

GEMEINDE NIEDERWIESA

LANDKREIS MITTELSACHSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



BEARBEITUNGSSTAND:

VORENTWURF

10/2019

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Tel./Fax: (0371) 36 74 170 / 177

Leipziger Straße 207 – 09114 Chemnitz
e-mail : info@staedtebau-chemnitz.de
Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Flächennutzungsplan Gemeinde Niederwiesa

Stand: Vorentwurf Oktober 2019

Gemeinde: Niederwiesa
Landkreis: Mittelsachsen
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planzeichnung M 1 : 5.000 (farbige Darstellung)
- Begründung mit Umweltbericht

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77 e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geograph. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Dipl.-Ing. Christina Heinrich,
Architektin für Stadtplanung

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Geschäftsleitung

Chemnitz, Oktober 2019

Urheberrecht

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

Teil I - Flächennutzungsplan

1	VORBEMERKUNGEN	8
1. 1	ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BAULEITPLANUNG	8
1. 1. 1	RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)	8
1. 1. 2	INHALTE UND RECHTSWIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	9
1. 1. 3	VERFAHRENSABLAUF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	12
1. 2	ANLASS DER PLANUNG	13
1. 3	PLANGEBIET	14
1. 4	PLANWERK / KARTENGRUNDLAGE	15
1. 5	VERFAHRENSVERMERKE	16
1. 6	GENEHMIGUNGSERLASS	16
2.	PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE	17
2. 1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	17
2. 1. 1	LANDESPLANERISCHE ZIELVORGABEN	17
2. 1. 2	REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	24
2. 2	FACHPLANUNGEN	30
2. 3	PLANUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	31
3.	SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN	32
3. 1	LAGE IM RAUM	32
3. 2	NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	33
3. 2. 1	NATÜRLICHE GLIEDERUNG UND OBERFLÄCHENFORM	33
3. 2. 2	GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE, BÖDEN, LAGERSTÄTTEN	34
3. 2. 3	KLIMA	36
3. 2. 4	GEWÄSSER	37
3. 2. 5	BÖDEN	39
3. 2. 6	FAUNA UND FLORA	44
3. 3	HISTORISCHE STADT- UND ORTSENTWICKLUNG	47
3. 4	BEVÖLKERUNG	50
3. 4. 1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	50
3. 4. 2	ALTERSAUFBAU	51
3. 4. 3	BEVÖLKERUNGS- UND WANDERUNGSBEWEGUNG	52
3. 4. 4	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	54
3. 4. 5	HAUSHALTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG	55
3. 4. 6	PENDLERBEWEGUNGEN	55

3. 5	GEWERBLICHE WIRTSCHAFT, DIENSTLEISTUNG	56
3. 5. 1	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND STANDORTBEDINGUNGEN	56
3. 5. 2	ARBEITSMARKT	58
3. 6	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN UND RESTRIKTIONEN	59
3. 6. 1	BAU- UND BODENDENKMALE	59
3. 6. 2	ALTLASTEN UND ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN	59
3. 6. 3	SONSTIGE BAUBESCHRÄNKUNGEN	60
3. 7	SIEDLUNG	63
3. 7. 1	VORBEMERKUNGEN	63
3. 7. 2	STADT- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR, LEITBILD	66
3. 7. 3	WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG DER WOHNGBIETE	67
3. 7. 4	BESTAND UND PLANUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	83
3. 7. 5	BESTAND UND PLANUNG GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN	87
3. 7. 6	BESTAND UND PLANUNG VON SONDERBAUFLÄCHEN	90
3. 7. 7	FLÄCHEN NACH § 5 (1) BAUGB	92
3. 7. 8	BAUEN IM AUßENBEREICH NACH § 35 BAUGB	92
3. 8	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	93
3. 8. 1	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND SICHERHEIT	93
3. 8. 2	SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNGEN	93
3. 8. 3	EINRICHTUNGEN FÜR ERZIEHUNG UND KULTUR	94
3. 8. 4	KIRCHEN UND RELIGIÖSE EINRICHTUNGEN	94
3. 8. 5	EINRICHTUNGEN DES SPORTS	94
3. 9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	95
3. 9. 1	VERKEHR	95
3. 9. 2	VER- UND ENTSORGUNG	99
3.10	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	101
3.10.1	KOMMUNALE GRÜNSYSTEME	101
3.10.2	SPIELANLAGEN	101
3.10.3	SPORTANLAGEN	102
3.10.4	FREIBÄDER	102
3.10.5	DAUERKLEINGÄRTEN	102
3.10.6	FRIEDHÖFE	103
3.11	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	104
3.11.1	ALLGEMEINE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	104
3.11.2	REGIONALE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	105
3.11.3	LEITBILD VON NATUR UND LANDSCHAFT	106

3.11.4	SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT	106
3.11.5	BEREICHE MIT FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	113
3.11.6	BEREICHE MIT FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	115
3.12	TOURISMUS UND NAHERHOLUNG	118
3.12.1	ANGEBOTSANALYSE DER ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN	118
3.12.2	ZIELSTELLUNGEN, ENTWICKLUNGSSCHANCEN UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN	119
3.13	LANDWIRTSCHAFT	122
3.13.1	GEGENWÄRTIGE SITUATION	122
3.13.2	ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND KONFLIKTE	123
3.14	FORSTWIRTSCHAFT	125
4.	FLÄCHENBILANZ	127
5.	SCHLUSSBEMERKUNGEN	128
6.	QUELLENVERZEICHNIS	129

Teil II – Umweltbericht

1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	2
1.A	Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplans	3
1.B	Ziele des Umweltschutzes	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.A/B	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	11
2.C	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen	24
2.D	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Standortwahl	24
2.E	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Katastrophen	25
2.F	Auswirkungen auf den Klimawandel	25
3	Zusätzliche Angaben	27
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	27
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	27
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
5	Quellenverzeichnis	30
6	Erklärung	30

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlagen

ANLAGE 1	KULTURDENKMALE
ANLAGE 2	ARCHÄOLOGISCHE RELEVANZGEBIETE
ANLAGE 3	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN
ANLAGE 4	BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE § 21 SächsNatSchG
ANLAGE 5	BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN

Übernahmen aus dem Landschaftsplan wurden *kursiv* geschrieben.

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

1.1.1 Rechtsgrundlagen (die Bauleitplanung betreffend)

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit geltenden Fassung.

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

1. 1. 2 Inhalte und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet 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:

- 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 (§ 5 Abs. 3 BauGB).

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 noch 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 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 widersprechen haben (§ 7 BauGB). Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Stadt ins Benehmen zu setzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederwiesa erfolgt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017. 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 (4) BauGB, zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die zeitliche Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist durch das BauGB nicht mehr 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 **Zeitraumen für die vorliegende Planung umfasst ca. 15 Jahre und 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 bringt 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 (6) Nr. 7).

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.

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 BauGB mit den Nummern 5, 6, 7 und 10 sowie § 5 Abs. 2a BauGB 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 (Rödel et. al. 1997).

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).

1. 1. 3 Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanes

Die Mitwirkenden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Wesentlichen:

- kommunale Verwaltungen / Verwaltungsgemeinschaften
- Gremien und Ausschüsse (v.a. Stadträte, Gemeinderäte, Ortschaftsräte)
- Öffentlichkeit
- Behörden / Träger öffentlicher Belange
- Genehmigungsbehörde
- Planungsbüro

Der Verfahrensverlauf 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, Vorentwurf
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
5. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in den erforderlichen Gremien
7. Erarbeitung eines auslegungsreifen Planes (Entwurf)
8. Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
9. ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
10. einmonatige öffentliche Auslegung
11. Prüfung der Bedenken und Anregungen, Mitteilung des Prüfungsergebnisses
12. bei Planänderungen - Wiederholung von Nr. 7 – 11, evt. nur zu Veränderungen
13. Feststellungsbeschluss
14. Genehmigungsantrag
15. Genehmigung
16. Erfüllung der Auflagen, ggf. Beitrittsbeschluss durch den Gemeinderat
17. Bekanntmachung mit zusammenfassender Erklärung (§ 6a (1) BauGB)

1.2 Anlass der Planung

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 die Gemeinde Niederwiesa liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für das gesamte Gemeindegebiet wurde ein erster Entwurf des Flächennutzungsplans im Mai 1999 erstellt, der mit Stand November 2010 überarbeitet wurde.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist insbesondere erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu sichern, die Voraussetzungen zu schaffen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten und auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz wurde mit der Bearbeitung beauftragt.

Folgende wesentliche Aspekte wurden bei der Aufstellung des FNP gegenüber früheren Fassungen berücksichtigt:

- bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen in allen Ortsteilen,
- Darstellung derzeitiger Gartenanlagen als Wohnbaufläche, da aufgrund des rückläufigen Bedarfs zunehmender Leerstand von Gärten zu verzeichnen ist,
- Sicherung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf/Katastrophenschutz,
- Berücksichtigung rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne und Satzungen,

Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wird von Grund auf neu durchgeführt. Die Umweltvorschriften gemäß § 1a, § 2 (4) und § 2a BauGB sind anzuwenden. Die Inhalte vorangegangener Entwürfe des Flächennutzungsplans wurden bei der Aufstellung berücksichtigt sofern sie noch den aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.

Der FNP ist insbesondere unter Beachtung sich ändernder demographischer Bedingungen, neuer wirtschaftlicher Herausforderungen, überarbeiteter Gesetze und Rechtstatbestände sowie raumordnerischer Vorgaben zu erarbeiten. Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne bzw. städtebauliche Satzungen sind einzustellen.

Geplante Nutzungen sowie in Aufstellung befindliche Bauleitpläne werden berücksichtigt.

Hauptanliegen der Flächennutzungsplanung ist es, Strukturen zu schaffen, die den Wohn- und Erholungswert der Kommunen verbessern und Investitionen zur Schaffung und Sicherung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie Arbeitsplätzen ermöglichen. Dabei geht das Bestreben vor allem um die Vermeidung ungünstiger Funktionsmischungen, die Ausweisung von Wohnbauflächen, die Sicherung von gewerblichen Nutzungen sowie von Kultur- und Erholungsbereichen.

Der Flächennutzungsplan will als vorbereitender Bauleitplan keine flurstücksgenaue Festlegung treffen, sondern die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Er soll ein Leitbild liefern, welches der verbindlichen Bauleitplanung der Kommunen und den überörtlichen Planungsträgern die vom Träger der Planungshoheit erstrebte Entwicklungsstruktur aufzeigt.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Gesetzlichkeiten unter Berücksichtigung von städtebaulich-strukturellen Gesichtspunkten, den Maßgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 sowie des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008).

1.3 Plangebiet

Lage

Die Gemeinde Niederwiesa liegt im südlichen Bereich des Landkreises Mittelsachsen, angrenzend an das Oberzentrum Chemnitz.

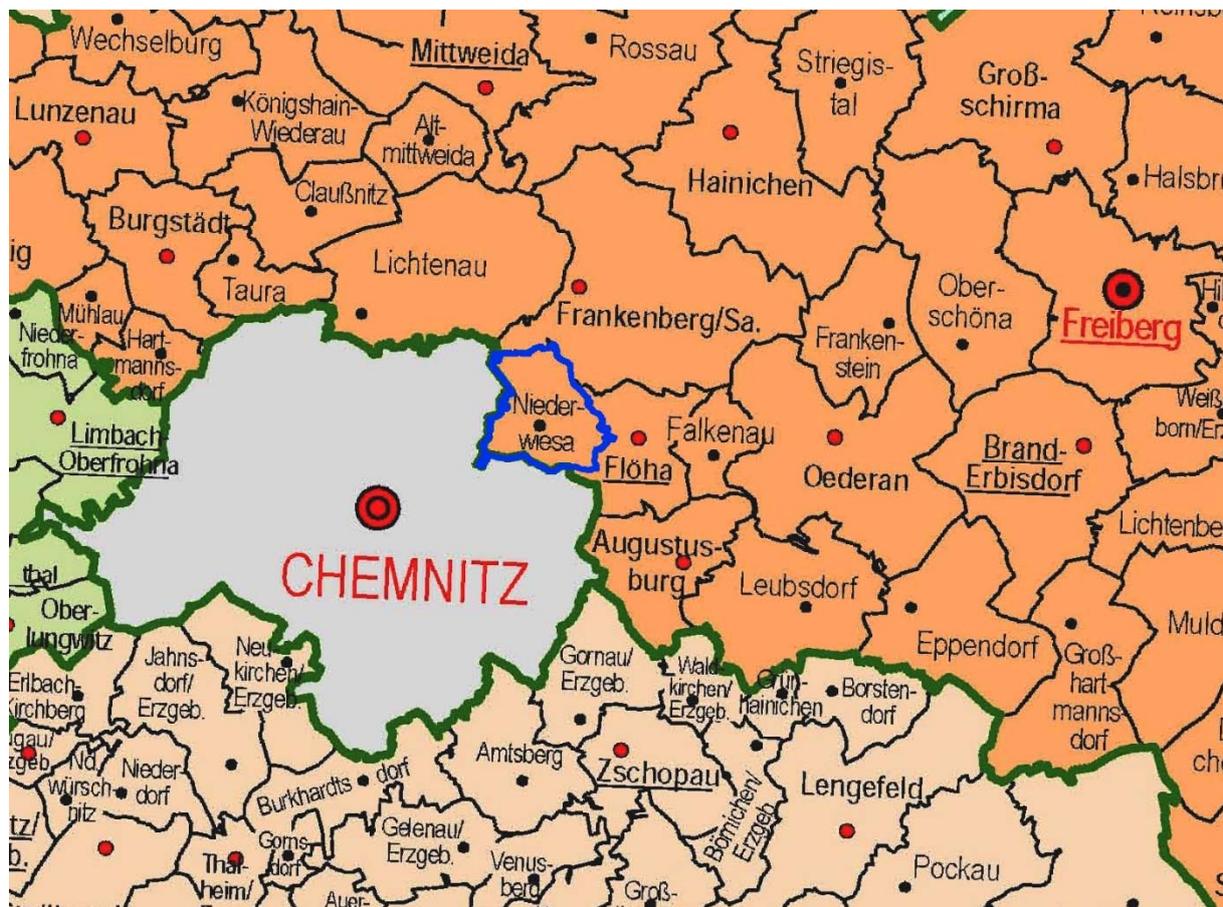


Abb.1 Regionale und überregionale Lagebeziehungen

Nachbarstädte und -gemeinden:

Stadt Chemnitz

Stadt Flöha

Stadt Frankenberg/Sa.

Flächengröße

Gemeinde Niederwiesa mit den Ortsteilen
Niederwiesa, Braunsdorf, Lichtenwalde

1.639 ha

Braunsdorf seit 01. Juli 1995 und Lichtenwalde seit 01. Januar 1996 zu Niederwiesa

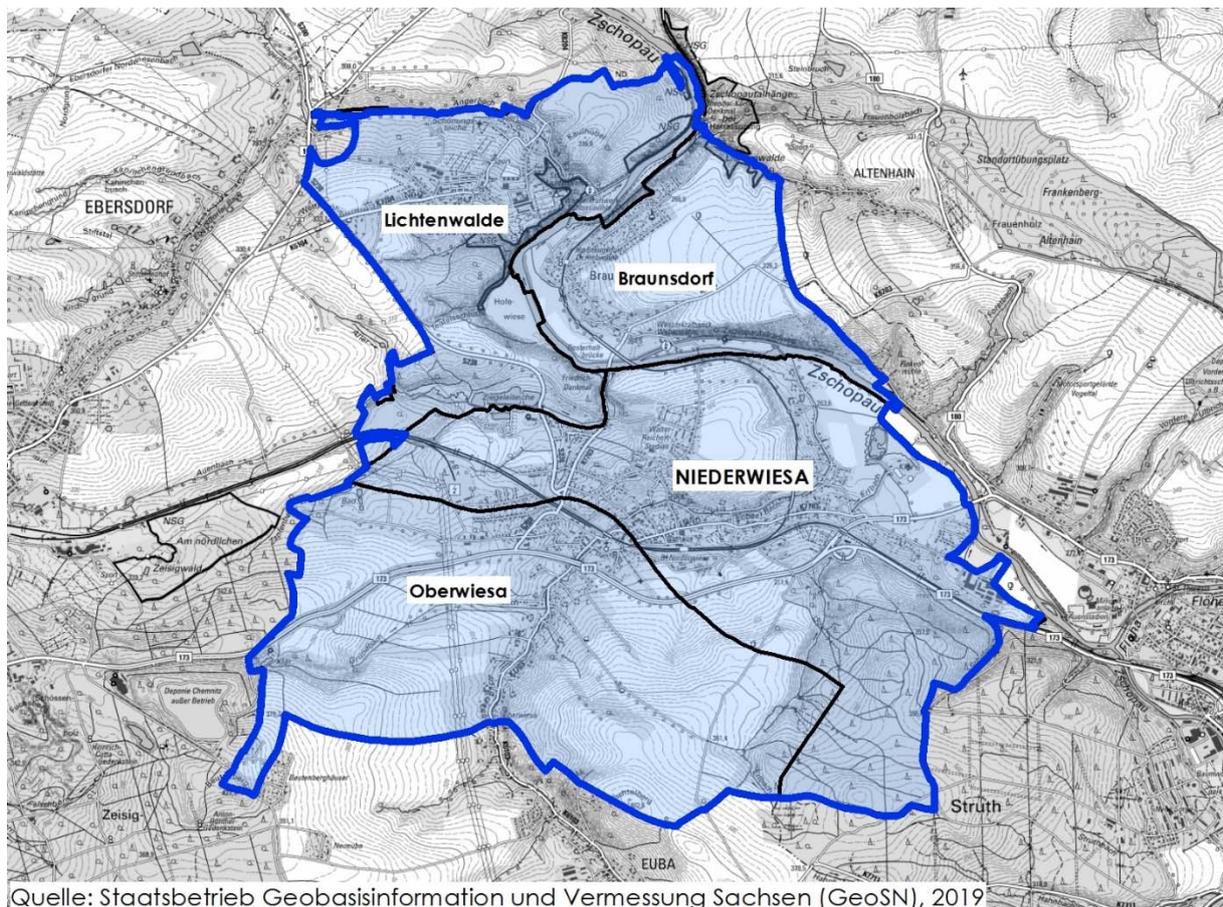


Abb. 2 Übersicht Stadtgebiet mit Ortsteilen

1.4 Planwerk / Kartengrundlage

Die Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der digitalen Topographischen Karten DTK 10 im Maßstab 1:10.000, Blatt-Nr.:

5143-no	Chemnitz-Hilbersdorf
5143-so	Chemnitz
5144-nw	Flöha
5144-sw	Augustusburg-Erdmannsdorf

Durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz wurden die Digitalen Karten DTK 10 im Maßstab 1 : 10.000 als Plangrundlage verwendet.

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017

1.5 Verfahrensvermerke

Die nachfolgende Übersicht vermittelt nur die wesentlichen Verfahrensschritte. Die kompletten Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Planzeichnung.

Nr.	VERFAHRENSCHRITT	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss	09.06.1997
2.	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung frühzeitige Behördenbeteiligung	
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
4.	förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung förmliche Behördenbeteiligung	
5.	Abwägungsbeschluss	
6.	Feststellungsbeschluss	
7.	Genehmigung des FNP	
8.	Bekanntmachung der Genehmigung	

1.6 Genehmigungserlass

wird nach Genehmigung eingefügt

2. PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als Bauleitpläne den verbindlichen Zielen der höherstufigen Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder -änderung. Die Gemeinden sind vielmehr verpflichtet, ihre Planung ständig auf die aktuelle Raumordnung und Landesplanung hin zu überprüfen.

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14. August 2013 formuliert.

Aufgaben und Inhalt des LEP:

"Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP 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.

Der Landesentwicklungsplan steht in engem Zusammenhang mit dem Landesverkehrsplan 2025, der am 25.09.2012 verabschiedet wurde. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen. Durch die frühzeitige Integration wird gewährleistet, dass die raumordnerischen Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Grundsätze und Ziele der Raumordnung gesichert werden können."

Raumkategorien

G 1.2.1 „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.“

G 1.2.2 „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.“

Zentrale Orte und Verbünde

Im LEP 2013 werden die Ober- und Mittelzentren festgelegt sowie die mittelzentralen

Verflechtungsbereiche dargestellt. In den Regionalplänen werden die Grundzentren und grundzentralen Verbünde ausgewiesen.

Für die Gemeinde Niederwiesa besteht keine zentralörtliche Einstufung nach LEP.

Siedlungswesen

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

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

Z 2.2.1.6 „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.“

Stadt- und Dorfentwicklung

Z 2.2.2.1 „Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.“

G 2.2.2.5 „Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Die Gemeinde Niederwiesa gehörte im Programmzeitraum 2007-2013 der Vorerzgebirgsregion Augustusburger Land an, die LEADER-Region war. Im Programmzeitraum 2014-2020 gehört Niederwiesa der LEADER-Region Flöha- und Zschopautal an.

Gewerbliche Wirtschaft

G 2.3.1.1 „Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“

G 2.3.1.2 „In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.“

Tourismus

G 2.3.3.1 „Für die Stärkung des Wirtschaftssektors Tourismus sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf marktgerechte Tourismusangebote gelegt werden.“

G 2.3.3.1 „Das touristische Wegenetz (unter anderem Wander-, Rad- und Reitwege sowie Skiwanderwege /Loipen und Wasserstraßen) soll qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen. Bei der Weiterentwicklung des touristischen Wegenetzes sollen die länder- und grenzübergreifenden Aspekte hinsichtlich der Wegegestaltung berücksichtigt werden.“

Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Z 4.1.1.3 „Naturnahe Quellbereiche und Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen sowie ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten.

Notwendige Maßnahmen des Gewässerausbaus und der Gewässerunterhaltung sollen so geplant und durchgeführt werden, dass sie die Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen des jeweiligen Fließgewässers und seiner Auen in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigen.“

G 4.1.1.5 „Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wiederhergestellt bzw. durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.“

Arten- und Biotopschutz, ökologisches Verbundsystem

G 4.1.1.15 „Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaats Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.“

Grund- und Oberflächenwasserschutz

Z 4.1.2.3 „Zur Verbesserung der Gewässerökologie sind verrohrte oder naturfern ausgebauten Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte und Quellbereiche, sofern deren Ausbauzustand nicht durch besondere Nutzungsansprüche gerechtfertigt ist, zu öffnen und naturnah zu gestalten. Ihre Durchgängigkeit ist herzustellen.“

G 4.1.2.4 „Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.“

G 4.1.2.6 „Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend – abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiteren Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. Hierzu sollen weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter, gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung freigehalten werden. Soweit dies nicht ausreicht, um Menschen, Infrastruktur oder bedeutende Sachwerte in vorhandenen Siedlungsbereichen vor Hochwasser zu schützen, sollen ergänzend Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes getroffen werden.“

Bodenschutz, Altlasten

G 4.1.3.1 „Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.“

G 4.1.3.2 „Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.“

Siedlungsklima

Z 4.1.4.1 „Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung bzw. Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen.“

Land- und Forstwirtschaft

Z 4.2.1.3 „Es ist darauf hinzuwirken, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, naturnaher Lebensräume und zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt.“

Z 4.2.1.4 „Es ist darauf hinzuwirken, dass der Anteil ökologisch bewirtschafteter Flächen an der landwirtschaftlichen Fläche weiter zunimmt.“

Z 4.2.2.2 „In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes festzulegen.“

Landschaftsprogramm

Die Landschaftsplanung ist eine naturschutzfachliche Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur- und Landschaft auswirken können (§ 9 Abs. 1 BNatSchG). Die fachplanerischen Inhalte des Landschaftsprogramms sind dem Landesentwicklungsplan als Anhang A 1 beigefügt.

Vorgaben des LEP 2013 für die Gemeinde Niederwiesa

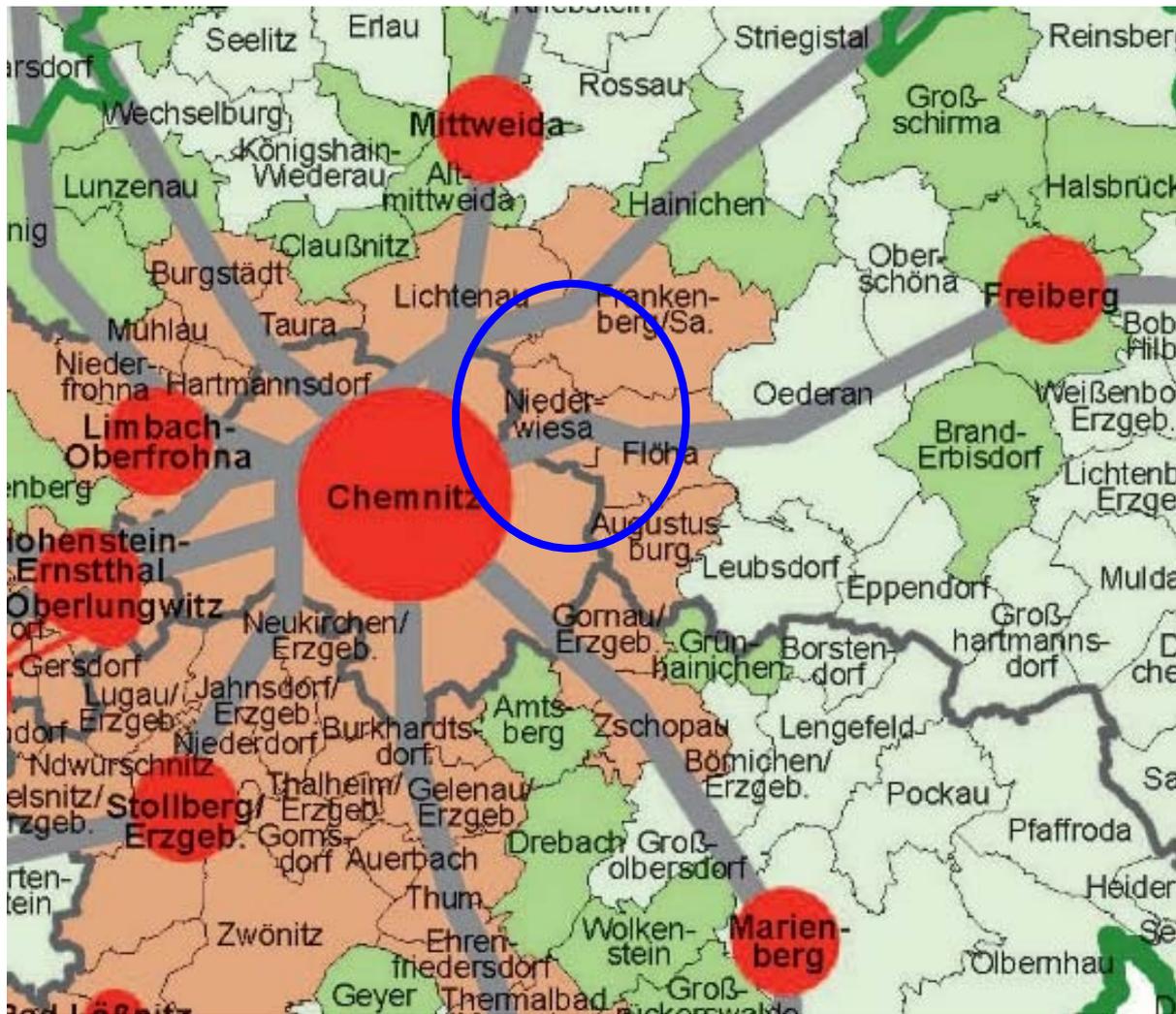
Karte 1 - Raumstruktur

Die Gemeinde Niederwiesa ist der **Raumkategorie - Verdichtungsraum** zugeordnet. Es besteht keine zentralörtliche Einstufung.

