/Nährstoffgehalt
- Erosion
- Strukturveränderung
- Beeinträchtigungen durch Verkehrsstrassen

Die erheblichen Auswirkungen auf den Boden entstehen durch Bodenabtrag und Flächenversiegelung durch die Errichtung von Gebäuden, Lagerflächen, Stellplätzen oder im Zuge der Erschließung. Auf vollversiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Boden kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr wahrnehmen. Mit der Durchführung der Planung wird das Schutzgut Boden bei Inanspruchnahme zuvor unbelasteter Flächen erheblich beeinträchtigt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Entsiegelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen prioritär zu prüfen. Aufgrund der in Anspruch genommenen Flächengröße und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

## 7.3 Wasser

Den geplanten Bauflächen folgt Flächenversiegelung und die damit verbundene, gezielte Abführung des Niederschlagswassers. Dies führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung.

Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Reduzierung der Versickerungsleistung ist aufgrund des Umfangs der Eingriffsfläche als erheblich zu betrachten. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Versickerungsfähigkeit sind in der verbindlichen Bauleitplanung auszuweisen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gewässer I. und II. Ordnung ist in Folge der Durchführung der Planung nicht auszugehen.

Durch Verunreinigungen im Zuge einer unqualifizierten Bauausführung oder durch unsachgemäße Maßnahmen zum Gewässerschutz, kann es zur Gefährdung des Grundwassers kommen. Eine nachhaltige Verschlechterung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und eine damit einhergehende Absenkung des Grundwasserspiegels sind durch die geplante Bebauung während der Bau- und Betriebsphase ist nicht zu erwarten.

Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

## 7.4 Luft und Klima

Während der Bauphase sind Luftverunreinigungen durch Baufahrzeuge und Winderosionen durch vegetationslose Bauflächen zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden sich die Verdunstung und auch die Staubentwicklung verringern. Es kann zu Beeinträchtigungen der Luft durch Staub- und Abgasimmissionen durch den Einsatz

von Baumaschinen und dem Transportverkehr kommen. Eine geringfügige bis mittlere Erhöhung des Kfz-Verkehrs ist in Folge der Bebauung zu erwarten. Außerdem wird es mit der Durchführung der Planung der Gewerbegebiete anteilig zu Beseitigungen der gegenwärtig im Geltungsbereich dominierenden Ackerflächen und deren Wirkungen auf das lokale Klima kommen. Durch die dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes ist auch die Entwicklung von Erosions- und Immissionschutzpflanzungen vorgesehen. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

### **7.5 Landschaft, Landschaftsbild und Erholung**

Die in Folge der Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans zu entwickelnden Vorhaben haben unter Beachtung der sich aus Ortsbild und Kulturräum ergebenen gebotenen Grundsätze mehrheitlich nur geringe, unerhebliche Auswirkungen auf die Landschaft. Lediglich einige Gewerbeflächenausweisungen vermögen das Landschaftsbild nachhaltig erheblich zu verändern. Dies liegt im implizit im Wesen dieser Landnutzungen, welche in Randlage bzw. abseits des der zentralen Siedlungskörper stattfinden müssen. Es ist mit mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

### **7.6 Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt**

Für die Siedlungsgebiete im Untersuchungsgebiet werden sich keine erheblichen Auswirkungen durch erhöhte Lärmemissionen ausgehend von den gewerblichen Bauflächen zu den Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen während der Bau- oder Betriebsphase ergeben. Auch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs und die dadurch verursachten zusätzlichen Lärm- und Luftschadstoffimmissionen werden aufgrund der Lage der Planstandorte keine erheblichen Beeinträchtigungen haben. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

### **7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Mit der Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen lediglich in unbedingt notwendigen Maß – zur Sicherung der Wohn- und Gewerbeentwicklung – in Anspruch genommen. Bei einer sachgemäßen Beachtung der Anforderungen in Hinsicht auf Denkmalschutz und Kulturlandschaft in nachgeordneten Verfahren ist keine negative Beeinflussung von Kulturgütern zu besorgen. Insgesamt sind durch die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Gesamtfortschreibung zu erwarten.

### **7.8 Anpassung an den Klimawandel**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) stellen ein allgemeines Umweltziel dar, das auch im Aufstellungsverfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes Jägerswald berücksichtigt wird. Grundsätzlich ist die Verwendung neuer Technologien und erneuerbarer Energien sowie nachwachsender Rohstoffe zu befördern. Im Rahmen der Ausweisung von zentrumsnahen Bauflächen lassen sich auch effiziente Energiesysteme etablieren. Der Flächennutzungsplan steht der Ausweisung

von Flächen für erneuerbare Energien grundsätzlich nicht entgegen. Konkrete Maßnahmen dazu sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und durchzuführen. Im Zuge von Gewerbeflächenerweiterungen kommt es zu einem zusätzlichen Ausstoß von atmosphärisch wirksamen Treibhausgasen innerhalb des Plangebietes. Diese sollen bei der konkreten Ausgestaltung der Gebiete sowie während des Betriebes soweit wie möglich gemindert werden.

Aufgrund der umfangreich ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind zudem keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima zu erwarten. Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt über die lokalen Entsorger oder über abgestimmte Entwässerungslösungen. Aufgrund der geplanten Maßnahmen, der vorhandenen Erschließung der Gemeinden und der geordneten Abfallbeseitigung im Landkreis sind keine Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB zu erwarten.

### **7.9 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete**

Nach Artikel 6 Abs. 3 und Artikel 7 der FFH-Richtlinie, umgesetzt in § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, ist der Flächennutzungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete zu überprüfen. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

## **8 Zusätzliche Angaben**

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

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Planaufstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der durchgeführten Vorabfrage ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange, den Zuarbeiten der Verwaltungen, der durchgeführten Vorortbefragung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten 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, zu überarbeiten und fortzuschreiben.

### **8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Kommune und die zuständigen Behörden nehmen die erforderliche Kontrolle und das Monitoring wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden und neu zu errichtenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Die dargestellten Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung, zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleich und Ersatz sind aus dem Bestand heraus zu entwickeln, zu sichern, zu erhalten und bei Verlust wertgleich zu ersetzen.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **9.1 Planungserfordernis und Standorteinordnung**

Der Verwaltungsverband Jägerswald verfügt bisher über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, es handelt sich somit um eine Neuaufstellung. Mit der Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Entwicklung eines Planungshorizontes der Gemeinden bis 2035 gewährleistet werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist zweistufig. In einer ersten Stufe liegt der Vorentwurf vor. Nach Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird aus diesem Vorentwurf der Entwurf erarbeitet (zweite Stufe), zu dem ebenfalls wieder eine Beteiligung stattfinden wird. Die Umweltprüfung wird nach dem Grundsatz durchgeführt, dass nur die neuen Flächen, mit denen die bestehenden Siedlungen erweitert werden, eingriffsrelevant sind. Bestehende Landnutzungen werden als eingriffsneutral gewertet. Das Plangebiet ist rund 51 km<sup>2</sup> groß und erstreckt sich über die Gemeinden Bergen, Theuma, Tirpersdorf und Werda, welche dem Verwaltungsverband Jägerswald angehören.

### **9.2 Gesetzliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In einem zugehörigen Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

### **9.3 Ziele des Umweltschutzes**

Gesetzliche Vorgaben, insbesondere zu den Themen Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz, werden bei der Planaufstellung beachtet und angewandt.

Bei der Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für Sachsen von 2013, des gültigen Regionalplanes sowie des Regionalplangentwurfes Region Chemnitz zu beachten und zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

### **9.4 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der neu ausgewiesenen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan wurden dreistufig bewertet. Ein zusammenfassendes Ergebnis zeigt Tabelle 48.

Tabelle 48: Zusammenfassende Bewertung von Flächenneuausweisungen

Gemeinde	Planfläche	Entwicklungsfläche	Umweltauswirkungen	
Bergen	B-W1	Wohnbaufläche an der Plauenschen Straße	<b>keine bis geringe</b>	
Bergen	B-W2	Wohnbaufläche Thomas-Müntzer-Straße		
Bergen	B-W3	Wohnbaufläche Am Mühlberg		
Bergen	B-M1	Mischbaufläche Am Anger		
Bergen	B-M3	Mischbaufläche Nördlich Theumaer Straße		
Bergen	B-M4	Mischbaufläche An der Theumaer Straße		
Theuma	Th-W1	Wohnbaufläche Neuensalzer Straße		
Tirpersdorf	Ti-M1	Mischbaufläche Siedlung Brotenfeld		
Tirpersdorf	Ti-M2	Mischbaufläche Westlich Arnoldsgrüner Straße		
Tirpersdorf	Ti-M4	„Mischbauflächen Am Ring“		
Tirpersdorf	Ti-M5	Mischbaufläche Postweg		
Tirpersdorf	Ti-M7	Mischbaufläche Plauener Straße		
Tirpersdorf	Ti-M9	Mischbaufläche Stöckigter Weg		
Tirpersdorf	Ti-M10	Mischbaufläche Siedlerweg Schloditz		
Werda	W-W1	Wohnbaufläche Badstraße		
Werda	W-W2	Mischbaufläche Siedlungsstraße		
Werda	W-M1	Mischbaufläche Pfarrstraße		
Werda	W-M2	Mischbaufläche Nördlich Siedlungsstraße		
Bergen	B-M2	Mischbaufläche an der Plauener Straße		<b>geringe bis mittlere bis erhebliche</b>
Theuma	Th-W2	Wohnbaufläche an der Oelsnitzer Straße		
Theuma	Th-M1	Mischbauflächen Zum Hoch		
Theuma	Th-M2	Mischbaufläche Theumaer Weg		
Tirpersdorf	Ti-W1	Wohnbaufläche Quellstraße		
Tirpersdorf	Ti-M3	Mischbaufläche Südlich Mühlenstraße		
Tirpersdorf	Ti-M6	Mischbaufläche Dorfstraße		
Tirpersdorf	Ti-M8	„Mischbaufläche östlich Plauener Straße“		
Tirpersdorf	Ti-M11	Mischbaufläche Juchhöher Straße		
Theuma	Th-G1	„Gewerbegebiet Erweiterung Modellbau Roth“		
Tirpersdorf	Ti-G1	Gewerbegebiet bei Schloditz		
Tirpersdorf	Ti-G2	Gewerbegebiet Erweiterung Aproha		
Tirpersdorf	Ti-G3	„Gewerbegebiet Erweiterung Bebauungsplan“		
Tirpersdorf	T-V1	Erweiterung Versorgungsanlage		
Werda	W-M3	Mischbaufläche Am Eimberweg		
Werda	W-M4	Mischbaufläche Westlich Pfarrstraße		