Entsprechend G 1.2.1 sollen „Die **Verdichtungsräume** in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie,
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“

Das Gemeindegebiet befindet sich an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der Bahnstrecke und der B 173.



Raumkategorien

Verdichtungsraum

 Verdichtungsraum

ländlicher Raum

 ländlicher Raum

 verdichteter Bereich im ländlichen Raum

 Planungsregion

 Landkreis/ Kreisfreie Stadt

 Gemeinde

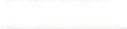
Zentrale Orte

 Oberzentrum

 Mittelzentrum

 zentralörtlicher Verbund

Achsen

 überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse

 TEN-Kernnetz* (nachr., schematisch)

* Quelle: EU-Kommission 2011

Abb. 3 Auszug Karte Raumstruktur Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Karte 2 – Mittelbereiche

Die Gemeinde ist dem Mittelbereich des Oberzentrums Chemnitz zu geordnet.

Karte 3 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf

Die Gemeinde befindet sich innerhalb der „grenznahen Gebiete“.

Die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind spezifische Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken.

Karte 4 – Verkehrsinfrastruktur

Die Neutrassierung der B 107 (Weiterführung Südverband) ist vorgesehen.

Karte 6 – Landschaftsgliederung

Die Gemeinde liegt in der Landschaftseinheit Erzgebirgsbecken angrenzend an die Stadtlandschaft Chemnitz.

Karte 7 – Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumigen übergreifenden Biotopverbundes

Innerhalb des Plangebietes wurden im Bereich der Zschopau Verbindungsbereiche ausgewiesen, in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen.

Karte 9 – Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf

Im Bereich der Zschopauaue bestehen Anhaltspunkte für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen.

Böden südlich der B 173 weisen eine hohe bis sehr hohe Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens auf.

Karte 10 – Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen

Im Plangebiet befinden sich kleinflächige Lagerstätten (Lehme, Mergel sowie Festgesteine) von geringer Sicherungswürdigkeit.

Karten ohne Erwähnung enthalten keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

2. 1. 2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Die Aussagen und planerischen Umsetzungen regionalplanerischer Vorgaben in der Bauleitplanung beziehen sich auf den **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**, in Kraft getreten am 31.07.2008.

Die 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte ist seit dem 28.10.2004 in Kraft.

Die 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung ist seit 20.10.2005 in Kraft.

Das Planungsgebiet ist die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge mit der kreisfreien Stadt Chemnitz sowie Teile der Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen und Zwickau. Die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge und die Planungsregion Südwestsachsen haben sich zum Planungsverband Region Chemnitz zusammengeschlossen. Ebenso werden die Regionalpläne zusammengeführt und den aktuellen Erfordernissen und Zielstellungen angepasst.

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Der Regionalplan übernimmt gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 SächsLPlG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes nach § 5 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)

Der Regionalplan enthält eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 7 Abs. 5 und 6 ROG. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung des Regionalplanes.

Folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind für die Gemeinde Niederwiesa von Bedeutung:

Karte 1 - Raumstruktur

Raumkategorie

Im Regionalplan ist die Gemeinde Niederwiesa entsprechend LEP 2013 dem Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau zugehörig.

Regionale Achsen

Regionale Achsen sind Verbindungs- und Entwicklungsachsen, die das Netz der im LEP ausgewiesenen Überregionalen Verbindungsachsen ausformen und ergänzen.

Sie dienen der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen auf regionaler Ebene.

Das Gemeindegebiet liegt an der regionalen Achse im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs (Deckungsgleich mit überregionaler Achse des LEP).

Zentrale Orte

Die Gemeinde Niederwiesa ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Karte 2 – Raumnutzung

1. Regionale Grünzüge

- außerhalb der bebauten Ortslagen

2. Grünzäsur

- keine

3. Ausweisung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft

- Zschopau mit Nebentälern Angerbach, Auenbach, Ziegeleiteiche, Erlbach

4. Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft

- Arten- und Biotopschutz
Lichtenwalde, Braunsdorf, Oberwiesa östlicher Bereich
- Landschaftsbild/Landschaftserleben
Lichtenwalde, Braunsdorf, Oberwiesa östlicher Bereich

5. Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft

- Oberwiesa westlicher Bereich, westlich der Ortslage Lichtenwalde

6. Ausweisung von Vorranggebieten Wald

- Struthwald

7. Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Waldmehrung

- Oberwiesa südlich der B 173, östlich der Deponie Weißer Weg
- Niederwiesa westlich des Bahn bogens (Viadukt)

8. Hochwasserschutz - Überschwemmungsbereich

- Zschopau in allen Ortsteilen

9. Vorbehaltsgebiet Kaltluft

- aus nordöstlicher Richtung zum Zschopautal
- in Niederwiesa aus westlicher Richtung zum Bahnviadukt und Zschopautal
- Ortslage Oberwiesa aus westlicher und südöstlicher Richtung

10. Infrastruktur

- Bundesstraßen
- B 173 Neutrassierung Ortsumgehung Flöha (im Plangebiet bereits realisiert)
- B 107 Weiterführung Südverbund

Nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Teilregionalplänen

- keine Eignungs-/ Vorranggebiete für Windenergienutzung
- VG keine regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe

Nachrichtliche Darstellungen

- Umspannwerk in Niederwiesa südlich der Bahntrasse
- 220 kV-Leitung zum ZUW Röhrsdorf
- Kläranlage > 100 TEW an der Zschopau nördlich der B 173

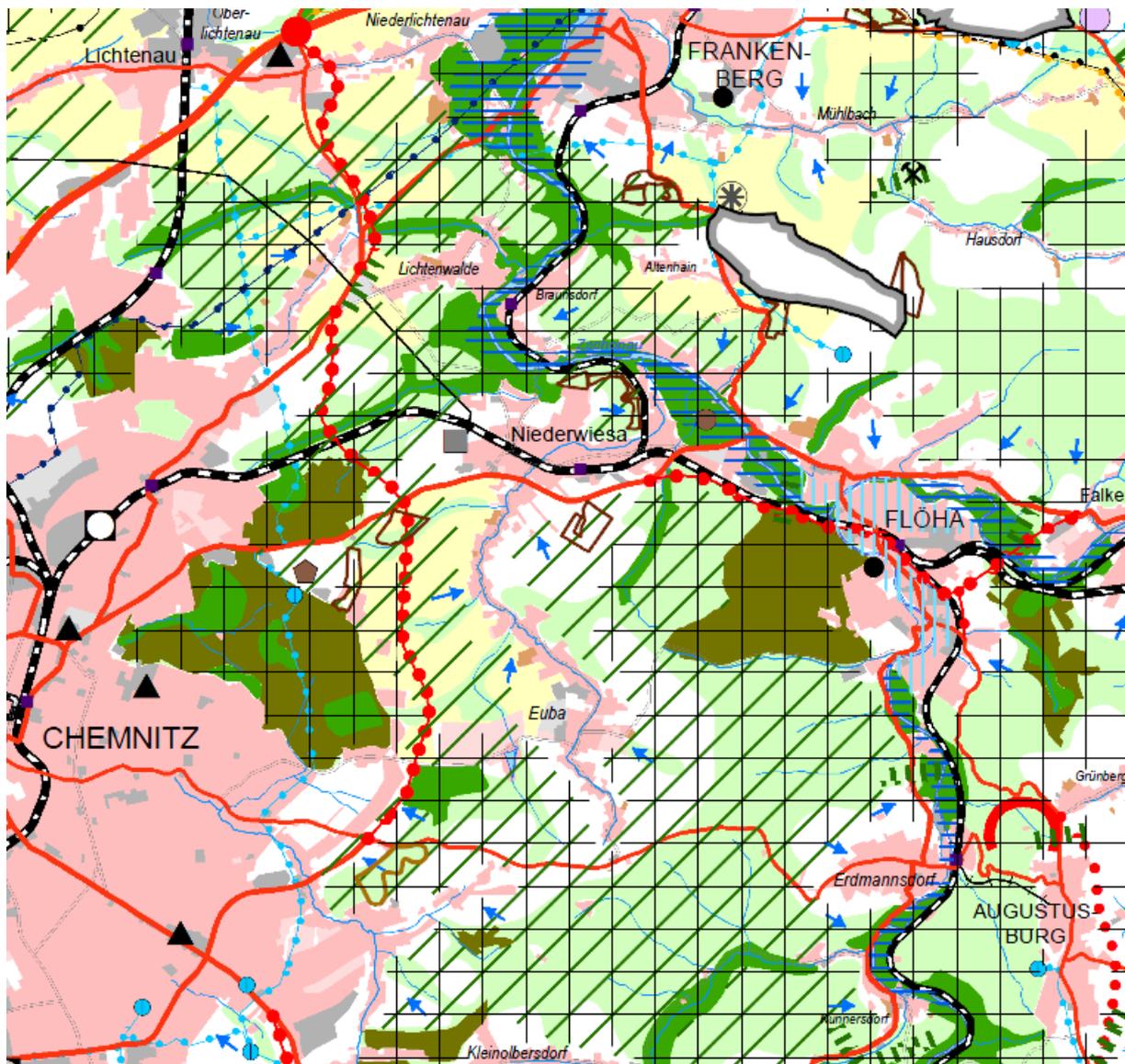


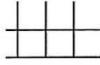
Abb. 4 Auszug Karte 2 Raumnutzung

Schutzbedürftige Bereiche

Vorranggebiet (Z)



Vorbehaltsgebiet (G)



Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)
Plankapitel 3.1

Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben)
Plankapitel 3.2

Landwirtschaft
Plankapitel 6.1

Wald
Plankapitel 6.2

Waldmehrung
Plankapitel 6.2

Waldmehrung (Wald-Feld-Wechsel)
Plankapitel 6.2

Bestand

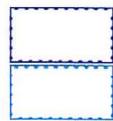
Ausbau

Planung

Siedlung



Wasserwirtschaft



Infrastruktur



VRG des FEV



Stadt Chemnitz (Kernnetz)



Siedlungsfläche

gewerbliche Siedlungsfläche

landwirtschaftliche Siedlungsfläche

großflächiger Einzelhandel - regional bedeutsam

Technischer Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiet gem. §48 Sächs.WG
(TWSZ III bzw. II, wenn III nicht vorhanden)
Quelle: LfUG Stand: 02/2007

Heilwasserschutzgebiet gem. §46 (3) Sächs. WG
Quelle: LfUG Stand: 02/2007

Wasserüberleitung im Talsperrensystem - überregional/regional bedeutsam

Wasserleitung - überregional/regional bedeutsam

Wasserwerk

Wasserhochbehälter/Pumpwerk

Bundesautobahn

Bundesstrasse

Staatsstrasse

sonstige Strasse

Trasse noch unbestimmt

Auszug aus der Planlegende

Karte 3 – Fremdenverkehr und Erholung

- Lage in der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ (Zschopautal)
- Regionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt/Ausflugsverkehr
- Fernwander- und Radwege, Fernreitwege

Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

- Regionale Schwerpunkte Fließgewässersanierung Zschopau

Karte 5.1 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

Naturhaushalt

- Gebiete mit besonderer Erosionsgefährdung
 - . Oberwiesa südlich der B 173
- Gebiete mit besonderen Anforderungen Hochwasserschutz
 - . festgesetzte Überschwemmungsgebiete an der Zschopau
- Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz
 - . Einzugsbereich der Zschopau
 - . Bereich zwischen Eubaer Bach und Zschopau

Karte 5.2 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

Kulturlandschaft

- regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen
 - . Kuppe/Einzelberg: Beuthenberg
- regional bedeutsamer Aussichtspunkt
 - . Harrasfelsen
- offene Talsohle in waldreicher Lage
 - . Zschopau bei Braunsdorf/Lichtenwalde
- regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale
 - . Schloß Lichtenwalde

Karte 6 – Grenznahe Gebiete

- Grenznahe Gebiet – gesamtes Territorium der Gemeinde einbezogen

Karte 7 – Siedlungsstruktur

- Versorgungs- und Siedlungskerne
 - . in nicht zentralörtlichen Gemeinden – OT Niederwiesa

Karte 8 – Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung

- Rinderhaltung
 - . in Oberwiesa 2 Anlagen mit 50 bis unter 200 GV
 - . in Lichtenwalde eine Anlage mit 200 bis unter 1000 GV

Karte 9 – Forstwirtschaft

- Forstliche Erntebestände, Versuchsflächen, Generhaltungsprojekte
 - . Forstliche Erntebestände in Lichtenwalde
 - . Generhaltungsprojekte, Versuchsflächen im Struthwald

Karte 10 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

- Lichtenwalde, Ortsgrenze zu Chemnitz (Bereich Zeisigwald)

Karte 11 – Erneuerbare Energien

- Wasserkraftanlagen an der Zschopau < 500 kW

Karte 12 – Mittelbereiche

- Funktionsräume der Mittel- und Oberzentren
- . Niederwiesa gehört zum Funktionsraum des Oberzentrums Chemnitz

Karte 13 – Grundzentrale Verflechtungsbereiche

- grundzentraler Verflechtungsbereich Flöha und Frankenberg/Sa.

Karte 15 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

- Tallebensräume im Bereich der Zschopau
- Offenlandlebensräume Brut und Rast in Lichtenwalde Bereich Hofewiese

Anlage 3 Karte B: Europäisches ökologisches netz „Natura 2000“

- FFH-Gebiet Zschopautal

Anlage 3: Regionale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)

- LSG (festgesetzt): Lichtenwalde
Untersuchungsgebiete: Struthwald, Zeisigwald
- NSG (festgesetzt): Zschopautalhänge bei Lichtenwalde
Untersuchungsgebiet: Zschopautalhänge bei Lichtenwalde

Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz

Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Chemnitz. Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz wurde vom 01.03.2016 bis 30.04.2016 öffentlich ausgelegt.

Ziel- und Rahmensetzungen des Regionalplanentwurfs der Region Chemnitz entsprechend Ausweisungen in Karte 1 „Raumnutzung“ stehen der Planung nicht entgegen.

1. Regionale Grünzüge

- gesamtes Gemeindegebiet außerhalb der bebauten Ortslagen

2. Frisch- und Kaltluftbahnen

- aus nordöstlicher Richtung zum Zschopautal
- Ortslage Oberwiesa aus westlicher und südöstlicher Richtung

3. Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz

- Bereich nördlich der Bahnstrecke

4. Vorranggebiet Arten und Biotopschutz

- Zschopautal und Seitentäler
- Waldgebiete westlich der Zschopauschleife

5. Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz

- im Bereich der Zschopau bei Braunsdorf und Lichtenwalde

6. Vorranggebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich)

- Zschopautal

7. Vorranggebiet Landwirtschaft

- östlich und westlich der Ortslage Oberwiesa
- nördlich der Ortslage Lichtenwalde bis zur Ebersdorfer Straße

8. Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes/Vorbehalt Waldmehrung

- Struthwald (Schutz vorhandener Wald)
- Waldmehrung: Oberwiesa südlich der B 173, östlich Deponie Weißer Weg, Niederwiesa westlich des Bahn Bogens (Viadukt)

9. Vorranggebiet Infrastruktur

- Weiterführung Südverbund zwischen S 236 und S 200/B 169

Bei allen Planungen ist die hohe Sensibilität des Landschaftsraumes (FFH-Gebiet, LSG, NSG, Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz) zu beachten.

2.2 Fachplanungen

Für das Gemeindegebiet von Niederwiesa einschließlich der Ortsteile wurde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung vom Ingenieurbüro Krettek GmbH, Frankenberg/Sa. aufgestellt (August 1998).

Die landschaftsplanerischen Inhalte werden soweit geeignet in den FNP gemäß BauGB und SächsNatSchG eingestellt. Durch die Zuordnung der Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung können in Verbindung mit dem Umweltbericht städtebauliche Entwicklungsabsichten hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit geprüft und wenn nötig entsprechend korrigiert werden.

Für das Planfeststellungsverfahren B 107, Südverbund – A4 liegt ein Feststellungsentwurf mit Stand 12/2017 der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) vor. Die Vorzugsvariante, die das Gemeindegebiet im südwestlichen Bereich berührt, wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2.3 Planungsziele des Flächennutzungsplanes

- Aufstellung einer bedarfsorientierten Bauleitplanung unter Beachtung demographischer Veränderungen und wirtschaftlicher Erfordernisse,
- Bauflächenentwicklungen sollen sich bedarfsgerecht in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Landschaft einfügen,
- Bewahrung baukultureller Werte und Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- Sicherung der Wohnfunktion in allen Ortsteilen unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung und der Naherholungsfunktion der Gemeinde,
- in allen Ortsteilen soll unter Beachtung vorhandener Baustrukturen eine, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte bauliche Eigenentwicklung überwiegend durch Verdichtung des Innenbereichs vorgenommen werden,
- eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs unter Beachtung des Schutzes der Kulturlandschaft soll möglich sein,
- Erhalt von Handels-, Dienstleistungs- und nichtstörenden Handwerksbetrieben in den Ortslagen, Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen,
- Sicherung und bedarfsgerechte Entwicklung der Standorte von ortsansässigen Gewerbetreibenden und Handwerksbetrieben,
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Sicherung des Katastrophenschutzes,
- Nachnutzung von brachgefallenen Bauflächen und Gartenanlagen mit rückläufiger Belegung, brachgefallene Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen sollen bevorzugt entsiegelt und renaturiert werden,
- Anstreben einer qualitätsorientierten Entwicklung des Tourismus und der Naherholung, qualitative Weiterentwicklung vorhandener Einrichtungen des Fremdenverkehrs sowie Schaffung von ergänzenden Einrichtungen,
- Berücksichtigung bestehender rechtskräftiger bzw. im Verfahren befindlicher Bauleitpläne,
- Sicherung der ökologisch wertvollen Grünsysteme im Bereich der Flussauen insbesondere der Zschopau und ihren Nebentälern,
- Beachtung der Belange des Natur- und Landschafts-, Wasser-, Klima- und Bodenschutzes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge durch die Übernahme von geeigneten Darstellungen des Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan sowie die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei der Neuausweisung von Bauflächen,
- Sicherung von geeigneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in den Naturhaushalt.

3. SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde ist über Bundes- und Staatsstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Über die S 238, B 169 und S 200 besteht an der Anschlussstelle Chemnitz-Ost Anschluss an die A 4.

Die B 173 quert aus Richtung Chemnitz kommend das Gemeindegebiet von West nach Ost. Die B 169 tangiert das Gemeindegebiet im Norden.

Entfernungen zu zentralen Orten in der Umgebung:

- | | |
|----------------------------|------------|
| - Chemnitz (Oberzentrum) | benachbart |
| - Freiberg (Mittelzentrum) | ca. 25 km |
| - Flöha (Grundzentrum) | benachbart |

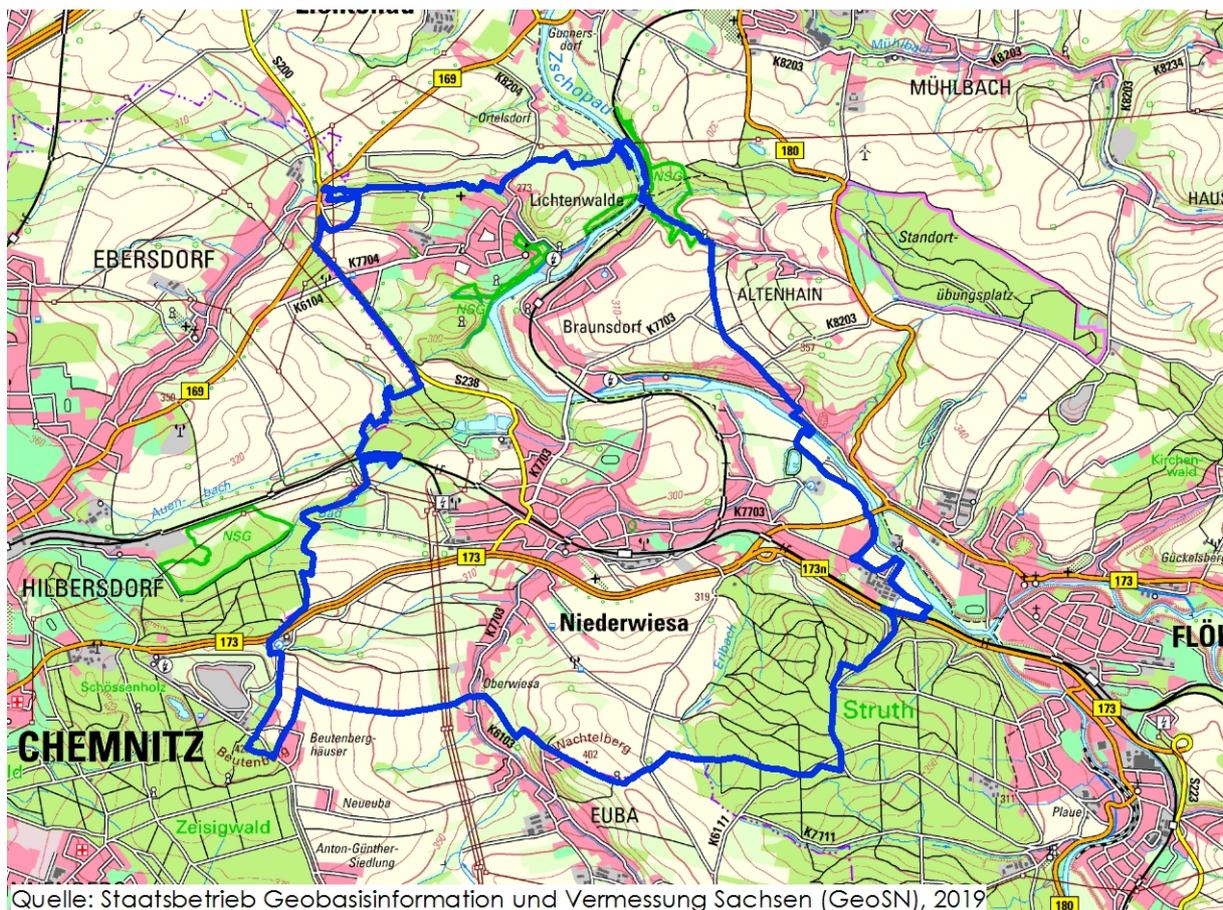


Abb. 5 Lage im Raum

3.2 Natürliche Gegebenheiten

3.2.1 Natürliche Gliederung und Oberflächenform

Die Gemeinde Niederwiesa befindet sich in der Großlandschaft des **Erzgebirgsvorlandes**, die Teil des Sächsischen Gefildelandes im Europäischen Lössgürtel ist.

Das Plangebiet liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung im östlichen Bereich des **Erzgebirgischen Beckens**.

Südlich schließt sich das Untere Mittelerzgebirge und östlich das Untere Osterzgebirge an, die der Großlandschaft des Erzgebirges zugehörig sind.

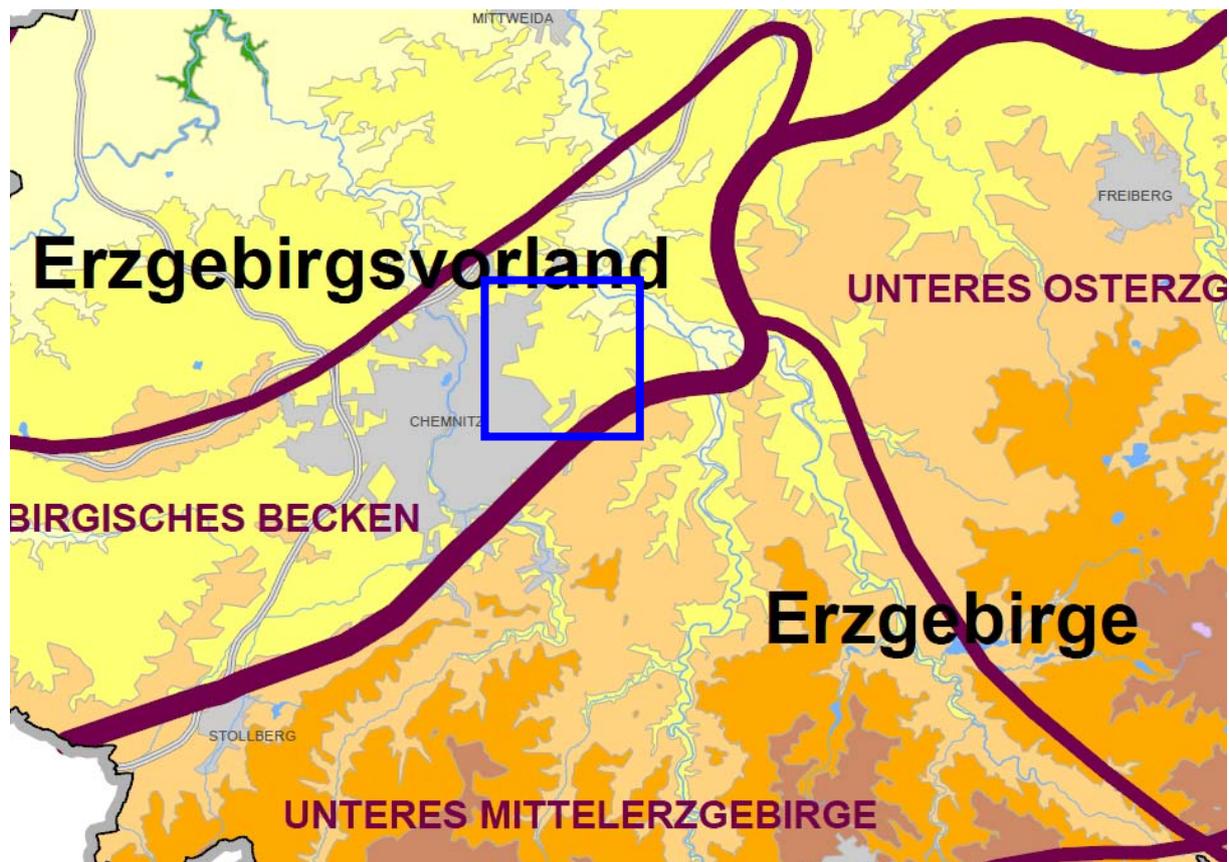
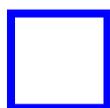


Abb. 6 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Auszug Karte A Naturräumliche Gliederung



Plangebiet

Das Erzgebirgische Becken ist in seiner Gesamtheit ein im Unterperm angelegtes intramontanes Ablagerungsbecken, das Erosionsrelikte von vier älteren, unter- bis oberkarbonisch angelegten, kleineren Senken enthält (Hainichen-, Flöha-, Zwickau- und Oelsnitz-Teilsenke). Die oberkarbonischen Senken innerhalb der Vorerzgebirgs-Senke (Erzgebirgisches Becken) tiefen sich postorogen in die variskischen Decken ein, wurden im Westfalium aufgefüllt und anschließend im Stefanium z. T. wieder abgetragen, bevor sich im Unterperm die eigentliche, größere Vorerzgebirgs-Senke eintiefte. Die Rotliegend-Sedimente liegen damit nicht nur auf diesen älteren unter- und

oberkarbonischen Erosionsrelikten, sondern greifen auch auf die älteren Schichten des variskisch konsolidierten Untergrundes über. Die Sedimentation endet mit marinem und nichtmarinem Zechstein, je nach Position innerhalb des Beckens. Tektonisch gesehen handelt es sich um ein asymmetrisches Becken, das entlang einer Störung am Nordrand seine größte Mächtigkeit im nördlichen Teil hat. Das Becken bildet heute eine zumeist flache Muldenstruktur. Im Plangebiet haben sich die Zschopau und die zufließenden Gewässer eingeschnitten.

Nördlich des Beckens schließt sich ein Granitmassiv an. Das südlich liegende Mittel Erzgebirge ist gekennzeichnet durch überwiegend schmale, intensiv zertalte Hochflächen und Riedelgebiete. Auf einem sehr markanten Riedel, dem Schellenberg, steht die Augustusburg, die durch ihre imposante Lage die Region weithin prägt.

3. 2. 2 Geologie, Hydrogeologie, Böden, Lagerstätten

Strukturgeologisch gehört das Gemeindegebiet zur Vorerzgebirgs-Senke (Erzgebirgisches Becken). Strukturen sind im Wesentlichen das Frankenberger Zwischengebirge, die Flöhaer Schichten des Oberkarbons, die Hainichener Schichten des Unterkarbons und die Rotliegenden-Anlagerungen als übergreifende Einheit.

Die Vorerzgebirgs-Senke wird im Nordwesten von der Mittelsächsischen Antiklinalzone (Granulithgebirge) und im Süden/Südosten von der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone (Erzgebirg) begrenzt.

Der geologische Aufbau im Gemeindegebiet wird fast ausschließlich von Festgesteinen geprägt. Nur lokal finden sich Lockergesteine geringer Mächtigkeit.

Die Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche in verwitterter bis zersetzter Form vor und bilden eine Verwitterungszone mit Lockergesteinscharakter. Die Verwitterungszone wird lokal von pleistozänen steinig-lehmigen Verwitterungsmassen, dem Hangschutt bedeckt. In bebauten Gebieten können oberflächennah anthropogene Auffüllungen angetroffen werden, die die natürliche geologische Schichtenfolge überlagern oder ersetzen. Im Bereich der Talau der Zschopau und ihrer Nebentäler werden oberflächennah fluviatile Sedimente aus Auelehm, Sand und Kies erwartet.

Die rolligen Talsedimente bilden lokal begrenzte Talgrundwasserleiter und wirken als lokale Druckentlastungszonen. Hier ist mit oberflächennahen, jahreszeitlich wechselnden Grundwasseranschnitten zu rechnen. An den Talflanken dagegen erfolgt die oberflächennahe Grundwasserzirkulation als Zwischenabfluss in der rolligen Lockergesteinsdecke. Dieser Grundwasseranteil (interflow) unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und ist talwärts gerichtet. Im Festgestein ist Grundwasser an diskrete Bereiche, wie hydraulisch wirksame Kluft- und Störungszonen gebunden.

An Steilhang- bzw. Böschungsbereichen ist von einer latenten Gefährdung durch Felssturz, Steinschlag bzw. Hangrutschung auszugehen. Im Bereich des Zschopautalweges und an der Bahnstrecke kam es bereits mehrfach zu Felsabstürzen.

Geologischer Überblick

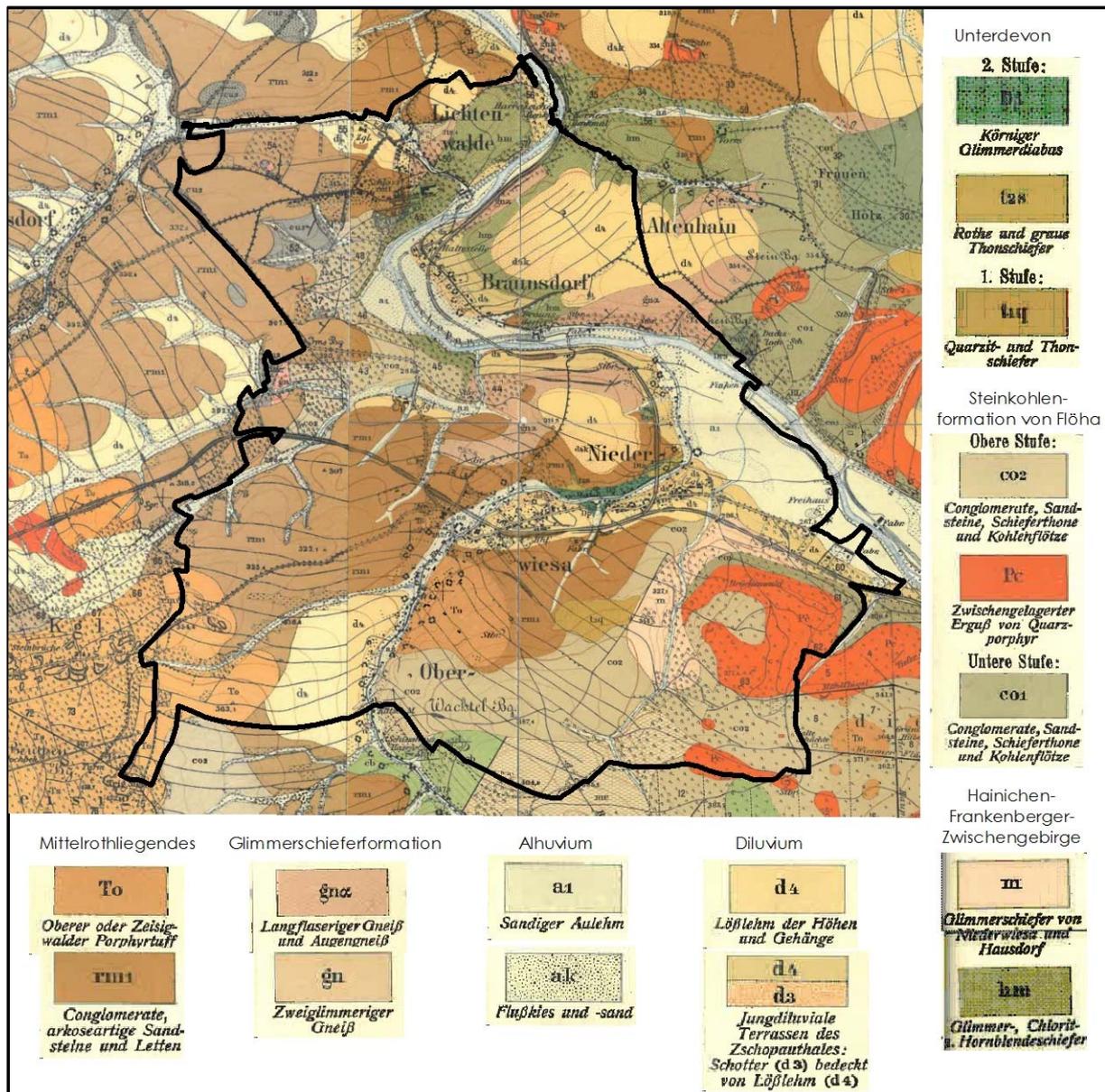


Abb. 7 Geologischer Aufbau

Altbergbau

Innerhalb Plangebietes befinden sich Altbergbaubereiche, die im Flächennutzungsplan gekennzeichnet wurden z.B. am Mühlberg in Niederwiesa, im Struthwald, an der B 173 (südlich Naturbad sowie in Lichtenwalde. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet Bereiche mit unterirdischen Hohlräumen.

Deshalb sind bei Erdarbeiten die Baugruben auf Spuren alten Bergbaus zu untersuchen. Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet alte Grubenbaue bzw. unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Bergkeller, Luftschutzanlagen u. ä.) angetroffen werden, bzw. Ereignisse eintreten, welche möglicherweise damit in Zusammenhang stehen (z. B. Tagebrüche, Senkungen), so ist dies dem Oberbergamt gemäß § 4 SächsHohlVO zu melden.

Natürliche Radioaktivität

Im Plangebiet kommen wahrscheinlich geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vor.

Im Strahlenschutzgesetz, zum 31.12.2018 in Kraft getreten, wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind 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.

Lagerstätten

Im Landesentwicklungsplan LEP 2013 sind Gesteinsvorkommen mit geringer Sicherungswürdigkeit ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Festgesteinsvorkommen im Bereich des Struthwaldes sowie um Vorkommen von Lehm und Mergel im Bereich des Mühlberges, in Braunsdorf/Altenhain und am Kaulhübel in Lichtenwalde.

3. 2. 3 Klima

Typische Wettererscheinungen der Vorerzgebirgs-Senke sind auch für das Gemeindegebiet von Niederwiesa zutreffend:

Bei abklingenden Hochdrucklagen und aufkommender Südströmung kann es besonders im Winterhalbjahr zu Föhnwetterlagen kommen, die bei auflösender Bewölkung und geringer Luftfeuchtigkeit insbesondere im Raum Chemnitz Temperaturabweichungen von 3 – 7° gegenüber der weiteren Umgebung zur Folge haben.

Bei winterlichen Hochdrucklagen (Inversionswetterlagen) können sich anfänglich in den Tälern stabile Kaltluftseen bilden, die bei länger andauernder Hochdruckwetterlage immer größer werdende Flächen im Bereich der Vorerzgebirgs-Senke erfassen.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7,7 °C (Erzgebirgsbecken: 7,6 – 8,3 °C).

Wärmster Monat ist der Juli und kältester der Januar. Im Mittel sind Fröste zwischen Ende Oktober und Ende April zu erwarten.

Der langjährige Jahresniederschlag beträgt 800 - 850 mm/Jahr und liegt damit über dem sächsischen Landesdurchschnitt von ca. 600 mm/Jahr. Hier wirkt sich der Luv-Effekt des Erzgebirges aus, d.h. die überwiegend aus Nordwesten heranströmenden feuchten Luftmassen werden am Anstieg des Erzgebirges aufgestaut, so dass sich Steigungsniederschläge bilden.

Vorwiegend bei südlichen Winden machen sich Föneinflüsse bemerkbar, die die Kammlagen strahlungsmäßig begünstigen. Die Tallagen dagegen sind insbesondere

bei Inversionswetterlagen im Herbst und Winterhalbjahr durch langanhaltende Nebelaufkommen benachteiligt.

3. 2. 4 Gewässer

Hydrologie

Im Plangebiet treten zahlreiche natürliche Fließgewässer auf. Neben der Zschopau (Gewässer I. Ordnung), verlaufen mehrere Bäche im Gemeindegebiet (Angerbach, Zapfenbach, Eubaer Bach, Erlbach etc.), die das Gelände im Gemeindegebiet profilieren und überwiegend linksseitig in die Zschopau münden.

Die Zschopau entspringt am Nordhang des Fichtelberges. In Flöha mündet der Fluss Flöha in die Zschopau. Die Wassergütesituation ist verglichen mit anderen Erzgebirgsflüssen günstig, was auch der artenreiche Fischbestand (Forellen, Äschen und Flussbarben) belegt. Allerdings behindern bestehende Wehranlagen stellenweise die Durchgängigkeit. Darüber hinaus beeinträchtigen diese baulichen Veränderungen das natürliche Fließverhalten des Gewässers durch Rückstau sowie Aus- und Zuleitung.

Die im Gemeindegebiet vorherrschenden Hauptgrundwasserfließrichtungen sind im Allgemeinen nordwestlich bzw. nordöstlich gerichtet. Die anstehenden Festgesteine sind nur teilweise grundwasserleitend. Eine gewisse hydrogeologische Bedeutung besitzen die Sedimente in den größeren Bachtälern sowie im Auetal der Zschopau.

Die übrigen Bereiche sind folgendermaßen zu bewerten:

- Frankenberger Zwischengebirge – Grundwasserstauer bis -geringleiter,
- Flöhaer Schichten des Unterkarbon – geringe Grundwasserhöflichkeit,
- Hainichener Schichten des Unterkarbon - geringe Grundwasserhöflichkeit,
- Rotliegend-Ablagerungen - - geringe Grundwasserhöflichkeit.

Oberflächengewässer

Hauptgewässer im Plangebiet ist die Zschopau. Die Zschopau verläuft im südlichen Bereich innerhalb einer breiten Talweitung. Weiter nördlich zwischen Lichtenwalde und Braunsdorf verengt sich das Tal und der Fluss schneidet sich tief in den Felsen ein.

Linksseitige Nebengewässer der Zschopau:

- Angerbach
- unbenannte Zuflüsse nördlich der Hofewiese
- Zapfenbach/Auenbach
- Eubaer Bach/Grundbach
- Erlbach (Holzbach)
- Schalgrund

Rechtsseitige Nebengewässer der Zschopau:

- Altenhainer Bach/Frauenholzbach

Daneben gibt es zahlreiche kleinere nur temporär auftretende Bachläufe, die nur kurze Fließstrecken zurücklegen.

An der Zschopau sind zwei Triebgräben (Mühlgräben der Webermühle und der Lichtenwalder Mühle), über die an den Wehren Wasser aus der Zschopau zur energetischen Nutzung abgeleitet und flussabwärts wieder zugeführt wird.

Stehende Gewässer

- Klärteiche im Angerbachtal (Schönungsteiche)
- Klärteiche in der Zschopauaue
- Ziegeleiteiche
- Teiche am Oberlauf des Zapfenbachtals (Naturbad)

Schutzgebiete – Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Rechtsgrundlagen stellen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) dar.

Weiterhin ist auf den Erlass des SMUL vom 10.05.2006 „Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten“ eine Gemeinsame Handlungsempfehlung des SMUL und des SMI zu verweisen.

Nach SächsWG sind die, der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer sowie der Sicherung des Gewässerabflusses dienenden, Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante innerörtlich auf 5 m und ansonsten auf 10 m Breite auszulegen.

Die Gewässerrandstreifen dienen dabei der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses.

In diesen Bereichen ist u.a. verboten:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung nicht standortgerechter Gehölze.

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 50 Abs. 3.

Die zuständige Wasserbehörde setzt die Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung fest (§ 100 SächsWG / § 32 WHG). Diese bestimmen sich durch mind. ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist.

In der Rechtsverordnung können auch:

- die Beseitigung von Hindernissen,
 - die Nutzungsänderung von Grundstücken,
 - Maßnahmen zur Verhütung von Auflandungen und Abschwemmungen,
 - Maßnahmen zur Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen
- festgelegt werden. Ökologische Belange sind zu berücksichtigen.

Für die **Zschopau** existieren nach §100 Abs. 3 des SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Diese wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Danach gelten gemäß § 100 Abs. 3 des SächsWG die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß §100 Abs. 2 SächsWG in diesen Gebieten.

In Überschwemmungsgebieten sind u.a. folgende Handlungen mit Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung untersagt:

- **die Ausweisung von neuen Baugebieten nach BauGB**
- **die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen**
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, sofern diese nicht der Uferbefestigung oder dem Hochwasserschutz dienen.

Bauflächenausweisungen bleiben im Flächennutzungsplan auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Hier sind vor allem Altindustriestandorte an der Zschopau betroffen, die z.T. nachgenutzt wurden. Eine Neuausweisung von Baugebieten innerhalb der Überschwemmungsgebiete wurde nicht vorgenommen.

Im Bereich Dresdner Straße und Kurze Straße ist eine Hochwasserschutzmauer zum Schutz der Gewerbeflächen und der Wohnbebauung mit einem Schutzstatus HQ 100 vorhanden.

Schutzgebiete – Trinkwasserschutz

Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

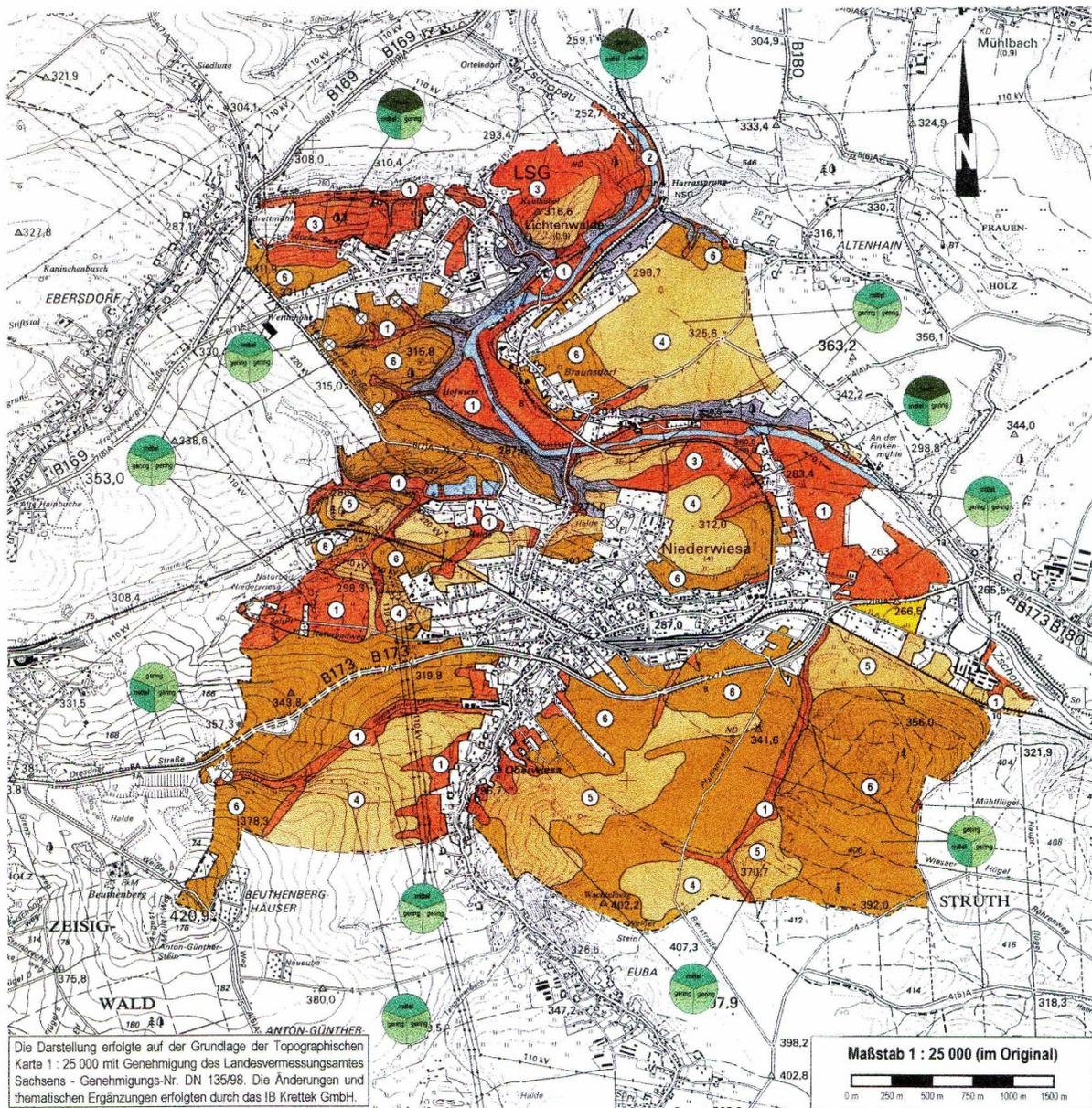
3. 2. 5 Böden

Das Gemeindegebiet gehört aus Sicht der Bodenregionen überwiegend zur Lößregion des Bergvor- und Tieflandes und nur im Süden erfasst es die Festgesteinsregion des Berglandes und Bergvorlandes.

Der häufige Wechsel der anstehenden Gesteine sowie die Verschiedenartigkeit der periglazialen Lockergesteinsdecken in Zusammenhang mit Relief, Exposition und Klima bewirken im Gemeindegebiet einen teilweise sehr kleinflächigen Wechsel verschiedener Böden.

Im Gemeindegebiet findet sich keine geschlossene Lößdecke. Bei den hier verbreiteten Böden handelt es sich überwiegend um primär schwere Lößlehme als Basis für die Lößstandorte. In den gebirgigeren südlichen Teilen sind Berglehmstandorte, teilweise mit Lößbeimengungen anzutreffen.

Auf den größeren Talböden wurden teilweise mehrere Meter mächtige Schotter und Niederterrassen abgelagert. Über den talschottern sowie in den kleineren Bachtälern befinden sich Auenlehmstandorte.



Zeichenerklärung:

Bedeutung der einzelnen Leitbodenformen:

- hohe Bedeutung
- ① Deckkaulehm- und Lehmsand-Gley und Amphiegley
- ② Auenlehm-Vega und Vegagley
- ③ Loß-Braunstaugley mit Loß-Staugley, teilweise Loß-Parabraunerde
- mittlere Bedeutung
- ④ Loß-Staugley und Braunstaugley
- ⑤ Berglehm-Staugley
- geringe Bedeutung
- ⑥ Bergloß-Braunstaugley und Berglehm-Braunerde
- Sonderstandorte
- ⑦ Schutt- und Fels-Ranker, Ranker-Synrosem, Synrosem sowie Felsklippen

Neben der Bedeutung, in der die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der einzelnen Leitbodenformen berücksichtigt sind, erfolgt für die einzelnen Leitbodenformen die Darstellung der Leistungsfähigkeit wie folgt:

Ertragsfähigkeit



Dabei bedeuten die Farben eine:

- hohe Leistungsfähigkeit
- mittlere Leistungsfähigkeit
- geringe Leistungsfähigkeit

Vorbelastungen:

- flächige Aufschüttungen > 1ha
- Ablagerungsstandorte > 50 m²

Nachrichtlich:

- Siedlungsflächen, Verkehrswege
- Oberflächengewässer > 1 ha

Abb. 8 Leitboden der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Landschaftsplan)

Die Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet wurde im Rahmen der Reichsbodenschätzung erhoben und ist in der Digitalen Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK 25, 1994) enthalten. Dabei wurden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen – nach Acker und Grünland getrennt – klassifiziert.

Grünland findet sich entlang der Fließgewässer des Planungsraumes. Diese Böden weisen mittlere Bodenzahlen nach der Reichsbodenschätzung auf (35-45), sind aber durch hoch anstehendes Grundwasser und Stauböden nicht für den Ackerbau geeignet. Die übrigen Böden, die nicht von Wald bestockt sind, weisen mittlere Wertzahlen zwischen 33 und 58 auf und können für den Ackerbau genutzt werden. Im Allgemeinen sind die Böden im südlichen Bereich des Plangebietes höherwertiger (Darstellung im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz als Vorranggebiet Landwirtschaft).

Ein Problem des Gebietes ist die z. T. hohe Erosionsgefährdung durch Wasser, die sich vor allem in den Hanglagen südlich der B 173 bemerkbar macht. „Ihr soll durch kulturtechnische und pflanzenbauliche Schlageinteilung und Anreicherung mit gliedernden Flurelementen entgegengewirkt werden. Besonders gefährdete Hanglagen sollen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt, Steilhänge vorzugsweise aufgeforstet werden“ (RP, 1999). Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist hier auch eine Fläche zur Waldmehrung dargestellt.

Folgende Schwerpunkte des Bodenschutzes sind bei der Erstellung der Bauleitplanung zu beachten:

1. Der Boden ist als Naturgut nicht vermehrbar. Der Boden ist als Lebensgrundlage für Flora/Fauna und den Menschen nachhaltig zu sichern.
2. Unnötiger Verbrauch und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen sowie der Fruchtbarkeit ist zu vermeiden.
3. Maßvoller und sparsamer Umgang mit dem Natur- und Kulturgut
Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung und Verkehrswegebau ist auf das erforderliche Maß im Rahmen der Daseinsvorsorge zu beschränken.
4. Altlasten sind, als Teil des nachsorgenden Bodenschutzes zu sanieren.

Die im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesenen baulichen Entwicklungsflächen sind im Rahmen des Umweltberichtes hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Boden zu bewerten. Hierzu wird für diese Flächen das „Bewertungsinstrument Boden“ (LfUG Sachsen) herangezogen.

Der Materialienband „Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (LfUG, 2001) enthält für unterschiedliche Verfahren eine Darstellung der bodenschutzfachlichen Anforderungen. Danach ist es notwendig, den Zustand und die Ausprägung der betreffenden Böden im Untersuchungsraum zu kennen, hinsichtlich

der Funktionserfüllung im Naturhaushalt zu bewerten und als Planungs- und Entscheidungsgrundlage heranzuziehen. Insbesondere für planerische Fragestellungen, so z.B. zur Standortwahl von flächenbeanspruchenden Nutzungen, sind die Erfassung und Bewertung des Zustandes von Böden erforderlich. Auch das Bundesbodenschutzgesetz fordert in seiner Zweckbestimmung die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Die Kenntnis der Fähigkeiten verschiedener Böden zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen ist ein wesentlicher Schritt in Richtung des vorsorgenden Bodenschutzes und kann zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung einen wichtigen Beitrag leisten.

Das „Bewertungsinstrument Boden“ enthält methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit und Vorbelastung der Böden. Sie sind in erster Linie für Anwendungen in Fachplanungen wie der Landschaftsplanung oder der Flurneuordnung anwendbar.

Die empfohlenen Bewertungskriterien orientieren sich an dem derzeitigen fachlichen Diskussionsstand sowie der in Sachsen verfügbaren Datengrundlagen und sollen durch die quantitative und z. T. qualitative Bewertung auf der Basis bodenkundlicher Kennwerte Aufschluss über den Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen geben. Des Weiteren fließen Aspekte wie die Seltenheit, die Naturnähe und die Empfindlichkeit von Böden in die Betrachtungen mit ein. Damit sollen ausgewählte Bewertungsansätze für verschiedene Planungs- und Genehmigungsverfahren im Freistaat Sachsen dargestellt werden und ermöglichen, dass zukünftig in stärkerem Maße bodenschutzrelevante Aspekte in Abwägungs- und Entscheidungsprozesse einfließen, damit Bodenbeeinträchtigungen vermieden bzw. Eingriffe in den Boden auf Flächen mit geringerer Funktionserfüllung gelenkt werden.

Zunächst erfolgt eine verbale Einschätzung der **Vorbelastung der Böden** (Schäden – Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Altlasten etc.).

Anschließend werden **fünf Bodenteilfunktionen** abgeleitet:

- **Archivfunktion der Natur und Kulturgeschichte** (Seltenheit, landschaftsgeschichtliche Bedeutung, Naturnähe)
- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit** (Ertragsfähigkeit des Bodens)
- **Biotopentwicklungspotenzial** (Funktion des Bodens als Standort für spezialisierte natürliche Vegetationsgesellschaften)
- **Bestandteil des Wasserkreislaufs** (Wasserspeichervermögen des Bodens)
- **Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen** (Filter und Puffer für Schadstoffe)

Weiterhin ist die **Empfindlichkeit des Bodens** einzuschätzen. Hierzu werden die Erosion durch Wasser sowie die Empfindlichkeit gegenüber der Änderung der Wasserverhältnisse und die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen abgeleitet.

Anschließend erfolgt eine Wichtung der Bodenteilfunktionen und eine Verknüpfung mit der Vorbelastung und der Empfindlichkeit.

Böden mit sehr hoher und hoher Wertigkeit

sind vor **baulicher Inanspruchnahme zu schützen**.

Böden mit mittlerer Wertigkeit

stellen **Optionsflächen** für bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für nachrangige bauliche Nutzung dar.

Böden mit geringer Wertigkeit

stellen **bei Bedarf primär baulich zu nutzende Flächen** dar.

Im Umweltbericht werden die im Rahmen der Flächennutzungsplanung geplanten Bauflächen einer Bewertung in Bezug auf das Schutzgut Boden unterzogen.

3. 2. 6 Flora und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausend-jähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren sich zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potentielle natürliche Vegetation (p.n.V.) genannt. Bei vorgesehenen Pflanz- und Aufforstungsmaßnahmen sollten die Arten der p.n.V. vordergründig verwendet werden, da diese über die jeweils optimale Standorteignung verfügen.

Das Gemeindegebiet von Niederwiesa ist heute eine anthropogen stark veränderte Kulturlandschaft, in der durch die historisch entstandene intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung nur noch wenige Relikte der potentiell natürlichen Vegetation zu finden sind. Bei den Flächenanteilen im Gemeindegebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Feld- und Wiesenfluren sowie forstwirtschaftliche Waldkulturen, daneben finden sich Siedlungsflächen unterschiedlicher Größe. Von den natürlichen und naturnahen Standorten konnten sich nur einige wenige und kleinflächige Feuchtstandorte in einigen Bach- und Flusstälern erhalten. In den steileren Hanglagen der Bachtäler finden sich darüber hinaus naturnahe Waldrelikte und magere Trockenstandorte.