Schutzgebiete nach EU-Recht, Bundesnaturschutzgesetz oder Sächsischem Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Restriktionen hinsichtlich Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten berühren die festgesetzten Siedlungserweiterungen nicht. Nach bisherigem Kenntnisstand steht die Planung insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung im Einklang.

Die aus der Flächennutzungsplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft können voraussichtlich vollständig innerhalb der Grenzen des Verwaltungsverbandes kompensiert werden. Dazu wurden Flächen für verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Zu den Maßnahmen gehören Maßnahmen zur standortgerechten Biotopentwicklung, Maßnahmen der Waldmehrung und Baumpflanzungen. Diese werden durch spätere, nachgeordnete Festsetzungen in Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Das Ausgleichspotential im Plangebiet wird im Verhältnis zu möglichen Planungen als ausreichend bewertet.

### **9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

Der Flächennutzungsplan wird infolge des Vorsorgeerfordernisses aufgestellt. Deshalb wird eine Nullvariante (Nichtplanung) ausgeschlossen.

Die Gemeinden des Verwaltungsverbandes planen wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung vorgeprägter Standorte, mindestens aber in unmittelbarem Anschluss an diese. Innenentwicklungspotentiale werden dabei beachtet. Die Lage der Erweiterungsflächen wurde so gewählt, dass der Siedlungskörper lediglich unbedingt notwendige Erweiterungen an Standorten erfährt, an welchen die voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Neben fachlichen Aspekten wurden hierfür gesetzliche Vorgaben und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung herangezogen. Die Flächen wurden nach dem gemeindlichen Bedarf sowie den Zielen zum Schutz von Natur und Landschaft unter Beachtung planerischer Grundsätze gewählt. Eine weitere Überprüfung erfolgt durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Vorentwurf.

## VERZEICHNISSE

### Quellen

**Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung.** INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). URL: <https://www.inkar.de/>

**GENESIS-Online** © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen. URL: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline>

**Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.** Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle "Naturhaushalt und Gebietscharakter" der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber). URL: <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>

**Landesentwicklungsplan 2013** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).

**Regionalplan Südwestsachsen**, •der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

**Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz**, durch die Verbandversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG i.V.m. §6 Abs.2 SächsLPIG beschlossenen.

**Wohnungsmarktprognose 2030/ Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, basierend auf der BBSR-Raumordnungsprognose 2035.** Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

**7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035.** Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020.

**Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.** Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Dresden, 2003. Fassung 2009.