Für die durchzuführende detaillierte Beschreibung der Biotopausstattung im Gemeindegebiet von Niederwiesa wurde im Landschaftsplan eine Untergliederung der Flächen entsprechend der Einzugsgebiete der einzelnen Fließgewässerläufe vorgenommen. Dabei ergeben sich die folgenden Einheiten:

- 1. Auental der Zschopau bei Niederwiesa und Lichtenwalde mit kleinen Seitentälern,*
- 2. Holzbachtal (Erlbach),*
- 3. Bachtal des Eubacher Baches mit seinen Nebentälern,*
- 4. Bachtal des Zapfenbaches mit seinen Nebentälern,*
- 5. Bachtal des Angerbaches,*
- 6. Bachtal des Altenhainer Dorfbaches,*

Für den Landschaftsplan wurde eine Kartierung der Biotopausstattung ausschließlich außerhalb der Siedlungsflächen der einzelnen Gemeinden durchgeführt.

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
1.1	Gewässerlauf der Zschopau	<i>Zschopau in Auenbereichen teilweise eingedeicht, Gewässerausbau durch Wehranlagen, naturnahe Auenbereiche nur in schmalen Uferbereichen, an Auengraben, Hofwiese, stark fließende Bereiche mit Flussgeröllen jeweils nach den Wehren und am Harrasfelsen (Fischlaichplätze), oberhalb der Wehre ruhigere Bereiche, ausgeprägte Ufergehölzstreifen (Erle, Eschen, Pappeln, Weiden, Eichen, vereinzelt Ulmen) mit Gebüsch und schmalen Uferstaudensäumen, auf den Deichen Mager- und Trockenrasen und extensive Weideflächen, Überwinterungsplätze für nordische Zugvögel</i>
1.2	Auengraben	<i>ehemalige Auengraben und Bachlauf, heute größtenteils verwachsen, periodisch austrocknende Tümpel,</i>
1.3	Hofwiese	<i>ehemaliges Flussbett, heute sumpfige Senke und Wiesengraben in extensiv beweideter Flussaue, große sumpfige Flachwasserzonen bis 1 m Tiefe, Großseggenried, Röhrichtbestand, Amphibienlaichplatz, Brutgebiet für Wasser- und Sumpfvögel</i>
1.4	Hangwälder	<i>naturnahe felsige Waldhänge, Altholzbestand, Steilhänge zu kleinen feuchten Bachtälern, artenreicher Unterwuchs, bei Südexposition trockenwarme Standorte, (Buchen- Eichen-Wald, im Schatten Schluchtwaldansätze), krautreiche Böschung zur Zschopau, Gesteinsschuttablagerungen</i>
2.	Erlbachtal/ Holzbachtal	<i>im Oberlauf weitgehend naturnaher Verlauf, verschiedene Entwässerungsgraben und Quellzuflüsse von Osten zufließend, an offenen Fließabschnitten Feucht- und Sumpfwiesen, im Wald Eschen-Schwarzerlen-Auenwald, Quellbereiche z.T. anmoorig, trockenere Waldstandorte als Eichen-Hainbuchenwald oder reine Forstflächen, kleinere Steinbrüche, im Osten Heidevegetation, Forellenzuchtteiche, an südostexponierten Böschungen Pappelaufforstungen</i>
3.	Bachtal Eubaer Bach mit Nebentälern	<i>Eubaer Bachlauf z.T. ausgebaut und entlang der Grundstücksgrenzen begradigt (auch in Nebentälern), wenig mäandrierende Bereiche, aber einige Quell- und Feuchtwiesen, bachbegleitende Gehölzgruppen auch in den Ortslagen, trocken-warme Waldkuppen (Eichen-Hainbuchenwald), Feldheckenrelikte an Wegen (Schlehen-Weißdorn-Gebüsch)</i>
4.	Bachtal Zapfenbach mit Nebentälern	<i>flaches naturnahes sumpfiges Bachtal, mäandrierender Bachlauf, Erlen-Bruchwald in einen naturnahen Eichen-Hainbuchenwald/ Buchen-Eichen-Wald übergehend, Ziegeleiteiche fischereiwirtschaftlich genutzt, dichter Bestand an Ufergehölzen, artenreicher südexponierter Waldsaum in die Ufervegetation übergehend, Amphibienlaichgewässer</i>
5.	Bachtal Angerbach	<i>Bachlauf mit ausgeprägten Mäandern und Altarmen, an Hängen alter artenreicher Laubwald mit Schluchtwaldcharakter, an nordexponierter Lage Eichen-Hainbuchenwald, an süd- und westexponierte Lage Buchen- Eichen-Waldparzellen, höhlenreiche Altbäume, offene Felsbildungen</i>
6.	Bachtal Altenhainer Dorfbach	<i>Oberlauf des Altenhainer Baches fast vollständig verbaut, Einengungen und Verrohrungen bestimmen den stark begradigten Gewässerlauf, erst nach Querung der Ortslage ist der naturnahe Charakter des Gewässers noch erhalten, Hangwälder im Bereich des Harrasfelsens, natürliche Bewaldung der Böschungen (Buchen- Eichen-Wald), teilweise Schluchtwald mit Felsbildungen, Altholzbestände</i>

Besonders hervorzuheben sind folgende Biotoptypen:

- natürliche und naturnahe Fließ- und Stillgewässer,
- Feucht- und Nasswiesen,
- trocken-magere Extensivwiesen,
- offene Felsbildungen,
- naturnahe Laubmischwälder und Gebüsche.

Im Plangebiet kommen hauptsächlich Eichen- und Buchenmischwälder vor.

Buchen- Eichen- Wald Fago-Quercetum TX. 1955

Eichen-Hainbuchenwald Stellario holostaeae-Carpinetum betuli OBERD.1952

In den Hangbereichen entlang der Fließgewässer kommen auch Auwälder und Bruchwälder sowie Schluchtwälder vor.

Eschen-Schwarzerlen-Auenwald Fraxino excelsioris-Alnetum glutinosae MATUSZ. 1952

Bach-Erlen-Eschen-Wald Carici remontan-Fraxinetum excelsioris W. KOCH 1926

Erlen-Bruchwald Alnetalia glutinosae TX. 1937

Schluchtwald Aceri pseudoplatani-Fraxinetum excelsioris W. KOCH 1926

Die Erfassung der Biotopausstattung der Gemeinde Niederwiesa mit ihren Ortsteilen erfolgte im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans.

Die Landschaft des Plangebietes außerhalb der Ortslagen ist vor allem geprägt von:

- landschaftsprägenden, wertvollen Fluss- und Bachtälern mit Gewässerläufen, Altarmen, Auenbereichen und Feuchtbiotopen,
- naturnahen Waldbeständen insbesondere an den Hängen der Fließgewässer,
- Zersiedlung durch Bungalowsiedlungen im Bereich der Zschopauhänge,
- Gehölzgruppen und Heckenstrukturen im Landschaftsraum,
- landwirtschaftlichen Nutzflächen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität,
- Ackerflächen ohne gliedernde Landschaftselemente durch Gehölze,
- starker Durchgrünung der Siedlungsbereiche mit herausragendem Baumbestand sowie Gärten und Obstwiesen.

Im Rahmen des Landschaftsplans wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Arten- und Biotopausstattung Schwerpunkte für den Arten- und Biotopschutz herausgearbeitet und konkrete Maßnahmen empfohlen.

FAUNA

Während der Kartierung der Biotoptypen im Gemeindegebiet von Niederwiesa wurden Biotope, die eine artenreiche Biotopausstattung bzw. das Vorkommen seltener und/oder geschützter Arten vermuten ließen, gezielt untersucht. Umfangreiche Artenlisten wurden im Rahmen der Kartierung für die einzelnen Biotope nicht erstellt, so dass keine Aussagen zur Bestandsgröße und zur Bestandsentwicklung möglich sind.

3.3 Historische Stadt- und Ortsentwicklung

Entwicklungsgeschichte

Die Ortslagen Niederwiesa, Lichtenwalde und Braunsdorf haben sich aus der Ansiedlung von Einzelbauern beginnend im 12. Jh. im Tal der Zschopau und ihren Nebentälern entwickelt. Die Struktur der Einzelgehöfte hat sich entlang der Hauptstraßenzüge in Teilen bis heute erhalten.

Niederwiesa

- 1216 wird als Entstehungsjahr der Gemeinde angenommen,
- 1346 erstmalige Erwähnung als selbständige Pfarrei (Matrikel des Bistums Meißen),
- 1450 zur Lehnerrschaft Lichtenwalde gehörig,
- 1540 Bau der Kirchschele,
- 1860 – 1870 Bau der Eisenbahnstrecken Dresden - Werdau, Chemnitz – Hainichen, Beginn der Industrialisierung,
- 1885 Bau der Unteren Schule,
- 1897/1898 Neubau der Kirche,
- 1912 – 1914 Bau des Bahnhofs Niederwiesa,
- 1927 Einweihung der Zentralschule auf dem Mühlberg
- 1965 Elektrifizierung der Bahnstrecke Chemnitz - Dresden
- 1974 – 1979 Bau der Ortsumgehung B 173
- 1981 – 1983 Neubau Schule und Kindereinrichtung in der Mühlenstraße
- 1995/1996 Eingemeindung Braunsdorf und Lichtenwalde nach Niederwiesa
- 1996 Bezug der ersten Häuser im Baugebiet „Am Zapfenbach“

Braunsdorf

- im 13. Jh. als einreihiges Waldhufendorf mit Herrengut angelegt,
- seit 1474 zur Herrschaft Lichtenwalde gehörend,
- 1868 Tunnelbau für die Bahnstrecke Chemnitz – Hainichen,
- 1910 Möbelstoffweberei Tannhauer (heute Museum),
- 1912 Bau der Villenkolonie an der Harrasallee mit Wasserturm
- 2002 Zerstörung der Fünferbrücke durch Hochwasser, Neubau
- 2004 Nutzung der Bahnstrecke durch die Chemnitzer City-Bahn

Lichtenwalde

- 1280 erste Erwähnung der Burg als meißnisches Burglehn,
- 1447 – 1551 Lichtenwalde im Besitz der Familie von Harras,
- 1722 – 1772 Lichtenwalde im Besitz der Familie von Watzdorf,
- ab 1722 Neubau des Schlosses, ab 1730 Anlage des Schlossgartens,

1772 - 1945 Schloss im Besitz der Grafen Vitzthum von Eckstädt,
1905 Schloss brennt vollständig aus, Wiederaufbau,
1948 – 1996 Nutzung als Heilstätte, später Bildungsakademie,
2010 nach Restauration Neueröffnung des Schlosses für die Öffentlichkeit

Mit der weiteren Verkehrserschließung Ende des 19. Jh., mit dem Bau der Bahnlinien und der Erschließung der Ortslagen als Wohnstandorte verdichtete sich die Bebauung hauptsächlich um den Bahnhofsbereich von Niederwiesa. Heute ist hier eine teilweise städtische Bebauung anzutreffen, die in den Randlagen zumeist in aufgelockerte und stark durchgrünte Einzelhaus- und Hofstrukturen übergeht.

Industrie- und Gewerbeansiedlungen entstanden neben den früher bereits vorhandenen Handwerks- und Kleingewerbebetrieben im Rahmen der Industrialisierung in den Ortsteilen Braunsdorf und Niederwiesa, während in Lichtenwalde keine größeren Ansiedlungen stattfanden.

In der Vergangenheit wurden für gewerbliche Ansiedlungen zumeist Flächen in der Zschopauaue beansprucht, wo durch das vorhandene Fließgewässer Energie als Antriebskraft zur Verfügung stand. Hier entwickelten sich aus ursprünglich kleinen Betrieben – zumeist Mühlen – schnell größere Unternehmen. Innerhalb der Ortslagen sind keine großflächigen Ansiedlungen vorhanden. Somit sind die Ortslagen kaum von Industrie- und Gewerbestandorten beeinträchtigt.

Innerhalb der Ortskerne von Niederwiesa und Lichtenwalde entstanden durch Wohnbebauung teilweise geschlossene Straßenzüge, die durch Neubauten in den letzten Jahren ergänzt wurden. Die Bebauung zur freien Landschaft ist dagegen aufgelockert und stark durchgrünt. Den Ortsteil Braunsdorf prägen die eher dörfliche Bebauung im Zschopaubogen sowie die Villenbebauung in der Harrasallee.

Für die Ortslage Lichtenwalde sind das Schloss Lichtenwalde und der barocke Schlossgarten die dominierenden Elemente.

Denkmalschutzgebiete

Ortszentrum Niederwiesa

Das Denkmalschutzgebiet umschließt die Dorfkirche mit Friedhof, das Pfarrhaus, die ehemalige Kirchscheule, den Bauernhof Eubaer Straße 2 und den Gasthof „Schwalbennest“ mit Seitengebäude (Eubaer Straße 4).

Niederwiesa, Villa Wilhelmi, Hohlweg 12

Villa mit parkartigem Garten (Gartendenkmal) und Gartenhaus, landschaftsprägendes Gebäude von baukünstlerischer Bedeutung, erbaut 1907.

Braunsdorf Möbelstoffweberei Tannenhauer

Das Denkmalschutzgebiet umfasst die ehemalige Möbelstoffweberei Tannenhauer an der Zschopau, die heute als Museum der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Braunsdorf, Villa mit Garten, Dorfstraße 37

Dominant liegende Villa umgeben von parkartigem Garten mit gut erhaltenem Großgrün von baugeschichtlicher, ortsgeschichtlicher und landschaftsprägender Bedeutung, erbaut 1913 - 1914.

Ortskern Lichtenwalde

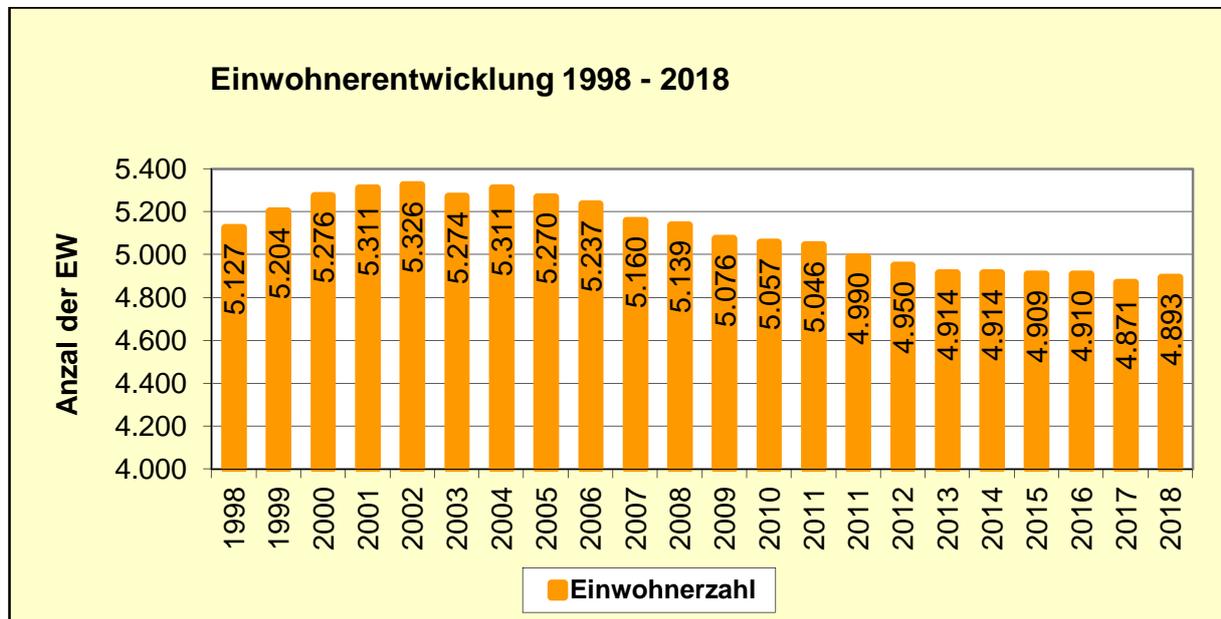
Das Denkmalschutzgebiet umfasst das Schloss Lichtenwalde mit Wirtschaftsgebäuden und Gärtnerei, den Schloss- und Landschaftspark sowie den gräflichen Friedhof.

Archäologie

Die Ortslagen Niederwiesa, Braunsdorf und Lichtenwalde bilden als Ganzes historische Siedlungseinheiten und damit archäologische Denkmalzonen, in denen flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge, die ortsgeschichtliche Entwicklungen überhaupt erst aufzuklären vermögen.

3. 4 Bevölkerung

3. 4. 1 Bevölkerungsentwicklung



Die Gemeinde Niederwiesa hatte von 1990 bis 2004 Einwohnergewinne zu verzeichnen, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und dem damit verbundenen Zuzug. Auch die Nähe zum Oberzentrum Chemnitz sowie die gute naturräumliche Ausstattung waren weitere Faktoren für den Bevölkerungsanstieg. Danach setzte, wie auch in anderen Kommunen des Landkreises, ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ein, der sich der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis annähert.

Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2015

	Niederwiesa		Landkreis Mittelsachsen	
	Einwohner	Verlust zu 1990 bzw. 2011 in %	Einwohner	Verlust zu 1990 bzw. 2011 in %
1990	4.989		395.731	
2010	5.057	+ 1,4	328.342	- 17,0
2011 ZENSUS	5.047		322.077	
2015	4.909	- 2,7	312.450	- 3,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Während im Landkreis Mittelsachsen im Zeitraum von 1990 bis 2010 zweistellige Einwohnerverluste zu verzeichnen waren, hatte die Gemeinde Niederwiesa Einwohnergewinne. Im Rahmen des ZENSUS kam es zu keiner wesentlichen Korrektur der Ein-

wohnerzahlen (- 10 Einwohner). Seit 2011 nähern sich die Verluste der Gemeinde dem Kreisdurchschnitt an.

3. 4. 2 Altersaufbau

Alters- gruppe	2000		2005		2010		2015	
	Anzahl	in %						
0-15 Jahre	663	12,6	569	10,8	638	12,6	642	13,1
15-65 Jahre	3.770	71,4	3.666	69,6	3.188	63,1	2.920	59,5
65 Jahre und älter	843	16,0	1.035	19,6	1.231	24,3	1.347	27,4
gesamt	5.276	100,0	5.270	100,0	5.057	100,0	4.909	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Angaben derzeit nur bis 2015 verfügbar

Der Anteil von Kindern- und Jugendlichen ist nach zwischenzeitlichem Absinken in den letzten Jahren wieder angestiegen.

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist stetig gesunken. Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist kontinuierlich angestiegen. Mit einer weiteren Zunahme ist zu rechnen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter kommen.

Altersstruktur Stand 31.12.2010 und 31.12.2015

	Niederwiesa			Landkreis Mittelsachsen		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW 2010	638	3.188	1.231	36.968	207.502	83.872
in %	12,6	63,1	24,3	11,3	63,2	25,5
EW 2015	642	2.920	1.347	38.240	191.342	82.868
in %	13,1	59,5	27,4	12,3	61,2	26,5

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Vergleich zum Landkreis liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde über dem Kreisdurchschnitt. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist unter den Kreisdurchschnitt gesunken. Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist über den Kreisdurchschnitt angestiegen.

3. 4. 3 Bevölkerungs- und Wanderungsbewegung

Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Einwohner	Saldo Geburten / Sterbefälle	Saldo Zu- und Fort- züge	Veränderungen gesamt
03.10.1990	4.989			
31.12.1998	5.127	-12	184	172
31.12.1999	5.204	-6	83	77
31.12.2000	5.276	-12	84	72
31.12.2001	5.311	-9	44	35
31.12.2002	5.326	3	12	15
31.12.2003	5.274	-17	-35	-52
31.12.2004	5.311	7	30	37
		-46	+ 402	+ 356
31.12.2005	5.270	-6	-35	-41
31.12.2006	5.237	10	-43	-33
31.12.2007	5.160	-1	-76	-77
31.12.2008	5.139	14	-35	-21
31.12.2009	5.076	-1	-62	-63
31.12.2010	5.057	12	-31	-19
		+ 28	- 282	- 254
09. 05.2011 ZENSUS	5.047			
31.12.2011	5.046	-16	-6	-22
31.12.2012	4.990	-20	-39	-59
31.12.2013	4.950	-22	-19	-41
31.12.2014	4.914	-2	-34	-36
31.12.2015	4.909	-20	14	-6
31.12.2016	4.910			
31.12.2017	4.871			
		-80	-84	-164

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Erkennbar ist, dass die Einwohnergewinne bis 2004 aus einem positiven Wanderungssaldo resultieren. Nach 2004 ist durch stärkere Wanderungsverluste insgesamt eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, während Geburtenüberschüsse in einigen Jahren bestehen. Nach 2011 resultieren die Verluste zu gleichen Teilen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverlusten.

Die nachfolgende Übersicht beinhaltet zum Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen zwischen 2001 und 2015 das detaillierte Datenmaterial.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zeitraum	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Lebendgeborene	36	39	34	42	33	38	37	43	48
Gestorbene	45	36	51	35	39	28	38	29	49
Saldo	-9	3	-17	7	-6	10	-1	14	-1

Zeitraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lebendgeborene	44	33	30	37	38	29
Gestorbene	32	49	50	59	40	49
Saldo	12	-16	-20	-22	-2	-20

Wanderungsbewegungen

Zeitraum	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Zuzüge	240	224	166	203	170	148	139	183	155
Fortzüge	196	212	201	173	205	191	215	218	217
Saldo	44	12	-35	30	-35	-43	-76	-35	-62

Zeitraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Zuzüge	170	195	170	196	159	182
Fortzüge	201	201	209	215	193	168
Saldo	-31	-6	-39	-19	-34	14

In den letzten 15 Jahren gab es im Durchschnitt jährlich 37 Geburten. Die Anzahl der Geburten wird in den nächsten Jahren sinken, da nun die geburtenschwachen Jahrgänge der nach 1990 Geborenen in das gebärfähige Alter kommen.

Die Anzahl der Sterbefälle lag bei durchschnittlich 42, so dass insgesamt ein Verlust von 5 Einwohnern pro Jahr aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erfolgte.

Die Bevölkerungsverluste der letzten 15 Jahre resultieren größtenteils aus Wanderungsverlusten. Seit 2001 gab es im Durchschnitt jährlich 180 Zuzüge und 201 Fortzüge.

3. 4. 4 Bevölkerungsprognose

Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegt für Gemeinden über 5.000 Einwohner eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030 mit Basisjahr 2014 in zwei Varianten vor.

Bei Variante 1 wurde die Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung betrachtet.

Bei Variante 2 erfolgte die Umsetzung der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Da die Gemeinde Niederwiesa weniger als 5.000 Einwohner hat, kann derzeit nur auf die Prognose des Landkreises Mittelsachsen zurückgegriffen werden. Für die Region erstellte Prognosen liegen nicht vor.

	2014	2020	2025	2030	2035
Landkreis Mittelsachsen					
Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung					
Variante 1	in tausend Einwohnern				
gesamt	312,7	313,7	301,8	288,6	
Variante 1	Veränderung zu 2014 in %				
		100,3	96,5	92,3	88
Umsetzung der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung					
Variante 2	in tausend Einwohnern				
gesamt	312,7	299,0	286,6	274,1	
Variante 2	Veränderung zu 2014 in %				
		95,6	91,6	87,7	84
Gemeinde Niederwiesa					
Variante 1	4.914	4.930	4.742	4.536	4.320
Variante 2	4.914	4.698	4.501	4.310	4.130

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Für die weitere Betrachtung erscheint die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung realistisch. Die Einwohnerzahl zum 31.12.2018 beträgt 4.893 Einwohner. Im Jahr 2017 erfolgte ein Gewinn von 20 Einwohnern. Wenn sich die Bevölkerungsentwicklung so fortsetzt, ist der Prognosewert der Variante 1 für 2020 erreichbar.

Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung liegen noch keine Prognosewerte des Statistischen Landesamtes für 2035 vor, so dass in der Betrachtung der Verlust weiterer 6 % der Einwohner gegenüber 2030 angenommen wurde.

3. 4. 5 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die Anzahl der Haushalte ist eine wesentliche Ausgangsgröße zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs.

Im Rahmen des ZENSUS 2011 wurde für Niederwiesa eine Haushaltsgröße von 2,2 ermittelt, was auf einen höheren Anteil an Familien mit Kindern als im Landesdurchschnitt schließen lässt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Mittelsachsen und im Freistaat Sachsen beträgt 2,0.

Auf Grund der demografischen Entwicklung ist mit einer weiteren Verringerung der Haushaltsgröße zu rechnen, so dass auch bei anhaltender rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, die Anzahl der Haushalte relativ gleichbleibend sein wird.

Auf Grund der älterwerdenden Bevölkerung ist insbesondere mit einer Zunahme der 1-Personen-Haushalte zu rechnen. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen werden abnehmen.

3. 4. 6 Pendlerbewegungen

Genauere Angaben zu Aus- und Einpendlerbewegungen liegen nicht vor. An Hand der statistisch erfassten Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort und am Wohnort können Rückschlüsse auf Pendlerbewegungen gezogen werden.

	AO	WO	AO	WO	AO	WO	AO	WO
	30.06.2008		30.06.2010		30.06.2013		30.06.2015	
Niederwiesa	1.111	1.979	1.103	1.940	1.117	1.919	1.134	1.926

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

AO sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort

WO sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort

In Niederwiesa überwiegt die Wohnfunktion gegenüber der gewerblichen Nutzung. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort liegt wesentlich höher als die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort. Die Gemeinde ist ein Auspendlerort. Pendlerbeziehungen bestehen insbesondere ins benachbarte Oberzentrum Chemnitz sowie in andere Orte der Umgebung.

Aufgrund der demografischen Entwicklung (Zunahme der Einwohner im Rentenalter) ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort leicht rückläufig. Die Zahl der Arbeitsplätze im Ort weist nur geringe Schwankungen auf.

3. 5 Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistung

3. 5. 1 Wirtschaftsstruktur und Standortbedingungen

Das Gemeindegebiet war ursprünglich durch die Ansiedlung von Bauernhöfen im Tal der Zschopau und ihren Nebenflüssen sowie entlang der Haupteerschließungsstraßen geprägt. An der Zschopau entstanden Mühlen und andere Betriebe, die die Wasserkraft nutzten. In Niederwiesa gab es eine Ziegelei. Die ehemaligen Lehmgruben sind heute Teiche (Ziegeleiteiche). Der OT Lichtenwalde war durch kleinere Handwerksbetriebe geprägt, die der Versorgung des Schlosses dienten.

Mit dem Bau der Eisenbahnstrecken Werdau- Dresden und Chemnitz – Hainichen – Roßwein setzte auch in der Gemeinde eine wirtschaftliche Entwicklung ein. Die Betriebe an der Zschopau z.B. Möbelstoffweberei Tannenhauer vergrößerten sich.

Vom strukturellen Wandel waren auch die Betriebe im Gemeindegebiet betroffen. Die Weberei Tannenhauer ist heute ein Denkmal der Industriegeschichte und dient als Museum. In einem kleinen Teil der Räume wird eine Weberei unter Verwendung historischer Muster betrieben. Einige Altstandorte werden auch heute noch gewerblich genutzt z.B. Webermühle in Braunsdorf, Metallbauunternehmen in der Kurzen Straße.

Nach 1990 wurde ein Gewerbegebiet an der Dresdner Straße ausgewiesen. Bisher hat sich hier ein Unternehmen angesiedelt.

Betriebe/Beschäftigte in ausgewählten Sektoren (Stand bis 2015)

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Jahr	B Landw.	B B/VG	TP B/VG	B BauHG	TP BauHG	B ABauG	TP ABauG
2001	9	2	-	14	160	2	-
2005	12	2		17	131	1	-
2008	12	2		16	151	3	52
2010	9	2		14	136	3	69
2013	9	2		14	140	2	-
2015	9	2		14	152	2	-

B Landw. - Betriebe Landwirtschaft (Angaben nur bis 2010 verfügbar)

B B/VG - Betriebe Bergbau/Verarbeitendes Gewerbe

TP B/VG – Tätige Personen Bergbau / Verarbeitendes Gewerbe

B BauHG - Betriebe Bauhauptgewerbe

TP BauHG - Tätige Personen Bauhauptgewerbe

B ABauG - Betriebe Ausbaugewerbe

TP ABauG - Tätige Personen Ausbaugewerbe

Der Landwirtschaft (**Primärsektor**) kommt von der Anzahl der Betriebe sowie der Flächeninanspruchnahme eine bedeutende Stellung zu. Agrargenossenschaften bewirtschaften wesentliche Flächen innerhalb des Plangebietes. Bei kleineren Betrieben ist eine rückläufige Zahl zu verzeichnen. Zahlreiche Unternehmen werden im Nebenerwerb geführt.

Die Anzahl der Betriebe im **Sekundärsektor** (Produz. Gewerbe) ist mit zwei Betrieben insgesamt relativ gering. Daher sind auch keine Angaben zu den Beschäftigten veröffentlicht.

Der Dienstleistungssektor (**Tertiärsektor**) hat hinsichtlich der Zahl der Betriebe sowie der vorhandenen Branchenvielfalt eine hohe Bedeutung. Die häufig kleinteiligen und vielschichtigen Handels- und Dienstleistungsfunktionen integrieren sich in die vorhandenen Baugebiete.

Der **Tourismus** stellt in der Region einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Die Gemeinde stellt mit Schloss und Park Lichtenwalde sowie dem Zschopautal einen Anziehungspunkt für Fremdenverkehr und Naherholung dar.

Die Tabelle enthält die statistisch erfassten tourismusrelevanten Einrichtungen. Darüber hinaus bestehen durch Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Fremdenzimmer weitere Angebote.

Jahr	Anzahl Herbergen	Anzahl Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Verweildauer
2001	4	55	2.589	4.358	1,68
2005	5	181	11.346	18.059	1,59
2008	5	182	13.174	20.235	1,54
2010	4	180	10.324	15.357	1,49
2013	4	175	14.719	22.336	1,52
2015	4	172	16.619	25.978	1,56

Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand bis 2015

Die Anzahl der Unterkünfte und der Übernachtungen ist im Betrachtungszeitraum angestiegen. Die Verweildauer der Gäste liegt deutlich unter zwei Tagen.

Über die weitaus größte Bettenkapazität (82 Zimmer) verfügt das 4-Sterne Hotel in Lichtenwalde.

Flächen für Einzelhandel

Die Gemeinde hat entsprechend Landesentwicklungsplan und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion. Für die Gemeinde liegt derzeit kein Einzelhandelskonzept vor.

In der Gemeinde sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorhanden und auch nicht vorgesehen, da die Gemeinde nicht als zentraler Ort eingestuft ist. Erforderliche Einzelhandelseinrichtungen insbesondere mit Nahversorgungsfunktion können entsprechend dem Bedarf in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen, vorzugsweise in zentralen Lagen untergebracht werden. Innerhalb von Wohngebieten ist die Einordnung von Handelseinrichtungen, die der Nahversorgung des Gebietes dienen zulässig.

Eine Konzentration von Handelseinrichtungen des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs befindet sich in Niederwiesa in der Dresdner Straße. In den OT Braunsdorf und Lichtenwalde befinden sich keine Nahversorgungseinrichtungen. Ziel ist es, langfristig die Nahversorgung in den Ortsteilen zu verbessern.

3. 5. 2 Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt ist, wie in ganz Sachsen, durch eine stark rückläufige Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Angaben zu Erwerbslosen sind nur noch auf Kreisebene verfügbar. Die Anteile von Frauen und Männern sind relativ ausgewogen.

Jahr	Erwerbslose gesamt	davon Männer	in %	davon Frauen	in %
2008	23.800	12.100	51	11.600	49
2010	19.100	10.100	53	8.900	47
2012	13.800			7.200	52
2015	8.100				

Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierungen nach 1990 und mit dem Wegbrechen beschäftigungsintensiver Produktionen kam es zunächst zur Freisetzung, Umorientierung (Verschiebungen zugunsten des Dienstleistungssektors) aber auch zur Abwanderung von Arbeitskräften. In Betrieben des Sekundärsektors wurden in den letzten Jahren neue Arbeitsplätze geschaffen.

Industrie und Gewerbe beklagen inzwischen zunehmend einen Fachkräftemangel. Was auch damit zusammenhängt, dass in Folge der demografischen Entwicklung weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter in der Region leben. Diese Situation könnte sich im weiteren Zeitgang noch verschärfen.

3. 6 Nutzungseinschränkungen und Restriktionen

3. 6. 1 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Im Zusammenhang mit der Neuerfassung der Denkmale im Freistaat Sachsen gemäß § 10, Abs. 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03.03.1993 wurde eine Vielzahl von Kulturdenkmälern unter Schutz gestellt – vgl. Aufstellung „Kulturdenkmale in Sachsen“ für die Gemeinde Niederwiesa (Listen Anlage 1).

Neben Einzeldenkmälern wurden im Gemeindegebiet drei Denkmalschutzgebiete ausgewiesen: Niederwiesa Bereich Kirche und Kirchscheule, Braunsdorf Weberei Tannenhauer, Lichtenwalde Schloss und Schlosspark.

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.

Sämtliche 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.

Bodendenkmale

In Niederwiesa befinden sich archäologische Denkmalzonen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG), die in ihren Aussagen ortsgeschichtliche Entwicklungen überhaupt erst aufzuklären vermögen bzw. ergänzen oder stützen. Gemäß § 14 SächsDSchG sind deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen innerhalb dieser archäologischen Denkmalzonen bei der Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Das Auftreten von Bodenfunden ist meldepflichtig.

Eine Übersicht über archäologische Denkmalzonen und Bodendenkmale ist in der Anlage 9 zu finden.

3. 6. 2 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Laut Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) sind entsprechend §§ 7-9 Maßnahmen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Das gilt besonders für Bereiche, von denen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser ausgehen.

Die beim Landratsamt erfassten altlastverdächtigen Flächen sind der Anlage 3 Altlastenverdachtsflächen zu entnehmen. Die untere Abfallbehörde macht darauf auf-

merksam, dass das zugrundeliegende Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und insofern keine Garantie der Altlastenfreiheit bezüglich der nicht aufgeführten Flächen gegeben werden kann. Die Altstandorte und Altablagerungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Im Bereich der Zschopauaue sind in den Flusssedimenten z.T. sehr hohe Arsen-Belastungen vorhanden. Erkundungen des LfULG haben ergeben, dass von flächendeckend erhöhten bis stark erhöhten Arsenwerten auszugehen ist. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Umgang mit anfallendem Bodenmaterial.

3. 6. 3 Sonstige Baubeschränkungen

Baubeschränkungen können sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten nachrichtlichen Übernahmen ergeben:

- Trinkwasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes
- Denkmale, Bodendenkmale
- Geplante überörtliche Straßentrassen (B 180)
- Flächen mit Altlasten
- Altbergbau, Abbau von Mineralien
- Versorgungsleitungen.

Zusätzlich zu den in vorherigen Abschnitten, auf der Grundlage bestehender Gesetzhilichkeiten genannten Baubeschränkungen, ergeben sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weitere Baubeschränkungen.

Straßenbaulastträger

Außerhalb der Erschließungsbereiche für bauliche Anlagen gelten ab der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen anbaurechtliche Verbote und Beschränkungen gemäß § 9 Abs.1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes bzw. § 24 Abs. 1 und 2 des Sächsischen Straßengesetzes. Es sind hier regelmäßig Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen festgelegt.

An Bundes-, Staats- und Kreisstraßen beträgt die Bauverbotszone 20 m und die Baubeschränkungszone 40 m beiderseits der Trasse (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand). Auf diese Darstellung wurde in der Planzeichnung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

MITNETZ

Für die 30 sowie die 110 kV-Freileitungen gelten folgende Forderungen:

Die Abstände nach DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) zu den Freileitungen sind einzuhalten. Das Arbeiten mit Mechanisierungsgeräten mit einer maximal möglichen Gerätehöhe größer 4,0 m ab Erdoberkante ist im Freileitungsbereich (10 m rechts und links vom äußersten Seil der Freileitung) nicht gestattet. Einer generellen Unterbauung

der Freileitung einschließlich Freileitungsbereich kann aufgrund der unterschiedlichen Seilhöhen der Freileitung nicht zugestimmt werden. Eventuelle Unterbauungen sind nur nach Vorlage eines konkreten Bebauungskonzeptes und Prüfung der Freileitungshöhen möglich. Jegliche Baumaßnahmen im Abstand von 50 m rechts und links der Freileitungssachse sind der Abt. Hochspannung der Energie Sachsen Brandenburg AG zur Bestätigung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten. Beim Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Mastern ist unverzüglich die ESB AG, Bereich Hochspannung, zu informieren. Aufgrund des Artikels 2, § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) im Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz (RegVBG) ist zugunsten des Versorgungsunternehmens, das die jeweilige Anlage bei Inkrafttreten dieser Vorschrift betreibt, am Tage des Inkrafttretens dieser Vorschrift eine beschränkte Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet, die von der Energieanlage in Anspruch genommen werden.

Eine Bepflanzung des Leitungsschutzstreifens der Trasse (durchschnittlich 25 m) wird nicht zugestimmt.

50Hertz Transmission GmbH

Für die Freileitungen gelten folgende Forderungen:

- zu vorhandenen Leitungen ist ein Freihaltungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten, aber auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten. Für sonstige Baumaßnahmen bestehen Höhenbeschränkungen.
- im Freileitungsschutzstreifen (je 35m beidseitig der Trassenachse) der Hochspannungsfreileitung besteht grundsätzlich Bauverbot.
- für eine Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich (je 50m beidseitig der Trassenachse) ist eine gesonderte Prüfung und Stellungnahme im zuständigen Regionalzentrum einzuholen.
- Maßnahmen der Trassenfreihaltung nach DIN EN 50341-3-4:2001 in bestehenden oder geplanten FND sind als zulässige Handlungen auszuweisen. Bepflanzungen im Bereich von 40m beidseitig der Trassenachsen sind nicht zulässig.

Oberbergamt

Das zuständige Oberbergamt weist darauf hin, dass vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb von bergschadengefährdeter Gebiete entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlRVO) vom 06. März 2002 (SächsGVBl. S. 117), bergamtliche Mitteilungen beim Oberbergamt Freiberg einzuholen sind. Sollten bei Arbeiten im Plangebiet alte Grubenbaue bzw. in nichtoffener Bauweise errichtete unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Bergkeller, Luftschutzanlagen u.ä.) angetroffen werden, bzw. Ereignisse eintreten, welche möglicherweise damit in Zusammenhang stehen (z.B. Tagebrüche, Senkungen), so ist dies dem Oberbergamt gemäß § 4 SächsHohlRVO zu melden.

Landesamt für Archäologie

Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen alle Tiefbauarbeiten im Bereich der archäologischen Denkmalzone einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Vermessungsamt

Geodätische Festpunkte des amtlichen Lage- und Höhenbezugssystems bedürfen gemäß §§7, 9 SächsVermG des besonderen Schutzes.

Landesamt für Umwelt und Geologie (Referat 25 "Natürliche Radioaktivität"/Strahlenschutz)

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 zu zuordnen. In dieser Zone sind nach bisherigen Erfahrungen die Belastungen so gering, dass keine nennenswerten Schäden auftreten und somit keine besonderen Anforderungen hinsichtlich Erdbebensicherung bestehen. Ein Erdbebennachweis für Bauwerke ist nicht erforderlich.

Das zu überplanende Gebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Aus Sicht der 12.BImSchV (Störfallrecht/Anlagensicherheit) bestehen für Betriebsbereiche mit erweiterten Pflichten z. Z. keine Bedenken. Zum genannten Gebiet ist in relevanter Entfernung derzeit kein Betriebsbereich mit erweiterten Pflichten nach der 12. BImSchV angesiedelt.

Forstbehörde

Gemäß §25 Abs.3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mind. 30 m entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden. Die Entscheidung dazu trifft die untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

3. 7 Siedlung

3. 7. 1 Vorbemerkungen

Die Darstellungen des Bestandes und der geplanten Bauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan überwiegend nach der **allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)**. Diese Darstellungsform ordnet sich dem Prinzip der gebotenen planerischen Zurückhaltung unter. Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) gibt somit den erforderlichen Rahmen gemäß BauGB bzw. BauNVO vor, ohne der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) vorzugreifen. Somit bleibt die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) i.d.R. der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Sämtliche Gebietsabgrenzungen sind nicht grundstücksscharf dargestellt. Rechtskräftige Satzungen gemäß § 34 BauGB sowie B-Pläne wurden mit der größtmöglichen Exaktheit übertragen bzw. absehbaren künftigen Erfordernissen angepasst. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind somit ablesbar und lassen eine angemessene Ausgestaltung im Verfahren der verbindlichen Bauleitpläne zu.

Die Einstufung bzw. Ausweisung der bebauten Gebiete sind nicht als Bewertung des Bestandes zu sehen, sondern als **Entwicklungsziele** für diese Bereiche zu betrachten. Für die Entwicklung aller nachfolgend betrachteten Flächenkategorien gelten gleichermaßen folgende Prinzipien:

- Erhalt und Pflege sowie angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Landschafts- und Siedlungsstruktur unter Beachtung historischer Wertigkeiten,
- Beseitigung störender Nachbarschaften bzw. auch gegenseitige Akzeptanz in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz der Menschen,
- Aufzeigen optimaler Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen - Ausweisung innerer Entwicklungsflächen, Revitalisierung von Brachen, bedarfsorientierte Siedlungserweiterungen.
- Prüfung und Gewährleistung der Umweltverträglichkeit der Planungen / Zurückstellung von Ausweisungen mit erheblichen Umweltauswirkungen.

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die vorhersehbare Bodennutzung für das Gemeindegebiet entsprechend den Bedürfnissen der Kommune für die kommenden Jahre in den groben Zügen darzustellen. Im Wesentlichen sind bebaubare und die von einer Bebauung freizuhaltenden Bereiche festzulegen.

Dabei schafft der Flächennutzungsplan kein Baurecht. Für die, als bebaubare Bereiche ausgewiesenen Flächen gelten bei Bauanträgen neben dem Baugesetzbuch im Besonderen, alle anderen Gesetzlichkeiten (z. B. BauNVO, SächsNatSchG, Wasserge-

setz, Denkmalschutzgesetz usw.) fort. Das heißt z. B., dass trotz Bauflächenausweisung eine innerörtliche Streuobstwiese, als Biotop gem. § 21 SächsNatSchG geschützt, i.d.R. nicht überbaut werden darf. Begründete Ausnahmeanträge sind im Einzelfall gemäß SächsNatSchG sowie der Verwaltungsvorschrift Biotopschutz zu prüfen und entsprechend zu behandeln.

Aus der Darstellung von Bauflächen im FNP leitet sich keine generelle Überbaubarkeit dieser Flächen ab. Zu den Grundstücken gehören sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Teile dieser Grundstücke. Beispielsweise gehören zu Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet neben dem Gebäude auch Vorgärten, Gärten, Obstwiesen u.a.m.

Allgemeinverbindliche Regelungen in Form von Festsetzungen können hinsichtlich der tatsächlichen Überbaubarkeit (Baurecht) hierzu jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne, Satzungen) getroffen werden.

Im §17 BauNVO sind in diesem Zusammenhang für alle Gebietstypen Obergrenzen für die Bestimmung des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben.

Gebietstyp	Grundflächenzahl (GRZ)
Kleinsiedlungsgebiet	0,2
reines Wohngebiet	0,4
allgemeines Wohngebiet	0,4
besonderes Wohngebiet	0,6
Dorfgebiet/Mischgebiet	0,6
Kerngebiet	1,0
Gewerbegebiet	0,8
Industriegebiet	0,8
Wochenendhausgebiet	0,2

So können z. B. in einer dörflichen Struktur bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m²) überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Grundstücksteile sind i.d.R. nicht überbaubar, wertvolle Grünbestände sind zu sichern und übrige Grundstücksteile entsprechend neu zu begrünen.

Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen durch den FNP vorbereitet wird. Der dörfliche Charakter bzw. ökologisch wertvolle Strukturen sollen durch die differenzierte Ausweisung von Bauflächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß gesichert werden.

Die ländlichen Ortsteile werden auch heute noch in vielen Bereichen durch orts- und landschaftsbildprägende Drei- und Vierseitenhöfe geprägt. Auch hier will der Flächennutzungsplan keine generelle Überplanung und Verdichtung dieser Dorfstrukturen vorbereiten. Zunächst besteht das planerische Ziel diese gewachsenen und prägenden Baustrukturen zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln.

Da die Gehöfte ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Funktion bereits überwiegend verloren haben, weil sie i.d.R. nicht mehr den Anforderungen moderner Landwirtschaftsbetriebe entsprechen oder die jetzigen Eigentümer keine Landwirtschaft mehr betreiben, sind im Sinne der Bestandssicherungen Möglichkeiten zur Umnutzung einzuräumen.

Eine längerfristige Sicherung dieser Baustrukturen ist tatsächlich nur dann gegeben, wenn vielfältigste Formen der Nach- und Umnutzung wie etwa Wohnen, Handel/Dienstleistung, Gewerbe, Lager, Garagen usw. ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan kann als nicht allgemeinverbindlicher, vorbereitender Bauleitplan nur die **Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** gem. § 5 BauGB darstellen. In diesem Zusammenhang wird die allgemeine und z.T. die besondere Art der baulichen Nutzung sowie das damit gemäß BauNVO in Verbindung stehende Maß der baulichen Nutzung fixiert. Die grundstücksscharfe Bewertung und Einordnung einzelner Bauvorhaben kann jedoch weder baurechtlich noch planerisch auf dieser Planungsebene bewältigt werden. Es sei an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft.

Drei- und Vierseitenhöfe, die nicht in der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegen, genießen im Außenbereich Bestandsschutz und sollen als städtebauliche Dominante sowie kulturhistorisch wertvolle Gebäudeensemble weitestgehend gesichert werden. Diese Gehöfte sind 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 (z. B. Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Wohnnutzung) bzw. abgerissen werden. Der § 35 BauGB greift dabei restriktiv ein.

Anhand von Bestandsermittlungen sind planerische Ziele zu formulieren und Ausweisungen vorzunehmen, wie mit Konversionsflächen künftig verfahren werden soll. Dabei sollten revitalisierbare Gewerbe- und Industriegebäude an geeigneten Standorten Nachnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkaufseinrichtungen, öffentliche Nutzungen usw.) zugeführt werden. Wenn eine Nachnutzung nicht in Frage kommt sind Rückbaumaßnahmen zu ergreifen und im Eignungsfall Renaturierungen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) vorzunehmen.

Die Vorerzgebirgsregion Augustusburger Land hat im Rahmen der ländlichen Ent-

wicklung im Programmzeitraum 2007-2013 gemeinsam mit der Region Annaberger Land vorhandene Brachen erfasst und ein Konzept zum Aufbau eines Flächenmanagements erarbeitet. Im Programmzeitraum 2014-2020 wurde durch die LEADER-Region Flöha- und Zschopautal, zu der Niederwiesa gehört, der Rückbau von Brachen bei der Förderung berücksichtigt.

Ungeordnete Gemengelagen mit Nutzungs- und Gestaltungsproblemen sind entsprechend planerisch zu behandeln und nachfolgend umzustrukturieren. Immissionschutzrichtlinien sind dabei generell zu beachten.

An städtebaulich geeigneten Stellen sind bedarfsgerechte Neuausweisungen v.a. für Wohnbauzwecke und Gewerbe mit Planungshorizont 2035 vorzunehmen.

3. 7. 2 Stadt- und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Niederwiesa besteht aus 3 Ortsteilen:

- 1 **Niederwiesa**
- 2 **Braunsdorf**
- 3 **Lichtenwalde**

Charakteristik der Baustrukturen der Ortsteile:

1 **Niederwiesa**

- im nördlichen Bereich städtisch geprägter Ortsteil mit Rathaus,
- Gewerbe, Dienstleister und Handwerk ansässig,
- die Grundschule und Kindereinrichtung am Mühlberg,
- wohnbauliche Entwicklung nach 1990,
- Bereich Oberwiesa noch ländlich geprägt,

2 **Braunsdorf**

- Lage an einer großen Zschopauschleife,
- dörfliche Strukturen am Hang zur Zschopau,
- historische Gewerbeansiedlung am Ufer der Zschopau,
- Villenkolonie an der Harrasallee,
- wohnbauliche Erweiterung nach 1990,

3 **Lichtenwalde**

- oberhalb der Zschopau gelegen,
- geprägt durch Schloss und Park Lichtenwalde,
- Wohnbebauung aus verschiedenen Epochen,
- Gartenanlagen und Wochenendgrundstücke.

Für die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur bestehen folgende Zielstellungen:

- 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 nichtstörender, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe in den Mischgebieten,
- Steigerung der Attraktivität im Naherholungs- und Freizeitbereich durch weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur,
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotenziale.

Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, d. h. Erweiterungsflächen lehnen sich an vorhandene Standorte vor allem in Randlage bereits verdichteter Bereiche an, ergänzen sie bzw. runden sie ab. Durch die konzipierte kompakte Entwicklung wird eine Zersiedlung der Landschaft verhindert. Die ökologisch wertvollen Bereiche werden in größtmöglichem Maße geschont.

3. 7. 3 Wohnungsbestand und Entwicklung der Wohngebiete

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung – Bauflächen – dargestellt werden.

Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Flächennutzungsplan hinsichtlich der Wohnbauflächen (W) Gebrauch gemacht.

Eine weitere Differenzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Kleinsiedlungsgebiete (WS), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WB) und Besondere Wohngebiete (WB) wurde nicht vorgenommen. Diese weitere Untergliederung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Bei den bestehenden Wohnbauflächen im Plangebiet ist überwiegend der Charakter allgemeiner Wohngebiete anzutreffen, die durch § 4 der BauNVO folgendermaßen definiert sind:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Ein deutlich geringerer Störgrad durch Nichtwohnnutzungen ist in den Reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO zulässig. Dieser Gebietstyp ist seltener und daher für Eigenheimsiedlungen in Randlage und neu erschlossene Wohngruppen mit minimierten Verkehrserschließungsanlagen relevant:

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Beide o.g. Gebietstypen zeichnen sich durch ein regelmäßig zugeordnetes Nutzungsmaß, wie eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus. Diese Dichtewerte werden in den dörflich geprägten Siedlungsstrukturen und in den Einfamilienhausgebieten nicht annähernd erreicht.

Dörflich geprägte Wohngebiete mit zugeordneten Nutzgärten, Wiesen und Streuobstwiesen sind vereinzelt in den Ortsrandbereichen anzutreffen. Der landwirtschaftliche Nebenerwerb spielt hier eine untergeordnete Rolle. Derartige Wohnbauflächen können als Kleinsiedlungsgebiete bezeichnet werden (GRZ 0,2, GFZ 0,4).

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (2) Zulässig sind
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Tankstellen,
 4. nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Einstufung bzw. Ausweisung bebauter Gebiete ist stets als Entwicklungsziel für diese Bereiche zu betrachten. Ungünstige Funktionsmischungen sind insofern 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 sollen eine Innenentwicklung, Verdichtung und Ergänzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen.

Das Einfügungsgebot gemäß §34 (1) BauGB insbesondere auch das Nutzungsmaß zwischen 0,2 in den locker bebauten und dörflich geprägten Bereichen sowie 0,4 in dichter bebauten, innerörtlichen Lagen ist anzuwenden. Der dörfliche Charakter einschließlich des typischen Wohnumfeldes mit Wiesen, Streuobstwiesen, Gärten, Gewässern und markanten Gehölzen ist zu beachten. Insbesondere gemäß §21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotop sind zu sichern (z.B. Streuobstwiesen).

Diese bauplanungsrechtlichen und sonstigen Maßgaben gibt der FNP als vorbereitender Bauleitplan und räumliches Gesamtkonzept vor. Die Prüfung und Genehmigung entsprechender Einzelvorhaben obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Mitwirkung der Städte und der Gemeinden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beinhalten entsprechend des Nutzungsmaßes (s.o.) gem. § 7 BauNVO sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So können beispielsweise bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m²) überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Grundstücksteile sind i.d.R. nicht überbaubar, wertvolle Grünbestände sind zu sichern und übrige Grundstücksteile entsprechend neu zu begrünen.

Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen vorbereitet wird. Der dörfliche Charakter bzw. ökologisch wertvolle Strukturen sollen gesichert werden. Baumschutzsatzung, Naturschutzgesetz sowie andere gültige Gesetze und Vorschriften geben entsprechende Maßgaben vor und sind entsprechend einzuhalten und anzuwenden.

Gemäß § 5 (4) BauGB wurden die erforderlichen und von den Trägern öffentlicher Belange 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" im Planteil dargestellt. Bei der Bearbeitung von Bauanträgen ergeht somit der Hinweis auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen bereits aus dem Flächennutzungsplan.

Wohnbauflächen

In der Gemeinde Niederwiesa werden die Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen als Wohnbauflächen dargestellt:

OT Niederwiesa

- Wohnbebauung Chemnitzer Straße,
- Wohnbebauung Terrassensiedlung,
- Wohnbebauung Talstraße/Feldstraße,
- Wohnbebauung Mühlenstraße/Gärtnerweg,
- Wohnbebauung Dresdner Straße/Fichtenweg,
- Baugebiet Am Zapfenbach,
- Oberwiesa, östlich der Eubaer Straße

OT Braunsdorf

- Wohnbebauung (Villenviertel) an der Harrasallee,
- Baugebiet Am Grünen Hang,

OT Lichtenwalde

- Wohnbebauung August-Bebel-Straße/Ebersdorfer Straße,
- Wohnbebauung Rudolf-Breitscheid-Straße/Am Angerbach,
- Baugebiet An der alten Schäferei

Wohnungsbedarf bis 2035

Die Planungshoheit der Kommunen schließt ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung ein, dass jeder Gemeinde eine **bauliche Eigenentwicklung** zugestanden wird.

Das bedeutet, dass der Bedarf an Wohnungen, der sich aus:

- der Einwohnerentwicklung (einschließlich natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen),
 - den Veränderungen der Haushaltsstruktur (z. B. Zunahme von Single-Haushalten),
 - der Leerstandproblematik/ den Erfordernissen des Stadtumbaus,
 - dem Bauzustand vorhandener Wohnungen sowie
 - den quantitativen und qualitativen Wohnansprüchen der Bevölkerung
- ergibt, für die ortsansässigen Einwohner in der eigenen Gemeinde gesichert wird.