## Tabellen

Tabelle 1 Objekte des Uranerzbergbaus nach Kataster .....	32
Tabelle 2 Geotope im Bereich des Verwaltungsverbandes Jägerswald.....	35
Tabelle 3 Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehenden Betriebe .....	36
Tabelle 4 Bevölkerung VV Jägerswald 1990-2018 .....	42
Tabelle 5 Bevölkerung Gemeinde Bergen 1990-2018.....	43
Tabelle 6 Bevölkerung Theuma 1990-2018 .....	44
Tabelle 7 Bevölkerung Tirpersdorf 1990-2018 .....	45
Tabelle 8 Bevölkerung Werda 1990-2018 .....	46
Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung 2019-2035.....	47
Tabelle 10: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Bergen .....	47
Tabelle 11: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Theuma .....	48
Tabelle 12 Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Tirpersdorf .....	48
Tabelle 13 Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 in Werda .....	48
Tabelle 14: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2018 im VV Jägerswald.....	48
Tabelle 15: Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 018 im Landkreis Vogtlandkreis.....	49
Tabelle 16: Entwicklung der Altersstruktur 2019 bis 2035 im Landkreis Vogtlandkreis.....	49
Tabelle 17: Bevölkerungsbewegung im Verwaltungsverband Jägerswald zwischen 1990 und 2018.....	50
Tabelle 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler. ....	51
Tabelle 19: Baufertigstellungen 2007-2019 .....	53
Tabelle 20: Neubedarf bis 2035 .....	55
Tabelle 21: Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung.....	56
Tabelle 22: Gebäudebestand nach Gebäude- und Wohnungszählung (09.05.2011) .....	56
Tabelle 23: Ersatzneubedarf bis 2035 .....	57
Tabelle 24: Schutzgebiete nach §§22 bis 29 und 32 BNatSchG bzw. §§ 16 bis 19 und 22 SächsNatSchG.....	59
Tabelle 25: Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet oder Untersuchungsgebiet.....	59
Tabelle 26: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RP-E RC. ....	61
Tabelle 27: Bestehende Ökokontomaßnahmen im Plangebiet.....	62
Tabelle 28: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Theuma .....	64
Tabelle 29: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Bergen.....	64
Tabelle 30: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Tirpersdorf .....	65
Tabelle 31: Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Werda .....	66
Tabelle 32: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm .....	67
Tabelle 33: Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Bergen .....	67
Tabelle 34 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Theuma.....	67
Tabelle 35 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Tirpersdorf .....	68
Tabelle 36 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Werda .....	68
Tabelle 37: Schutzstreifen für Anlagen der Gasversorgung .....	69
Tabelle 38 Entwicklungsübersicht Misch- und Wohnbauflächen.....	105
Tabelle 39: Flächenbilanz der Neuaufstellung des FNP .....	107
Tabelle 40: Flächenbilanz der Gesamtfortschreibung des FNP.....	111
Tabelle 41: Schalltechnische Orientierungswerte .....	112
Tabelle 42: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RP-E RC. ....	124
Tabelle 43: Schutzgebiete nach §§22 bis 29 und 32 BNatSchG bzw. §§ 16 bis 19 und 22 SächsNatSchG.....	125
Tabelle 44: Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet .....	125
Tabelle 45: Zusammenfassende Einschätzung der Umweltauswirkungen, ausgehend von Entwicklungsflächen. ....	164
Tabelle 46: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	170

Tabelle 47: Bestehende Ökokontomaßnahmen im Plangebiet.....	171
Tabelle 48: Zusammenfassende Bewertung von Flächenneuausweisungen.....	178

## Abbildungen

Abbildung 1 Einordnung des Plangebietes in der naturräumlichen Gliederung Sachsens.....	28
Abbildung 2 Vorkommen von Rohstoffen: Festgesteine inklusive Karbonatgesteine .....	35
Abbildung 3 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlVO.....	37
Abbildung 4 Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) im Plangebiet. ....	39
Abbildung 5 Auszug avifaunistisch bedeutsame Lebensräume .....	60
Abbildung 6 Karte 13 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse des RP-E RC .....	60
Abbildung 7 Regionalplan Südwestsachsen 2008 sowie Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021 .....	99
Abbildung 8 Auszug Regionalplan Südwestsachsen 2008.....	100
Abbildung 9 Auszug Regionalplan Chemnitz 2021 .....	100
Abbildung 10 Lage der Potentialfläche im Raum .....	101
Abbildung 11 Auszug Regionalplan Südwestsachsen 2008.....	102
Abbildung 12 Auszug Regionalplan Chemnitz 2021 .....	103
Abbildung 13 Regionalplan Südwestsachsen 2008 sowie Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021 .....	104
Abbildung 14 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz .....	119

## Anlagen

**Anlage 1** Kulturdenkmalliste

**Anlage 2** Liste der geschützten Biotope im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

**Anlage 3** Gebietsheimische Gehölzarten für Pflanzungen in der freien Landschaft im Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis (überarbeit. Fassung 2002)  
Stand: 4/2011

# **Anlage 1**

## Kulturdenkmalliste

### (Stand Juli 2019)

**Autor:**

DIVIS – Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen

© Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen

Stand 15.07.2019

## **Anlage 2**

# Liste der geschützten Biotope im Geltungsbe- reich des Flächennutzungsplans

(Stand 29.11.2019)

Die Biotope wurden per in folgender Liste aufgeführten Biotopnummer nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

**Autor:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

**Datengrundlage:**

Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 29.11.2019: Geodaten des beim Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) geführten Biotopverzeichnisses

## **Anlage 3**

Gebietsheimische Gehölzarten für  
Pflanzungen in der freien Landschaft im  
Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis  
(überarbeit. Fassung 2002)

(Stand: 4/2011)

**Autor:**

Landratsamt Vogtlandkreis – Amt für Umwelt - Schutzgebiete/Natura 2000, Stand  
4/2011