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen, ohne erkennbare Trendwende, besteht weiterer Neubaubedarf vor allem durch qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes:

1. Vorhandene WE-Größen entsprechen häufig nicht zeitgemäßen, gesamtdeutschen Standards

2. Prognostizierte Erhöhung des Wohnflächenbedarfs/EW

- IST Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 2011:	47 m ² /EW*
---	------------------------

- IST Mieterhaushalte neue Bundesländer 2011:	38 m ² /EW*
---	------------------------

- IST Gemeinde Niederwiesa ZENSUS 2011:	41,4 m ² /EW
---	-------------------------

- IST Landkreis Mittelsachsen ZENSUS 2011:	40,4 m ² /EW
--	-------------------------

- IST Land Sachsen ZENSUS 2011:	41,0 m ² /EW
---------------------------------	-------------------------

- IST Deutschland ZENSUS 2011:	43,0 m ² /EW
--------------------------------	-------------------------

- Prognose Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 2030	49 m ² /EW*
---	------------------------

- Prognose Mieterhaushalte neue Bundesländer 2030	41 m ² /EW*
---	------------------------

*Quelle: BBSR-Berichte, Wohnungsprognose 2030

3. Permanenter Erneuerungsprozess macht Neubau von Wohnungen erforderlich,

4. Bestreben nach Wohneigentum v.a. in Form von Eigenheimen bleibt bestehen,

5. Begrenzte Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand,

6. WE-Verlust durch Wohnungszusammenlegungen,

7. anhaltender Trend zur Verkleinerung der Haushalte mit steigendem Bedarf an kleinen Wohnungen,

8. Steigender Bedarf an Sonderwohnformen des altengerechten und betreuten Wohnens.

Statistische Grundlagen:

Jahr	Einwohner	Baufertigstellungen neuer Wohngebäude	Baufertigstellungen Wohngeb. mit 1-2 WE	Baufertigstellungen WE gesamt
31.12.1998	5.127	28	25	44
31.12.1999	5.204	11	11	14
31.12.2000	5.276	18	16	57
31.12.2001	5.311	19	19	27
31.12.2002	5.326	15	13	28
31.12.2003	5.274	10	10	11
31.12.2004	5.311	13	13	13
31.12.2005	5.270	15	15	18
31.12.2006	5.237	14	13	31
31.12.2007	5.160	4	3	12
31.12.2008	5.139	7	7	8
31.12.2009	5.076	1	1	1
31.12.2010	5.057	0	0	0
31.12.2011	5.046	1	1	1
31.12.2012	4.990	2	2	2
31.12.2013	4.950	13	13	15
31.12.2014	4.914	5	5	6
31.12.2015	4.909	2	2	3
31.12.2016	4.910	10	10	13
31.12.2017	4.871			
31.12.2018	4.893			
Betrachtungszeitraum seit 2007				
Gesamt (10 Jahre)		45	44	61
Jahresdurchschnitt		5	4	6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Für die Betrachtung des Wohnungsbedarfs ist der Zeitraum ab 2007 (10 Jahre) als repräsentativ anzusehen. Bis Anfang 2000 wurden auf Grund des damals bestehenden dringenden Wohnungsbedarfs neue Wohngebiete erschlossen und auch einige Mehrfamilienhäuser errichtet.

Die Baufertigstellung von Wohngebäuden erfolgte überwiegend in Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten. In den letzten 10 Jahren wurde lediglich ein Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen gebaut. Weitere Wohnungen wurden in Nichtwohngebäuden fertiggestellt.

In den Jahren 1998 bis 2006 wurden dreimal so viele Wohnungen jährlich neu gebaut als in den Jahren 2007 bis 2015.

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 (ZENSUS 2011) durch das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen liegt ein detailliertes Material zur Erfassung des Wohnungsbestandes vor, dass jährlich fortgeschrieben wird.

Bestandskennziffern ZENSUS 2011

Stand	1995	2011
Einwohner (EW)	4.772	5.047
Haushalte		2.312
Personen je Haushalt		2,2
Wohn- und Nichtwohngebäude	1.066	1.427
Wohnungen (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2.157	2.552
Wohnungen (WE) in reinen Wohngebäuden	2.109	2.460
Wohngebäude	1.038	1.388
davon mit 1-2 Wohnungen	789	1.152
Anteil Gebäude mit 1-2 WE in %	76	83
Leerstehende Wohnungen		138
Leerstandsquote in %		5,6
Eigentümerquote in %		57,7
Wohnfläche in m ²	152.700	208.900
Wohnfläche pro WE (m ² /WE) in m ²	72,4	84,9
Wohnfläche pro EW (m ² /EW) in m ²	32,0	41,4

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Seit 1995 erfolgte vor allem durch den Neubau von Gebäuden mit 1-2 WE eine Zunahme des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote ist insgesamt gering. Bei der Gebäude- und Wohnraumzählung im Rahmen des ZENSUS 2011 wurde durch das Statistische Landesamt Sachsen ein Leerstand von 138 WE ermittelt.

Durch den hohen Anteil an Wohngebäuden mit 1-2 Wohnungen ist auch die durchschnittliche Wohnfläche hoch. Die Wohnfläche ist seit der Wohnraum- und Gebäudenzählung 1995 bis 2011 um ca. 50.000 m² auf 208.900 m² gestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist seit 1995 stark angestiegen (9,2 m²/EW).

In der Gemeinde Niederwiesa besteht mit ca. 83% ein hoher Anteil an Wohngebäuden mit 1-2 Wohnungen. Die Eigentümerquote beträgt 57,7 % (Landkreis Mittelsachsen 42,2 %, Freistaat Sachsen 33,2 %).

Wohnungsbedarf bis 2030 -Entwicklung in den neuen Bundesländern

Durch das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt.

Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt:

Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 7,6 % (2015 – 2030),
- weiter abnehmende Bevölkerung in Kleinstädten und im ländlichen Raum,
- Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten,
- verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete/verstädterte Räume,

private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen (Anstieg nur alte Bundesländer),
- Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft „junge“ und „alte“ Haushalte),
- Zahl der großen Haushalte nimmt ab,

Wohnungsmarkt

- Durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland 43 m² (ZENSUS 2011),
- Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 47 m²,
- Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte neue Bundesländer 38 m²,
- Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat sich seit 2011 erhöht,
- Größerer individuellen Wohnflächenkonsum durch kleinere Haushalte, besonders Haushalte über 60-Jähriger (Auszug der Kinder, Tod des Ehepartners),
- Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude,
- Wohnungsbedarf durch Zuwanderung,
- Neubaubedarf (Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 60iger Jahre),

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab, Bedarfsgrößen 140m² für Einfamilienhaus, 80m² Geschosswohnungsbau,
- Zunahme der Eigentümerquote,
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49 m² bis 2030,
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 41 m² bis 2030,
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH, in Städten auch MFH.

In folgenden Segmenten des Wohnungsbaus wird künftig von Fertigstellungsbedarf auszugehen sein:

Wohnform	Zeitraum	Tendenz	Umsetzung
EFH/DH	gesamter Zeitraum	weiterer Bedarf	Baulücke Ergänzungen Wohngebiete
MFH	gesamter Zeitraum	geringer Bedarf	vorw. im Bestand
Sonderwohnformen (behindertenrechtes, altersgerechtes Wohnen)	gesamter Zeitraum	ansteigender Bedarf	Baulücken Umnutzung im Bestand

Auch perspektivisch wird sich der Bedarf weiterhin auf den Wohnungsbau im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** konzentrieren. Beleg dafür sind auch die Baufertigstellungen in den zurückliegenden ca. 10 Jahren. Hier entfiel die überwiegende Anzahl an Baufertigstellungen im Wohnungsbau auf Gebäude mit 1-2 WE. Das Einfamilienhaus stellte dabei den dominierenden Bebauungstyp dar.

Im Eigenheimbau werden ab 2020 nicht mehr die hohen Zuwachsraten zu erwarten sein. Diese Entwicklung hängt insbesondere mit Veränderungen in der Haushaltsstruktur zusammen. Hat es bisher in Sachsen trotz abnehmender Bevölkerung weiterhin noch Haushaltszuwächse gegeben (Ursachen lagen in veränderten Lebensstilen/Familienformen), die zu positiven Effekten für den Wohnungsmarkt und die Wohnungsnachfrage führten, so werden sich ab 2020 spürbare Veränderungen vollziehen. Unterstellt man gleichbleibende Bedingungen werden schrumpfende Haushaltszahlen dann im Freistaat Sachsen zu Nachfragerückgängen auf dem Wohnungsmarkt führen. Ursachen dafür sind, dass die geburtenstarken Jahrgänge dann bereits überwiegend mit Wohnraum versorgt sein werden und die nachrückenden geburtenschwachen Jahrgänge im Rahmen ihrer Haushaltsgründung eine weitaus geringere Nachfrage auslösen werden. Diese Veränderungen werden sich insbesondere auch auf das EFH-Segment auswirken.

Im Eigenheimbau wird auch weiterhin ein Fertigstellungsbedarf, wenn auch mit leicht rückläufiger Tendenz bestehen. Neben der Auslastung der Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen soll die Bebauung vor allem auf Baulücken und Innenbereichsflächen mit baulicher Vorprägung gelenkt werden.

In der Gemeinde ist bereits eine hohe durchschnittliche Wohnfläche vorhanden, die über dem Durchschnittswert des Landkreises liegt. Perspektivisch wird sich der allgemeine Trend zu größeren Wohnflächen vor allem bei den Eigentümerhaushalten weiter fortsetzen. Daraus resultiert weiterer Wohnflächenbedarf.

Im **Mehrfamilienhaussegment** ist nicht mit einer grundlegenden Trendumkehr zu rechnen. Es besteht aber eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Mietwohnungen. Soziale Mietwohnungen sind überwiegend im Bestand anbietbar.

Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern wird überwiegend im Bestand durch Sanierung/Modernisierung und nur vereinzelt durch Neubau gedeckt werden. Möglichkeiten zur Sanierung und Nachnutzung bestehen vor allem im OT Niederwiesa.

Sonderwohnformen insbesondere im betreuten sowie altengerechten Wohnen werden infolge der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung künftig stärker nachgefragt sein. Mit der fortschreitenden Versingelung besteht insbesondere für Singlewohnformen ein Fertigstellungsbedarf. Dabei sind Angebote im Bestand des Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhaussegmentes zu schaffen.

Wohnungsbedarf bis 2035

Der Wohnungsbedarf der Gemeinde wurde auf Grundlage der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ermittelt.

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde für den Neubaubedarf bis 2030 eine Prognose erstellt, die im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung sowie der steigenden Wohnflächennachfrage resultiert.

Daraus resultiert für den Landkreis Mittelsachsen folgender Neubaubedarf:

- 2016 bis 2020 von 14 WE / 10.000 EW jährlich,
- 2021 bis 2025 von 12 WE / 10.000 EW jährlich,
- 2026 bis 2030 von 9 WE / 10.000 EW jährlich.

Unter Fortschreibung der Prognosewerte wurde für den Zeitraum bis 2015 folgender Neubaubedarf ermittelt:

- 2031 bis 2035 von 7 WE / 10.000 EW jährlich.

Der Neubaubedarf resultiert auch aus der Erhöhung der Wohnbaufläche.

In der Gemeinde liegt die durchschnittliche Wohnfläche unter dem Durchschnittswert der neuen Bundesländer, so dass hier perspektivisch eine Anpassung an den allgemeinen Trend zu größeren Wohnflächen vor allem bei den Eigentümerhaushalten auftreten wird. Der Bau von Eigenheimen fördert diese Tendenz.

Der Wohnungsbedarf wurde nach zwei verschiedenen Methoden ermittelt.

Aufgrund der wieder ansteigenden Bevölkerungsentwicklung wurde die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung als Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs entsprechend der Wohnraumprognose des BBR herangezogen. Damit ergibt sich ein **Wohnungsbedarf von 84 WE im Zeitraum bis 2035**.

Bedarfsermittlung entsprechend Wohnraumprognose des BBR

	2018 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035
	3Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Einwohner	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	Prognose 2035
Prognose Variante 1	4.930 EW	4.742 EW	4.536 EW	4.320 EW
Prognose Variante 2	4.698 EW	4.501 EW	4.310 EW	4.130 EW
Neubau je 10.000 EW/Jahr	14 WE	12 WE	9 WE	7 WE
Jährl. Neubaurate	6,9 WE	5,6 WE	4,0 WE	3,0 WE
	6,6 WE	5,4 WE	3,9 WE	2,9 WE
Neubaubedarf im Intervall	20,7 WE	28,0 WE	20,0 WE	15,0 WE
	19,8 WE	27,0 WE	19,5 WE	14,5 WE
Flächenbedarf 12 WE/ha	1,73 ha	2,33 ha	1,66 ha	1,3 ha
	1,65 ha	2,25 ha	1,63 ha	1,2 ha

Neubaubedarf gesamt	bis 2025	bis 2030	bis 2035
Variante 1	48,7 WE	68,7 WE	83,7 WE
	4,1 ha	5,7 ha	7,0 ha
Variante 2	46,8 WE	66,3 WE	80,8 WE
	3,9 ha	5,5 ha	6,7 ha

Bedarfsermittlung durch Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner

	1995	2011	2035
Einwohner	4.772	5.047	4.130
Wohnfläche gesamt	152.700 m ²	208.900 m ²	214.760 m ²
Wohnfläche pro EW	32,0 m ² /EW	41,4 m ² /EW	52 m ² /EW
Zusätzlicher Wohnflächenbedarf		56.200 m ²	5.860
WE-Bedarf (80 m²/WE)			73

Aus dem Anstieg des Wohnflächenbedarfs ist bis 2035 unter der Maßgabe einer weiteren Zunahme der Wohnfläche auf 52 m² pro Einwohner ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 73 WE ableitbar.

Wohnbauflächen

In der Gemeinde setzte seit der Industrialisierung eine wohnbauliche Verdichtung ein. Gewerbliche Ansiedlungen sind von untergeordneter Bedeutung. Ziel ist die weitere Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde. Potenziale stellen die Lage im Verdichtungsraum, die naturräumliche Ausstattung sowie die Naherholungsqualitäten dar. Die Gemeinde Niederwiesa hat seit 1990 mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt.

Bebauungspläne und Planungsflächen

Bauflächen	Gesamtfläche in ha	WE gesamt	WE noch frei
Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	12,7	140	18
NW, Am Zapfenbach	4,0	53	6
NW, Dresdner Straße/Feldstraße	2,0	8	8
NW, Altes Sägewerk	0,7	7	keine
NW, Mühlenstraße	0,7	7	keine
NW, Auenblick	0,3	3	keine
BD, Am Grünen Hang	3,7	47	keine
LW, An der alten Schäferei	1,0	10	keine
LW, An der alten Schäferei, Änd.	0,3	5	4
Planung von Wohnbauflächen	5,2	54	
NW, Erweiterung Altes Sägewerk	0,3	4	
BD, Harrasallee	0,7	5	
LW, Frankenberger Straße	0,9	10	
LW, Frankenb. Str./Am Kirschberg	0,5	5	
LW, Niederwiesaer Weg	1,0	10	
LW, Lichtenwalder Höhe	1,8	20	
Baulücken nach § 34 BauGB		20	
Niederwiesa (NW)		10	
Braunsdorf (BD)		5	
Lichtenwalde (LW)		5	

In der Gemeinde stehen derzeit noch 18 Bauplätze in rechtskräftigen Baugebieten zur Verfügung. Davon sind nur 4 Bauplätze im OT Lichtenwalde erschlossen. 14 Bauplätze im OT Niederwiesa sind noch unerschlossen.

Mit einer kompletten Bebauung des Baugebietes Am Zapfenbach ist wahrscheinlich nicht zu rechnen, da die noch freie Fläche von einem Nebengewässer des Zapfenbaches durchflossen wird. Im Baugebiet Dresdner Straße/Feldstraße ist durch den privaten Eigentümer derzeit keine Erschließung vorgesehen, so dass diese Flächen für die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken nicht zur Verfügung stehen.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde soll sich vorzugsweise auf die Innenentwicklung von bereits baulich vorgeprägten Bereichen z.B. nicht mehr belegte Kleingartenflächen und Wochenendgärten erstrecken. Auch soll der großen Nachfrage nach Bauflächen im OT Lichtenwalde entsprochen werden.

In Lichtenwalde sind Teilflächen eines ehemaligen Sportplatzes und einer Kleingartenanlage an der Frankenberger Straße für die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Derzeitige Wochenendgrundstücke zwischen der Frankenberger Straße und Am Kirschberg am nordöstlichen Ortsrand sollen für Dauerwohnnutzung entwickelt werden.

Darüber hinaus ist eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in verkehrlich und stadttechnisch erschlossenen Lagen durch Ergänzungssatzungen vorgesehen.

Im OT Niederwiesa soll hier das Baugebiet Am Alten Sägewerk zur gegenüberliegenden Straßenseite erweitert werden. Im OT Braunsdorf soll eine Bebauung an der Harasallee in Bereich die außerhalb des LSG liegen erfolgen.

Diese Entwicklung ist aus gesamtgemeindlicher Sicht sinnvoll und berücksichtigt die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung entsprechend Landesentwicklungsplan. Die Gemeinde möchte aus wirtschaftlicher Sicht auch private Investitionen zur Erschließung von Bauland auf kleineren Flächen unterstützen. Ergänzungssatzungen sollen der Mobilisierung bestehender privater Baulandreserven dienen.

Die Fläche am Niederwieser Weg ist durch die vorhandene Bebauung sowie durch die Niederwieser Straße (S 238) und den Niederwieser Weg räumlich begrenzt und stellt keinen Eingriff in die freie Landschaft dar. Die Fläche wurde bereits im Entwurf des Flächennutzungsplans von 2010 als Baufläche ausgewiesen. Hier soll vorzugsweise eine Einzelhandelseinrichtung, die zur wohnortnahen Versorgung des OT Lichtenwalde mit Waren des täglichen Bedarfs dient, errichtet werden, da in Lichtenwalde keine derartigen Einrichtungen vorhanden sind. Sollte dieses Vorhaben nicht realisiert werden können, ist hier auch die Errichtung von Eigenheimen möglich.

Eine Entwicklung von Außenbereichsflächen ist im Bereich Lichtenwalder Höhe in Anbindung an die Bebauung an der August-Bebel-Straße vorgesehen. Die Ausweisung der Fläche ist notwendig, weil in der Gemeinde nicht genügend Flächen für eine sofortige bauliche Entwicklung bereitstehen z.B. muss bei den Kleingartenflächen erst die vollständige Beräumung der Parzellen erfolgen. Für Teilflächen ist hier allerdings die Ausgliederung aus dem LSG notwendig.

Um für den zukünftigen Wohnungsbedarf Vorsorge zu treffen, braucht die Gemeinde weiterhin die Ausweisung von neuen Baugebieten für den örtlichen Bedarf, um auch für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen Bauland anbieten zu können.



Abb. 9: Niederwiesa, Erweiterung Altes Sägewerk

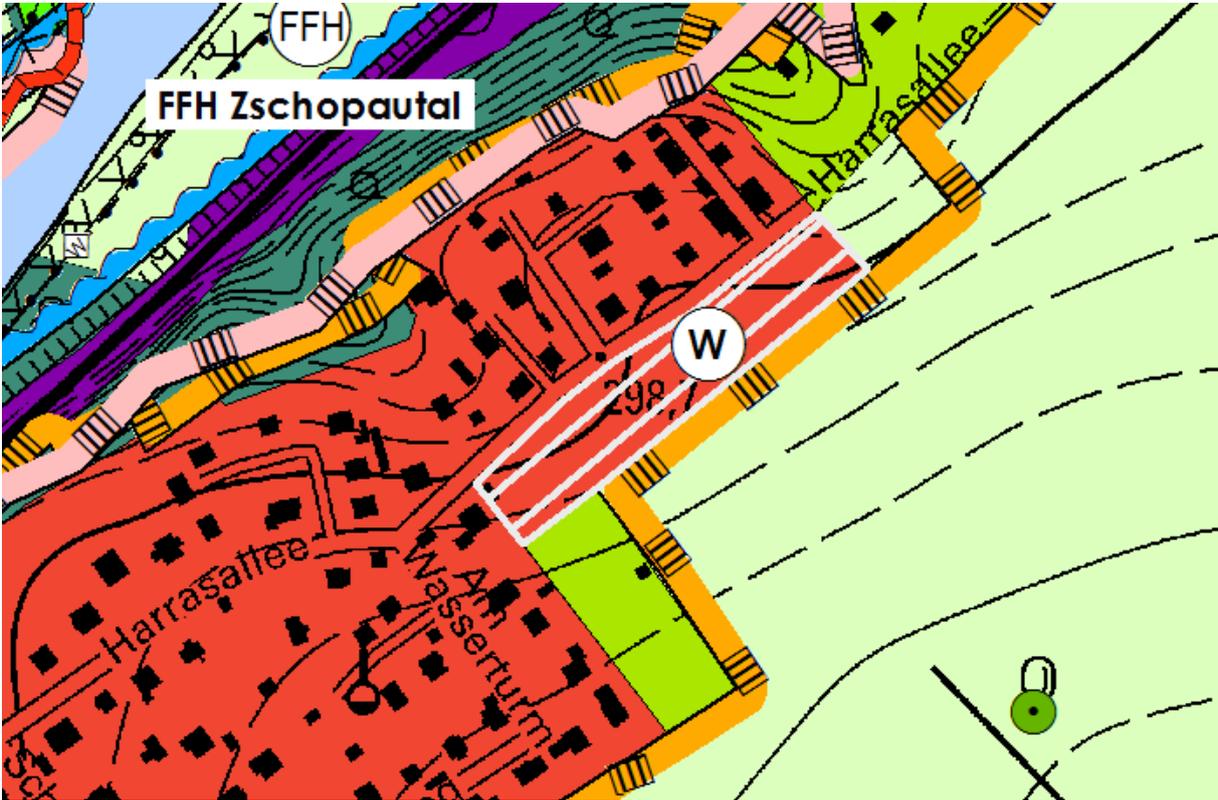


Abb. 10: Braunsdorf, Harrasallee



Abb. 11: Lichtenwalde, Frankenberger Straße, Frankenberger Straße/Am Kirschberg



Abb. 12: Lichtenwalde, Niederwieser Weg, Lichtenwalder Höhe

Dem **Flächennutzungsplan wird ein Planungshorizont bis 2035** zu Grunde gelegt. Damit wird ein Vorsorgezeitraum von ca. 15 Jahren fixiert. Die Wohnbauplanung ist entsprechend darauf abzustellen.

Gemäß §1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und den Erfordernissen des Allgemeinwohls sowie dem Umweltschutz dienen.

Weiterhin sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sind zu berücksichtigen. Baukultur, Denkmalschutz, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze mit geschichtlicher und/oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind zu beachten.

Im Gemeindegebiet hat die Wohnfunktion eine herausragende Bedeutung. Diese Funktion soll erhalten und gestärkt werden.

In §1a BauGB wird u.a. ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In diesem Sinne soll die Bauleitplanung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke folgende Prioritäten berücksichtigen:

- Nutzung vorhandener, leerstehender Bausubstanz zu Wohnbauzwecken unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes,
- Nutzung von Möglichkeiten der Innenverdichtung v.a. in Baulücken,
- Auslastung von Reserven (B-Plangebiete/Satzungen mit Baurecht),
- bei Erweiterungen sind Ergänzungen mit Bezug zu vorhandenen Erschließungsanlagen zu bevorzugen,
- Nutzung baulich vorgeprägter Bereiche z.B. Kleingartenanlagen mit rückläufiger Belegung.

3. 7. 4 Bestand und Planung gemischte Bauflächen

Als vorhandene gemischte Bauflächen kommen die Gebietstypen Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) in Betracht, nicht jedoch großstadttypische Kerngebiete (MK).

In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen (M) erfolgte keine Festlegung auf MD oder MI, um auch weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen und gleichzeitig aber auch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht prinzipiell auszuschließen.

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** und für **nicht störendes Gewerbe** sowie sonstige Nutzungen gemäß BauNVO vorgesehen.

Dorfgebiete sind heute auch in den ländlichen Ortsteilen oft nur noch untergeordnet vorzufinden. Die Ortsränder zwar häufig noch von Hofanlagen geprägt, landwirtschaftliche Nutzungen sind jedoch kaum noch vorhanden. Die größeren Betriebe liegen i.d.R. im Außenbereich. Häufig befinden sich in den Hofanlagen neben Wohnungen auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Einrichtungen.

Die Bauflächen in den ländlich geprägten Ortsteilen entsprechen jedoch trotzdem zumeist gemischten Bauflächen. Um in diesen regionaltypischen Baustrukturen, die überwiegend keiner aktiven landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen, auch weiterhin Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Zwecke einzuräumen zu können, erfolgte überwiegend die Zuordnung zu gemischten Bauflächen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind hier regelmäßig einbezogen, auch zukünftig abgesichert und in wohnverträglicher Ausprägung einordenbar.

Die ortstypischen Hofanlagen und Dorfstrukturen können nur dann erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden, wenn der ortsansässigen Bevölkerung bzw. Kaufinteressenten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gestattet werden.

Landwirtschaftlich genutzte Anlagen im Außenbereich sowie solitäre Bebauungen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden mit der Signatur „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (s. dazu auch Pkt. 3. 7. 9 Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB).

Die gemischten Bauflächen sind überwiegend Mischgebiete (MI).

Hier sind die typischen, historisch gewachsenen Gemengelagen mit dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Handwerk, Gewerbe) vorzufinden. Weiterhin integrieren sich öffentliche Gebäude sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in diese Gebiete. Diese gemischte Nutzung trifft Bereiche von Niederwiesa (Ortsdurchfahrt) zu, aber auch auf Teile der Siedlungsbereiche anderer Ortsteile.

Der FNP will vor allem die im Bestand gegebenen Potenziale würdigen. Der Schwerpunkt bezüglich der gemischten Baustrukturen liegt insofern auf der **Konsolidierung und Entwicklung der Bestandsgebiete** und nicht auf der Neuausweisung derartiger Flächen.

Dorfgebiete (MD) - Definition entsprechend § 5 BauNVO

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Mischgebiete (MI) - Definition entsprechend § 6 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Als gemischte Bauflächen wurden überwiegend bebaute Bereiche ausgewiesen.

Niederwiesa

Der Bereich an der Dresdner Straße stellt eine relativ verdichtete Ansiedlung von Wohnnutzung in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben, Handel und Gewerbe dar. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche wird der vorhandenen Wohnnutzung in Verbindung mit Handel- und nichtstörender gewerblicher Nutzung entsprochen und eine Weiterentwicklung dieser Strukturen ermöglicht.

Südlich der Bahnstrecke sind gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Wohnnutzungen vorhanden.

An der Einmündung der Chemnitzer Straße (S 238) von der Ortsumgehung (B 173) befindet sich ebenfalls ein gewerblich geprägter Bereich.

In Oberwiesa ist der Bereich westlich der Eubaer Straße als gemischte Baufläche einzuschätzen. Hier sind noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, so dass bei der konkreten Ausformung als Baugebiet die Tendenz zum Dorfgebiet besteht.

Braunsdorf

Die Bereiche beidseitig der Dorfstraße von der Webermühle bis zum Bahnhof zeichnen sich durch gemischte Nutzungen die landwirtschaftlich und gewerblich geprägt sind aus.

Lichtenwalde

Die Ortsmitte beidseitig der August-Bebel-Straße/Frankenberger Straße (K 7704) sind durch gemischte Baustrukturen geprägt. Am nördlichen Ortsrand befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die aus Altindustriestandorten an der Zschopau hervorgegangenen Gewerbestandorte Braunsdorf –Webermühle

Braunsdorf –ehemalige Weberei Tannenhauer, Museum

Niederwiesa – Metallverarbeitung, Werkzeugbau Kurze Straße

sind historisch gewachsen. Hier ist neben Gewerbe auch Wohnnutzung vorhanden. Die weitere Entwicklung dieser Standorte wird durch Ausweisung als gemischte Baufläche gesichert. Für den Bereich Kurze Straße wurde durch die Landestalsperrenverwaltung eine Hochwasserschutzwand errichtet.

In der Gemeinde Niederwiesa soll keine weitere Neuausweisung von Gewerbeflächen erfolgen. Die Gemeinde setzt darauf, nichtstörende Gewerbebetriebe, wie auch historisch in der Gemeinde gewachsen, zu integrieren und gemischte Bauflächen zu entwickeln, um Wohnen und Arbeiten besser zu verbinden.

Die Neuausweisung von gemischten Bauflächen erfolgt im OT Niederwiesa im Bereich der Lichtenwalder Straße und an der Straße Am Naturbad.

Lichtenwalder Straße ist in Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Bereich der ehemaligen Ziegelei und gegenüber dem Wohngebiet Am Zapfenbach eine Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Am Naturbad wird eine vorhandene gemischte Baufläche ergänzt.

Im Bereich östlich der Dorfstraße im OT Braunsdorf soll der Bereich der bereits gemischte Baustrukturen umfasst nach Nordosten erweitert werden. Hier sind bereits Hofanlagen, Gewerbebetriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohngebäude vorhanden, so dass sich hier eine Erweiterung anbietet. In Teilbereichen ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich.

Andere Flächen werden im Gemeindegebiet für die weitere Entwicklung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe insbesondere in Verbindung mit Wohnungen für Betriebseigentümer und Familienangehörige nicht gesehen. Die Vorhaltung der Flächen kann hier auch über den Planungszeitraum 2035 hinaus gehen.

Planungsflächen

Bauflächen	Gesamtfläche in ha	Anteil Gewerbe in ha	Anteil Wohnen in WE
Planungsflächen im FNP	4,5	2,25	22
NW, Lichtenwalder Straße	2,0	1,0	10
NW, Zum Naturbad	0,5	0,25	2
BD, östlich Dorfstraße	2,0	1,0	10

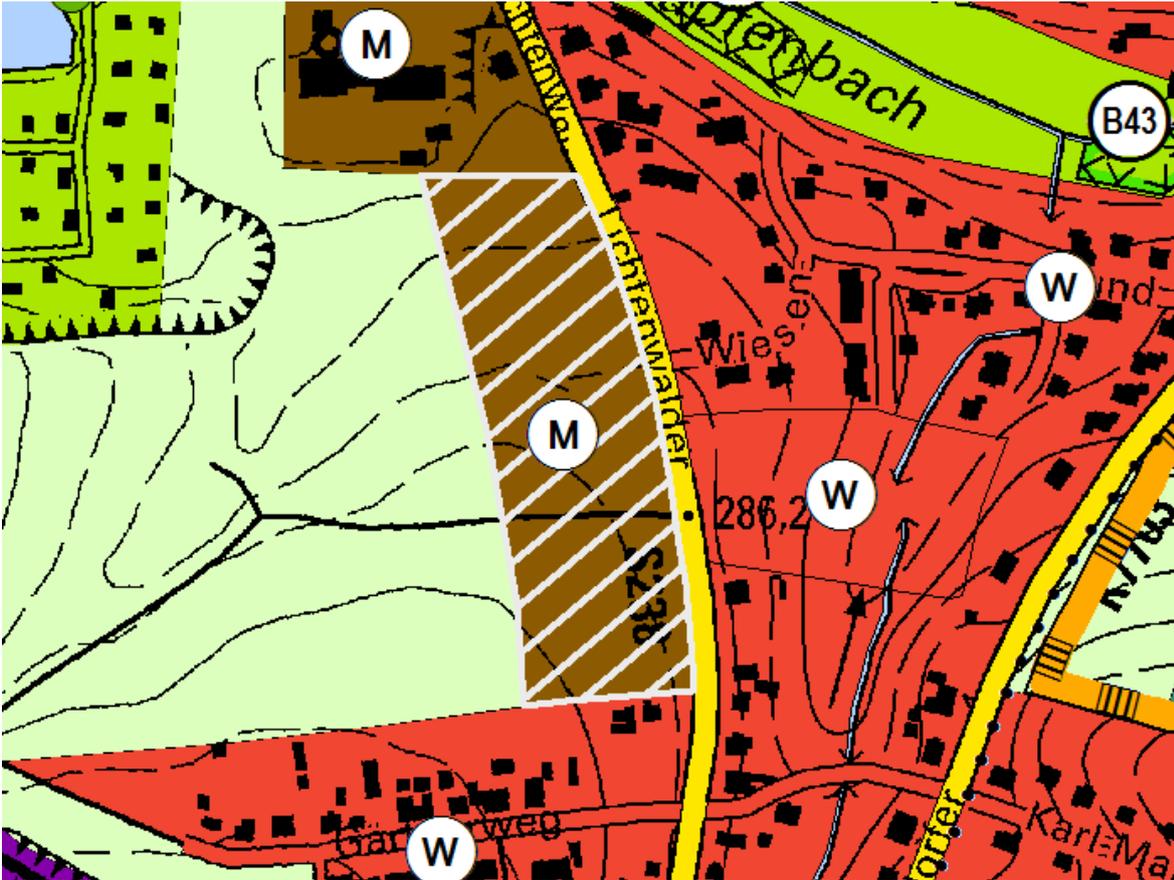


Abb. 13: Niederwiesa, Lichtenwalder Straße

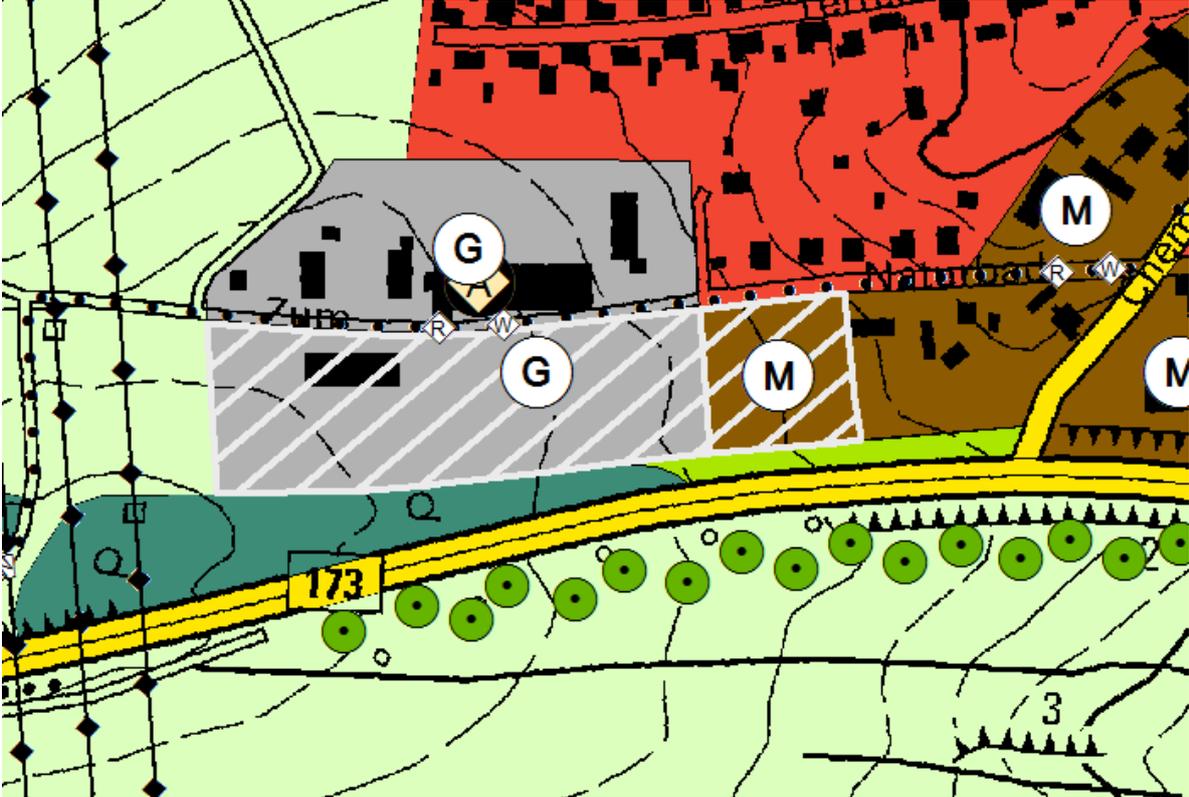


Abb. 14: Niederwiesa, Zum Naturbad

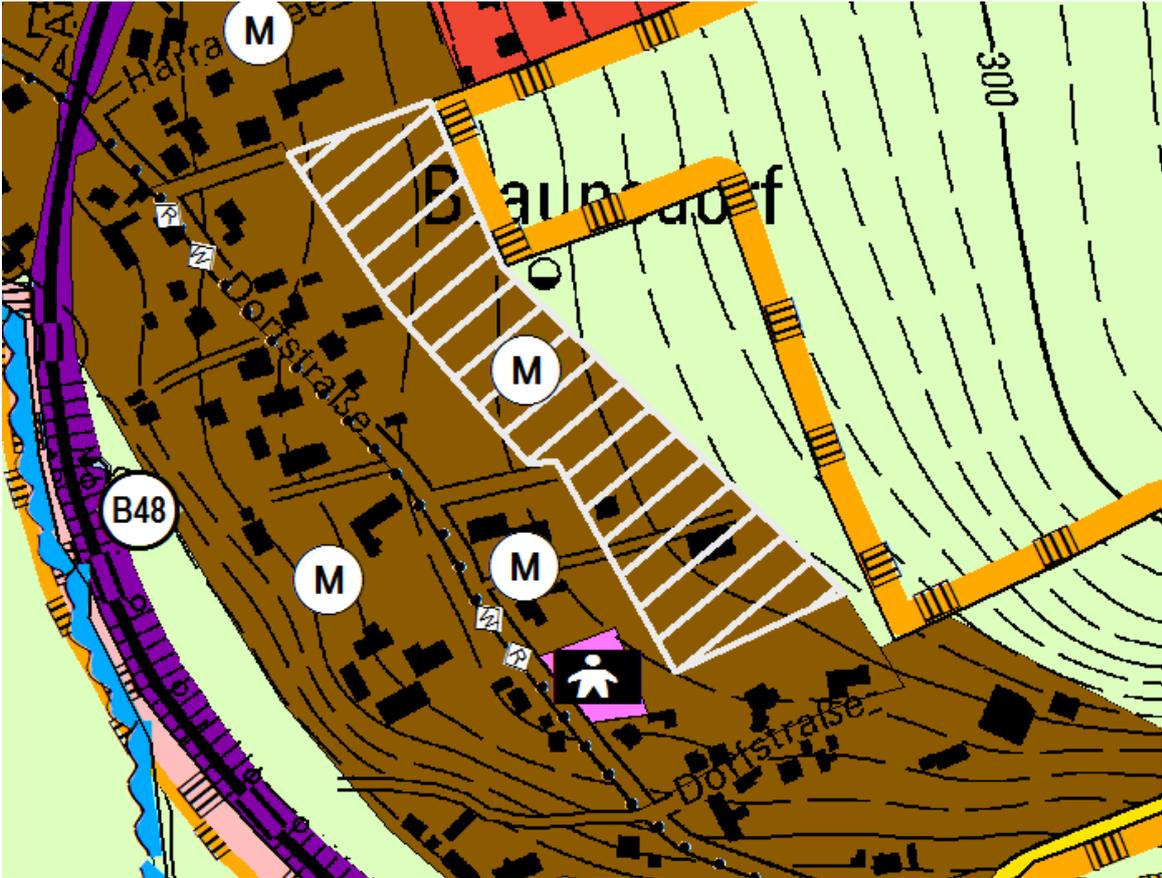


Abb. 15: Braunsdorf, östlich Dorfstraße

3. 7. 5 Bestand und Planung gewerblicher Bauflächen

Die Priorität der Gemeinde liegt in der Stärkung ihrer Funktion als Wohnstandort und für die Naherholung (Schloss und Park Lichtenwalde, Zschopautal).

Deshalb ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen von untergeordneter Bedeutung. Die Standortsicherung und Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe bleibt innerhalb der gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen gewährleistet.

Gewerbegebiete (GE) - Definition entsprechend § 8 BauNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Folgende Gewerbeflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

- An der Dresdner Straße besteht Baurecht für ein Gewerbegebiet und Sondergebiet, in dem sich bisher nur ein Unternehmen angesiedelt hat. Die Sondergebietsausweisung wurde nicht in den FNP übernommen, da Niederwiesa keine zentralörtliche Funktion hat.
- An der Kurzen Straße sind Metallbaufirmen angesiedelt.
- Zwischen Heinrich-Zille-Straße und B 173 ist ein Lagerplatz für eine Baufirma entstanden.
- An der Straße Zum Naturbad wurde eine Landwirtschaftsbrache für die Nachnutzung als Gewerbestandort vorgesehen. Die südlich gelegene Fläche, die bereits mit einer Lagerhalle bebaut ist, wurde ebenfalls gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Annäherung an ein Wohngebiet sind diese Flächen eher für nichtstörende Gewerbebetriebe geeignet. Für diesen Bereich wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat beschlossen. Das Verfahren ruht derzeit.

Aufgrund der Prägung als Wohn- und Naherholungsort werden in der Ausformung gewerblicher Bauflächen (Flächennutzungsplan) eher Gewerbegebiete oder einge-

schränkte Gewerbegebiete (mit reduziertem Lärmpegel) gesehen.

Weitere Gewerbeansiedlungen sollen, wie historisch gewachsen, innerhalb von gemischten Bauflächen erfolgen.

Bebauungspläne und Planungsflächen

Bauflächen	Gesamtfläche in ha	Fläche noch frei
Gewerbeflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	6,2	4,0
NW, GE + SO Dresdner Straße	4,8	4,0
NW, Firma Berger Bau	1,4	keine
Bestand	5,0	
NW, Kurze Straße	5,0	
Planung von Gewerbeflächen	1,6	
NW, Zum Naturbad	1,6	
Brachflächen	1,3	
NW, Zum Naturbad	1,3	



Abb. 16: Niederwiesa, Zum Naturbad

3. 7. 6 Bestand und Planung von Sonderbauflächen

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

hierfür kommen insbesondere in Betracht – Wochenendhausgebiete, Campingplatzgebiete, Ferienhausgebiete

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
- Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse u.a.m.

Das Schloss Lichtenwalde erfüllt im Umfeld der Stadt Chemnitz sowie für die Bewohner und Besucher der Region eine bedeutende Funktion für den Fremdenverkehr und die Naherholung. Deshalb wurde das Schloss als

- SO Schloss dargestellt.

Der zugehörige Schlosspark wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Das Gebiet am Naturbad wird im Flächennutzungsplan als

- SO Freizeit und Erholung gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Für das Gebiet besteht ein seit 05.01.2015 rechtskräftiger Bebauungsplan. Damit kann für diese Freizeiteinrichtung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die vorhandene Nutzung gesichert und qualitativ weiterentwickelt werden.

Die Neufestsetzung von SO-Gebieten ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Windkraftanlagen

Im Gemeindegebiet befinden sich entsprechend der 2. Teilfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 20.10.2005) keine Eignungs- und Vorranggebiete für die Windenergienutzung. Daher sind Sondergebiete für Windkraftanlagen im Plangebiet generell ausgeschlossen.

3. 7. 7 Flächen nach § 5 (1) BauGB

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB können Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit wurde in der vorliegenden Planung kein Gebrauch gemacht.

3. 7. 8 Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Der Außenbereich dient vor allem der Landwirtschaft, der Erholung der Bevölkerung sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Außerdem nehmen die Gebiete außerhalb der Siedlungen wichtige Freiraum- und Ausgleichsfunktionen wahr, die nachhaltig zu sichern sind (z. B. Frischluftproduktion, Schadstoffsenkung, Boden- und Wasserpotential). Sogenannte Splittersiedlungen stellen keinen erheblichen Bebauungszusammenhang dar, der eine Bauflächenausweisung rechtfertigen könnte. Die Kriterien für die Erheblichkeit eines Bebauungszusammenhanges hängen stark von der Gesamtsiedlungsstruktur einer Gemeinde ab. Beispiele für Bauten im Außenbereich sind im Plangebiet: einzelstehende bzw. Gruppen von Höfen oder Wohnhäusern, Stallanlagen, Gaststätten und Erholungsgrundstücken.

Im Außenbereich ist nur die Bebauung zulässig, die sich als unbedingt notwendig erweist. Diese Vorhaben sind in flächensparender und den Außenbereich schonender Weise auszuführen. Der Gesetzgeber benennt in § 35 BauGB sogenannte privilegierte Vorhaben und sonstige Vorhaben. Die privilegierten Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 1 geregelt und sind nur dann nicht zulässig, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen (vor allem land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Anlagen). Sonstige Vorhaben hingegen sind nur dann genehmigungsfähig, wenn öffentliche Belange nicht nachteilig beeinträchtigt werden (§ 35 Abs.3).

Nach § 35 Abs. 4 besitzen vorhandene, zulässigerweise errichtete Baulichkeiten Bestandsschutz. Bei der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen sind Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Ersatzbauten und geringfügige Erweiterungen zulässig.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung – sogenannte Außenbereichssatzung - zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß §35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten.

3. 8 Gemeinbedarfseinrichtungen

3. 8. 1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Stadtverwaltung

Gemeindeverwaltung Niederwiesa

Dresdner Straße 22

Freiwillige Feuerwehr

Feuerwehrgerätehaus Niederwiesa, Chemnitzer Straße 3

Feuerwehrgerätehaus Lichtenwalde, August-Bebel-Straße 6

Für die Feuerwehr in Lichtenwalde ist ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Rückraum der August-Bebel-Straße vorgesehen, da der derzeitige Standort nur noch bis Ende 2020 zur Verfügung steht. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.

3. 8. 2 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen

Krankenhäuser

In Frankenberg, Freiberg, Zschopau, Chemnitz

niedergelassene Ärzte/ therapeutische Einrichtungen

- 2 Allgemeinmediziner,
- 2 Zahnärzte,
- 1 Gynäkologin
- 3 Physiotherapeutische Praxen

Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet.

Apotheken

In Niederwiesa befindet sich eine Apotheke.

Senioreneinrichtungen und Altenpflege

Altenhilfezentrum „Kastanienhof“, Dresdner Straße 1b

Erweiterung von Tagespflegeplätzen geplant

Weitere Einrichtungen in Augustsburg und Flöha

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung ist weiterer Bedarf zu erwarten.

Sozialstation Seniorenclub, Dresdner Straße 24

Sozialstation Bestellung von „Essen auf Rädern“, Mühlenstraße 10

3. 8. 3 Einrichtungen für Erziehung und Kultur

Schulen und Bildungseinrichtungen

Schulen

Seeber-Grundschule	OT Niederwiesa, Mühlenstraße 21
Oberschule	OT Niederwiesa, Mühlenstraße 21

Kindertagesstätten

Kita „Pfiffikus“, Hort	OT Niederwiesa, Mühlenstraße 10
Kita „Rappelkiste“	OT Braunsdorf, Dorfstraße 17
Kita „Lichtenwalder Zwerge“	OT Lichtenwalde, Frankenberger Straße 6

Tagesmütter

Frau Muster, „Krabbelkinder“	OT Niederwiesa, Karl-Marx-Straße 8
Frau Uhlig, „Kückennest“	OT Niederwiesa, Eubaer Straße 25a
Frau Will, „Will-a Kunterbunt“	OT Niederwiesa, Eubaer Straße 23a
Frau Träupmann, „Apfelbäumchen“	OT Niederwiesa, Eubaer Straße 25a

Bibliotheken

Gemeindebibliothek	OT Niederwiesa, Bahnhofstraße 9
--------------------	---------------------------------

3. 8. 4 Kirchen und religiöse Einrichtungen

Ev.-luth. Kirchgemeinde	OT Niederwiesa, Kirchstraße 4
Landeskirchliche Gemeinschaft	OT Niederwiesa, Chemnitzer Straße 2
Röm.-Kath. Kirchgemeinde	OT Niederwiesa, Steiler Weg/St. Josefhaus
Schlosskapelle	OT Lichtenwalde, Schloss

3. 8. 5 Einrichtungen des Sports

Sporthalle und Sportplatz an der Grund- und/Oberschule Niederwiesa
geplant: Neubau Sporthalle

Weitere Sportanlagen wurden als Grünflächen festgesetzt, weil bei diesen Anlagen die Freiflächennutzung überwiegt (siehe Punkt 3.10.3).

3.9 Technische Infrastruktur

3.9.1 Verkehr

3.9.1.1 Überörtlicher Verkehr

Die Gemeinde ist über folgende Bundes- und Staatsstraßen in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden:

- B 169 Chemnitz – Frankenberg/Sa. – B 169 - A 4 - Döbeln
- B 173 Reichenbach/Vogtl. – Zwickau – Chemnitz – Freiberg – Dresden
- B 180 Stollberg – Burkhardtsdorf - Flöha – Frankenberg/Sa. – A 4
- S 238 ausgehend von der B 173 über B 169 und A 4 zur S 200
- K 7703 Eubaer Straße – Chemnitzer Straße – Dresdner Straße
- K 7703 Braunsdorfer Straße
- K 7704 August-Bebel-Straße – Frankenbergger Straße

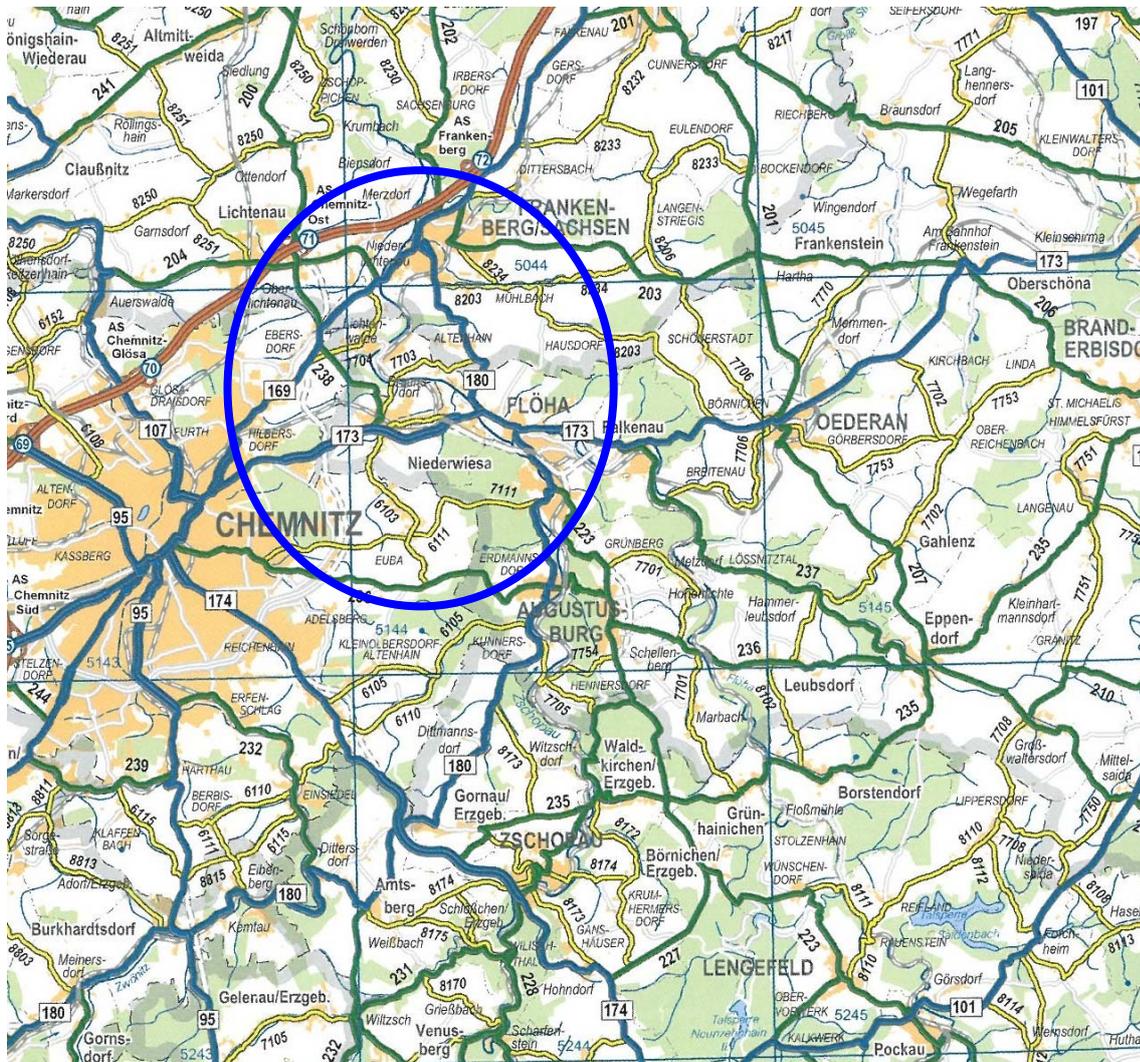


Abb. 17 Auszug aus der Straßenkarte Sachsen 2006

Ausbaumaßnahmen

Die Staatsstraßenvorhaben sind in der Zielkarte des Fachlichen Entwicklungsplanes Verkehr (FEV) des Freistaates Sachsen verankert.

Die Flächennutzungsplanung stellt auf den Fachplan Verkehr sowie auf Planungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ab, die nachrichtlich übernommen wurden.

Für das Planfeststellungsverfahren B 107, Südverbund – A4 liegt ein Feststellungsentwurf mit Stand 12/2017 der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) vor. Die Vorzugsvariante, die das Gemeindegebiet im südwestlichen Bereich berührt, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3. 9. 1. 2 Innerörtlicher Verkehr

Die B 173 tangiert die Ortslage Niederwiesa im Süden, stellt die Verbindung zwischen Chemnitz und Dresden her und dient zugleich als Ortsumgehung.

Die B 169 und die B 180 tangieren das Gemeindegebiet im Norden und im Osten.

Die Staatsstraße S 238 hat neben der Aufnahme des überörtlichen Verkehrs in Richtung A 4 auch eine große Bedeutung für die innerörtliche Verbindung der Ortsteile Niederwiesa und Lichtenwalde.

Vom Hauptstraßennetz ausgehend erfolgt die weitere Erschließung über Kreisstraßen und innerörtliche Straßen mit unterschiedlichem Ausbaugrad.

3. 9. 1. 3 Ruhender Verkehr

In Gemeindegebiet stehen in folgenden Bereichen Parkmöglichkeiten zur Verfügung:

Niederwiesa	-	am Bahnhof,
	-	am Gemeindeamt,
Braunsdorf	-	am Bahnhof,
	-	Wanderparkplatz Braunsdorfer Straße,
Lichtenwalde	-	Schloss - an der Orangerie,
	-	Schloss – August-Bebel-Straße,
	-	Fünferbrücke,
	-	Frankenberger Straße.

Damit wird vor allem dem Bedarf an touristisch bedeutsamen Einrichtungen wie Schloss, Zschopautal, Wanderwege entsprochen.

Weitere Parkstellflächen befinden sich an Einrichtungen mit öffentlicher Nutzung (v.a. Schulen, Sportplätze, Friedhöfe, Senioreneinrichtungen, Ortsmitte).

Darüber hinaus stehen durch Längsparkplätze an Straßen weitere Stellflächen zur Verfügung.

Der Regelbedarf ist durch die vorhandenen Kapazitäten abdeckbar.

3. 9. 1. 4 Öffentlicher Personennahverkehr / Schienenverkehr

Durch Niederwiesa verläuft die Sachsenmagistrale von Nürnberg über Hof, Zwickau, Chemnitz, Freiberg nach Dresden. Die Bahnstrecke Dresden – Werdau wird unter der Kursbuchnummer 510 geführt. Ein Haltepunkt ist der Bahnhof Niederwiesa.

Von der Hauptstrecke zweigt in Niederwiesa die Bahnstrecke nach Hainichen ab. Die Strecke Chemnitz Hainichen wird seit 2004 durch die City-Bahn Chemnitz im Rahmen des Chemnitzer Modells betrieben (Strecke C 15, früher Kursbuchstrecke 516). Haltepunkte sind im Gemeindegebiet die Bahnhöfe Niederwiesa und Braunsdorf. Die Reisezeit von Chemnitz nach Hainichen beträgt 30 Minuten.

Busverkehr

Niederwiesa liegt im Gebiet des Verkehrsverbundes Mittelsachsen.

Aufgabenträger für den straßengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und damit für die Angebotsgestaltung und Finanzierung des Regionalbusverkehrs ist der Landkreis Mittelsachsen.

Das Gemeindegebiet wird durch folgende Regionalbuslinien, die von der REGIOBUS Mittelsachsen GmbH (RBM), Mittweida betrieben werden, erschlossen:

Liniennummer	Linienziel
640	Roßwein -Hainichen – Frankenberg - Chemnitz
705	Chemnitz – Niederwiesa – Flöha - Augustusburg – Eppendorf
706	Niederwiesa – Braunsdorf - Lichtenwalde – Chemnitz (Ebersdorf)

3. 9. 1. 5 Wander, Rad- und Reitwege

Im Gemeindegebiet von Niederwiesa sind ausgehend vom Hauptwegenetz entlang der Zschopau zahlreiche **Wanderwege** vorhanden. Hier verläuft der überregional bekannte Gebietswanderweg „Zschopautal“. Darüber hinaus gibt es zahlreiche innerörtliche Wanderwege.

Das Waldgebiet Struth, das sich auch auf die Fluren der Städte Flöha und Augustusberg ausdehnt, ist durch ein relativ dichtes Wanderwegenetz erschlossen. In den Waldgebieten werden die vorhandenen Forstwege oder –schneisen gleichzeitig als Wanderwege genutzt.

Im Gemeindegebiet verläuft der Radfernweg „Zschopautalradweg“. Der Zschopautalradweg (I-5) hat entsprechend der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen eine landesweite Bedeutung. Der „Zschopautalradweg“ durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung vorwiegend im Bereich der Zschopau. In Braunsdorf weicht er aus topografischen Gründen von der Zschopau ab und verläuft im Bereich der Dorfstraße.

Die Stadt Chemnitz wird über den Chemnitz - Zschopautalradweg (II-13) an den eigentlichen Zschopautalradweg angebunden. Dieser Verbindungsweg verläuft von Ebersdorf kommend im Gemeindegebiet über die Ebersdorfer Straße, August-Bebe-Straße, Mühlenstraße.

Die „Sächsischen Städteroute“ verläuft südlich von Niederwiesa durch Euba.

Für den Freistaat Sachsen liegt die überarbeitete Radverkehrskonzeption 2019 vor. Ziel der **Radverkehrskonzeption 2019** ist es, die sächsische Verkehrspolitik zur weiteren Stärkung des Alltagsradverkehrs und des Radtourismus in den Gemeinden und Landkreisen umzusetzen. Im Einzelnen sind

- der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen,
- die Verkehrsinfrastruktur bedarfsorientiert vorzuhalten bzw. auszubauen (Erhaltung und Instandsetzung, Neu- und Ausbau des Infrastrukturangebots),
- die Sicherheit Rad fahrender Personen im Straßenverkehr zu erhöhen und
- die Vernetzung der Verkehrssysteme Fahrrad und ÖPNV/SPNV zu verbessern.

Mit einer neuen Generation von Regelwerken steht der Verkehrsplanung ein zeitgemäßes Instrumentarium zur Verfügung, um verbesserte Entwicklungsmöglichkeiten für den Radverkehr zu schaffen. Eine wichtige Grundlage für Strategien zur Stärkung des Radverkehrs ist eine auf dem Regelwerk (ERA 2010 bzw. RIN 2008) basierende Netzplanung. Die Netzplanung für den Radverkehr hat die Aufgabe (vgl. ERA 2010), den Strecken Netzkategorien zuzuordnen, mit welchen Qualitätsstandards verbunden sind, Netzlücken zu identifizieren, um Verbindungen zu schließen und Maßnahmen zu priorisieren, um die angestrebten Qualitäten zu erreichen.

Im Struthwald befinden sich zahlreiche Reitwege. Über Augustusburg besteht die Anbindung an das **Reitfernwegenetz** (Reitrouthenetz Sachsen2006 des Staatsbetriebes Sachsenforst). Nach § 2 Abs. 31 SächsNatschG ist das Reiten und Fahren mit bespannten Fahrzeugen auf gekennzeichneten Wanderwegen nicht erlaubt.

3. 9. 2 Ver- und Entsorgung

3. 9. 2. 1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Niederwiesa erfolgt über den ZWA Mittleres Erzgebirgsvorland Hainichen.

Die stabile Trinkwasserversorgung ist in allen Ortsteilen gegeben. Der Anschlussgrad der Trinkwasserversorgung liegt bei über 99,8 % über alle Ortslagen gesehen. Die Versorgung erfolgt sicher über die Zuführung der Bedarfsmengen aus dem Fernwasserversorgungssystem des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen.

In Braunsdorf wurde 1996 ein neuer Hochbehälter errichtet, der die Wasserversorgung in Bezug auf Menge und Druck stabilisiert hat.

3. 9. 2. 2 Energieversorgung

Im Gebiet der Gemeinde Niederwiesa befinden sich ausgehend vom Umspannwerk Niederwiesa Hochspannungsanlagen der Netzregion Südsachsen der MITNETZ STROM mbH, die das Umspannwerk in südliche und nordwestliche Richtung verlassen.

Das Versorgungsnetz der Gemeinde Niederwiesa (gesamtes Gemeindegebiet) wird von der MITNETZ STROM mbH (envia) (Mittel- und Niederspannung) betrieben.

3. 9. 2. 3 Gasversorgung

Die Südsachsen Netz GmbH betreibt in den OT Niederwiesa, Braunsdorf und Lichtenwalde die Gasversorgung über ein Rohrleitungssystem unterschiedlicher Dimensionen und Druckstufen. Weitere Anschlüsse sind möglich.

3. 9. 2. 4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anschlüssen der Telekommunikation ist im gesamten Plangebiet gesichert.

Mobilfunktechnik ist im gesamten Gemeindegebiet verfügbar. Die Breitbandverfügbarkeit ist grundsätzlich gegeben. Weitere Verbesserungen, insbesondere die Erhöhung der Geschwindigkeit wird angestrebt.

3. 9. 2. 5 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Niederwiesa verfügt über eine vollbiologische Zentralkläranlage gelegen im OT Niederwiesa westlich der Zschopau.

Der Anschlussgrad für die Schmutzwasserableitung über Schmutzwasserleitungen und/ oder Mischwasseranlagen zu öffentlichen Kläranlagen liegt bei ca. 76,5 % über alle Ortsteile. Ca. 8,3 % aller Einwohner leiten nach grundstücksbezogener Behand-

lung der Abwässer über biologische Kleinkläranlagen in Kanäle des ZWA ab.

Zukünftige Maßnahmen des ZWA werden sich auf den Erhalt und die Modernisierung von Anlagen als auch der Kanäle und Rohrleitungen konzentrieren.

Im Rahmen von geplanten Straßenbaumaßnahmen können die betreffenden Anlagen im möglichen Koordinierungsfall saniert und/oder erneuert werden.

Eventuell angedachte Erweiterungen in der Wohnbebauung und/oder in Gewerbegebieten müssen standortbezogen konkret zum Zeitpunkt bewertet werden. Pauschal kann eine gesicherte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ohne konkrete Wasserbedarfsanfragen, Schmutzwasseranfall und Schmutzwasserfracht sowie einer schadfreien Oberflächenwasserableitung der angedachten Standorte nicht bestätigt und/oder als gesichert in Aussicht gestellt werden.

Erschließungsmaßnahmen für potentielle Wohn- und Gewerbegebiete müssen grundsätzlich über Erschließungsverträge zwischen Erschließungsträger und ZWA gesichert werden.

3. 9. 2. 6 Abfallentsorgung

Der Landkreis Mittelsachsen ist entsprechend § 3 Abs. 1 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) entsorgungspflichtige Körperschaft.

3. 9. 2. 7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt z.T. aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten. Darüber hinaus kann Löschwasser aus natürlichen und künstlichen Stillgewässern sowie Staustellen an Fließgewässern entnommen werden. Bei besonderem Bedarf z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten sind Löschwasserbehälter zu errichten.

3.10 Grün- und Freiflächen

3.10.1 Kommunale Grünsysteme

Das Orts- und Landschaftsbild von **Niederwiesa** wird durch die naturräumliche und landschaftliche Situation im Zschopautal geprägt, wo sich der Fluss in Teilbereichen tief in den Felsen eingeschnitten hat.

Das Auental der Zschopau bei Niederwiesa und Lichtenwalde einschließlich seiner Hanglagen besitzt für das Landschaftsbild eine regional prägende Wirkung.

Nach der Einmündung der Flöha fließt die Zschopau in einem breiten, sich in Richtung Niederwiesa noch aufweitenden Auental in nordwestlicher Richtung, wird dann im Bereich Braunsdorf nach Nordosten abgelenkt und erreicht am Harrasfelsen die schmalste Stelle. Die größte Breite der Talauflage in Niederwiesa beträgt ca. 700 m. Aufgrund der landschaftlich abwechslungsreichen Ausstattung, der hohen Reliefenergie in den beiderseitigen Talhängen kommt diesem Landschaftsraum aus Sicht des Landschaftsbildes eine hohe Bedeutung zu. Die beiden Seitentäler Teufelsschlucht und Fischergäßchen bilden die Fortsetzung des Talraums. Harmonisch bettet sich in diesen Landschaftsraum das Schloss Lichtenwalde mit seinem Schlosspark (Denkmalschutzbereich) ein.

Ein wesentlicher Anziehungspunkt für Tourismus und Naherholung ist der Schlosspark Lichtenwalde mit seinem Barockgarten, der insbesondere an den Wochenenden und zu Veranstaltungen zahlreiche Besucher anzieht. Weitere Parkanlagen sind an der Orangerie vorhanden. *Vom Schlosspark eröffnen sich dem Betrachter zahlreiche Ausblicke in das Zschopautal. Besonders reizvoll hierbei ist der Blick von den „Wasserkünsten“ mit der Struth und der Augustusburg im Hintergrund.*

Aufgrund der starken Geländestrukturierung des Landschaftsraumes entstehen auf den Höhenrücken und Kuppen interessante Aussichtsgebiete. Hervorzuheben ist hierbei der als sogenannter „Drei-Schlösser-Blick“ bekannte Punkt an der Ortsverbindungsstraße Altenhain-Braunsdorf, von dem aus bei guten Sichtverhältnissen die Schlösser Lichtenwalde, Sachsenburg und Augustusburg einsehbar sind.

Ein weiterer besonders interessanter Ausblick auf das steilwandige Zschopautal mit seinen bewaldeten Hängen eröffnet sich vom Harrassprung. Hier vermittelt der Gedenkstein am Aussichtspunkt die Geschichte des Ritter Harras und des Gebietes.

3.10.2 Spielanlagen

Im Flächennutzungsplan wurden keine öffentlichen Spielplätze dargestellt. Die vorhandenen Spielplätze sind Bestandteil der Bauflächen bzw. Grünflächen:

- Spielplatz an der Kirche, Niederwiesa,
- Waldspielplatz, Nähe Jagdweg, Niederwiesa.

OT Braunsdorf

Gartenanlage am Wanderparkplatz

Braunsdorfer Straße

OT Lichtenwalde

KGV „Lichtenwalde“ e.V.

Frankenberger Straße

August-Bebel-Straße

Gartenanlage „An der Mühle“ / „Am Mühlgraben“

Gartenanlage „Am Ebersdorfer Block“

Die Anlagen nach Bundeskleingartengesetz wurden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.

Weitere private Gärten, die nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen wurden als sonstige Grünflächen dargestellt. Diese Anlagen haben Bestandsschutz.

In Niederwiesa und seinen Ortsteilen sind eine große Anzahl Kleingärten und privater Gärten vorhanden. Mittlerweile ist in einigen Anlagen eine rückläufige Nutzung zu verzeichnen. Der höchste Leerstand besteht in der Anlage „Lichtenwalde“ e.V. in der Frankenberger Straße. Deshalb wurden Teile der Anlage perspektivisch für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

3.10.6 Friedhöfe

Friedhofsanlagen bestehen in folgenden Bereichen:

- Friedhof Niederwiesa, Kirchstraße
- Friedhof Lichtenwalde, An der Schäferei

Die Kapazität wird als ausreichend eingeschätzt.

Bei Neubaumaßnahmen in Nachbarschaft von Friedhöfen sind Abstände

zu Wohngebieten von 35 m und

zu Gewerbegebieten von 75 m einzuhalten.

(theoretischer Bedarfsrichtwert: 3,5 – 6 m²/EW)

Durch Zunahme der Feuerbestattungen wird der Flächenbedarf insgesamt geringer, so dass keine Erweiterungen bestehender Friedhofsflächen erforderlich sind.

3.11 Naturschutz und Landschaftspflege

3.11.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1. Entsprechend dem BNatSchG § 1 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.
2. Erhaltung und Entwicklung der Landschafts- und Siedlungsstrukturen im Sinne der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Schutzes der Naturraumpotenziale unter Berücksichtigung der naturraumspezifischen und historischen Gegebenheiten, aber auch der ökonomischen Rahmenbedingungen.
3. Schutz, Erhaltung und Pflege der vorhandenen hochrangigen Biotope, Sicherung ihrer Vernetzung.
4. Schutz und Renaturierung der Gewässer durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
5. Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung wichtiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt und deren Vernetzung.
6. Biotopsicherung und Renaturierung der Quell- und Feuchtgebiete an den Fließgewässern.
7. Erhalt und Aufwertung der Überschwemmungsgebiete sowie der überschwemmungsgefährdeten Bereiche einschließlich der zugehörigen Gewässerrandstreifen.
8. Entwicklung und Förderung einer standortgerechten und umweltverträglichen Landwirtschaft.
9. Erhaltung und gezielte Verbesserung des Angebotes für die landschaftsbezogene Erholung unter Beachtung von Natur- und Landschaftsschutz.
10. Beseitigung von Altlasten und Rekultivierung von Problemstandorten.
11. Erhaltung und Sicherung der Siedlungsstrukturen, Entwicklung durchgrünter, harmonisch in die Landschaft eingebundener Siedlungen an umweltverträglichen Standorten
12. Gestalterische Aufwertung von Teilbereichen und Schutz wichtiger Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung.

Für das Gemeindegebiet von Niederwiesa einschließlich der Ortsteile wurde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung vom Ingenieurbüro Krettek GmbH, Frankenberg/Sa. aufgestellt (Entwurf 29.07.1998).

Die landschaftsplanerischen Inhalte werden soweit geeignet in den FNP gemäß BauGB und SächsNatSchG eingestellt.

3.11 2 Regionale Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regionalplan sind in der Zielkarte Raumnutzung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Diese Gebiete sind regional besonders bedeutsame Biotopkomplexe einschließlich wichtiger Ergänzungs-, Puffer- und Verbundzonen.

- Lebensräume gefährdeter Arten
- geeignete oder potentiell gefährdete Gebiete zum Schutz des Landschaftsbildes (naturnahe Flussauen, Flusslandschaften, Uferbereiche von Standgewässern sowie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen)
- Bereiche für den Aufbau eines regionsweiten ökologischen Verbundsystems

Ausgehend von den überwiegend nur noch kleinräumig vorhandenen wertvollen Biotopen sowie Vorkommensbereichen besonders gefährdeter Arten sollen deshalb die hochwertigsten Landschaftsbereiche der Region durch die Ausweisung als **Vorranggebiete** geschützt und als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems gesichert werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge):

- Zschopau mit Nebentälern Angerbach, Auenbach, Ziegeleiteiche, Erlbach

Ziel der Ausweisung von **Vorbehaltsgebieten** für Natur und Landschaft ist die über Kernbereiche hinausgehende Sicherung von Gebieten, die für den Aufbau eines regionsweiten ökologischen Verbundsystems aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen besonders geeignet sind und die gleichzeitig durch die Wahrnehmung wesentlicher Regulations- und Ausgleichsfunktionen im Landschaftshaushalt sowie eine hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit überörtliche Bedeutung besitzen.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich folgende Vorbehaltsgebiete:

- Arten- und Biotopschutz
Lichtenwalde, Braunsdorf, Oberwiesa östlicher Bereich
- Landschaftsbild/Landschaftserleben
Lichtenwalde, Braunsdorf, Oberwiesa östlicher Bereich

Sofern Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen sind, wurden diese in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

3.11.3 Leitbild von Natur und Landschaft

Das Leitbild zur Entwicklung von Natur und Landschaft setzt sich aus den folgenden Zielvorgaben zusammen:

- Erhaltung und naturnahe Gestaltung von Fließgewässern, Renaturierung begradigter und ausgebauter Gewässerabschnitte,
- Sicherung der typischen Siedlungs- und Naturlandschaft, d.h. Pflege und Entwicklung von Waldflächen insbesondere der Hang- und Schluchtwälder sowie Schutz der Offenlandbereiche zur Erhaltung des Landschaftsbildes,
- Landschaftsgerechte Begrünung, Abbruch leerstehender Gebäude,
- Stärkung und Entwicklung naturnaher Erholungsformen unter den Gesichtspunkten des sanften nachhaltigen Tourismus,
- Erhaltung wichtige Blickbeziehungen, Verhinderung von Verbauungen,
- -Vorgabe zur Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht: gemäßigte Siedlungsentwicklung zur Gewährleistung der Wohn- und Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt Wohnen, Erholung und naturverträglicher Tourismus.

Neben den schon mit Schutzstatus versehenen Flächen – FFH - Gebiete, LSG, FND, ND - und Biotop (nach § 21 SächsNatSchG) zählen zu den landschaftspflegerisch wertvollen Flächen v.a. naturnahe Fließgewässer und Auenbereiche, Verlandungsbereiche mit Röhrichten, Quellbereiche, naturnahe Offenlandbereiche, Feldgehölze und Waldflächen sowie siedlungsnahe Grünstrukturen z.B. Streuobstwiesen.

Neben der Sicherung der Kernzonen für Naturschutz und Landschaftspflege sind Vernetzungskorridore zu schaffen und potentiell wertvolle Lebensräume zu entwickeln.

Ziel ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Arten- und Biotopausstattung im gesamten Plangebiet. Weiterhin soll dadurch ein vielfältiges und abwechslungsreiches Landschaftsbild befördert werden.

3.11.4 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Die nachfolgend benannten Schutzgebiete und -objekte dienen dem Schutz, der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft. Neben dem Arten- und Biotopschutz der bei FFH - Gebieten, NSG, FND, ND im Vordergrund steht, sollen auch das Landschaftsbild und der Erholungswert erhalten und aufgewertet werden (v.a. NP, LSG, GLB).

Besonders schutzwürdige Biotop einschließlich Flora und Fauna unterliegen im Freistaat Sachsen dem Biotopschutz gemäß § 21 SächsNatSchG.

Gebiete gemäß Flora – Fauna – Habitat - Richtlinie (FFH - Gebiete) – 92/43/EWG

Im Plangebiet befinden sich Teile eines FFH – Gebietes, die vom Freistaat Sachsen an die Europäische Union gemeldet wurden.

FFH-Gebiet „Zschopautal“ (SCI 4943-301) Gesamtfläche: 2.432 ha

Gebietsbeschreibung: Naturnahe Tallandschaft des Berg- und Hügellandes, teilweise mit Engtalcharakter, strukturreich, mäandrierend, mit wechselnden Expositionen, abschnittsweise verkehrs- und siedlungsarm, strukturreiche, unverbaute Seitentälchen.

Schutzwürdigkeit: Vorkommen verschiedener Lebensraumtypen (u.a. Fließgewässer, Buchenwälder, Schlucht- u. Hangmischwälder, offene Felsbildungen, Blockhalden), Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (u.a. Westgroppe, Fischotter)

Neben den allgemeinen Vorschriften der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume, der ökologischen Funktionsfähigkeit, der biologischen Vielfalt sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen wurden jeweils gebietsspezifischen Erhaltungsziele fixiert. Insbesondere sind prioritäre Arten und Lebensräume zu schützen. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000".

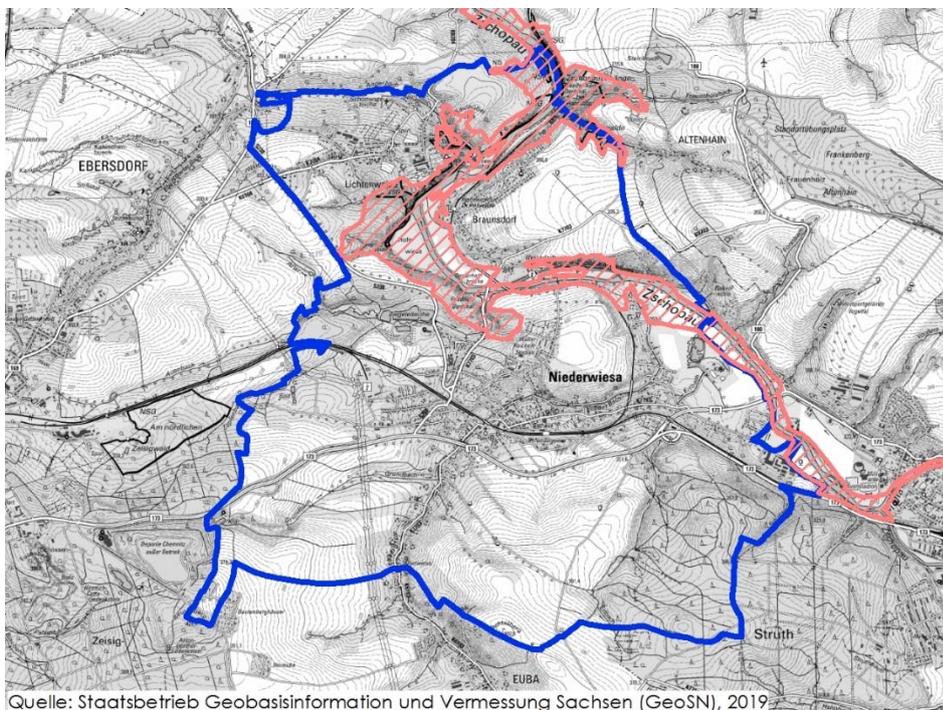


Abb. 18 FFH-Gebiet „Zschopautal“

Die Bauflächenausweisungen des FNP einschließlich der Planungsflächen wurden auf die ausgewiesenen FFH-Gebiete abgestimmt. Überschneidungen zwischen Bauflächenausweisungen und FFH-Gebieten bestehen nicht.

Vogelschutzgebiete (SPA) gemäß Richtlinie 79/409/EWG sind nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Als Landschaftsschutzgebiete können durch Rechtsverordnung Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im Plangebiet befindet sich ein **festgesetztes Landschaftsschutzgebiet:**

LSG „Lichtenwalde“

Festsetzung (588 ha) vom 12.07.1968, Erweiterung (790 ha) vom 27.08.1990
sowie das Untersuchungsgebiet LSG „Struthwald“

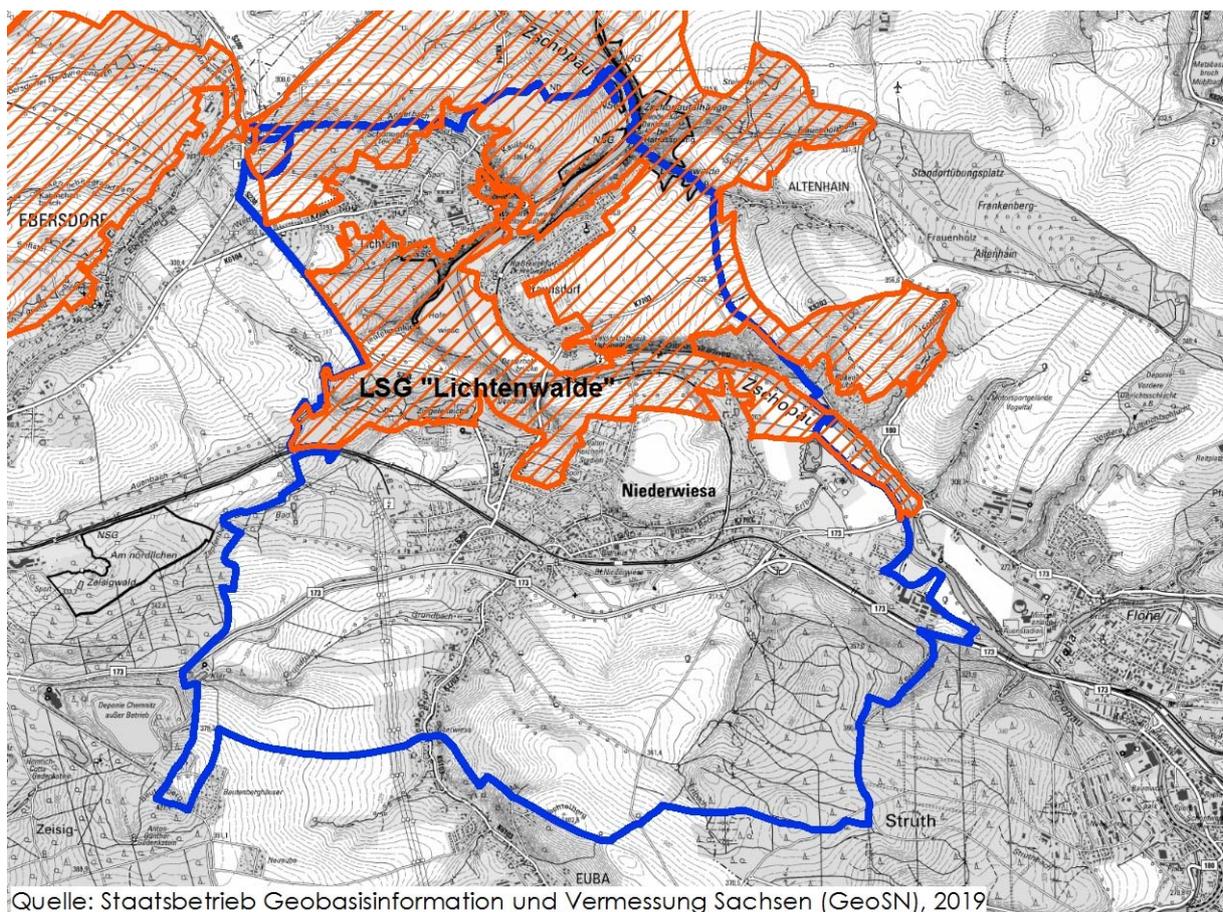


Abb.19 Auszug Übersichtskarte LSG-Gebiete

- Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder,
5. offene Felsbildungen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Serpentinfelsfluren, offene Binnendünen, Lehm- und Lösswände,
 6. Streuobstwiesen, Stollen früherer Bergwerke sowie in der freien Landschaft befindliche Steinrücken, Hohlwege und Trockenmauern.

Die Naturschutzbehörden führen Verzeichnisse der ihnen bekannten besonders geschützten Biotope. Über Eintragungen werden die Gemeinden, die Grundstückseigentümer und, soweit bekannt, die sonstigen Nutzungsberechtigten unter Hinweis auf die Verbote schriftlich informiert.

Da das Plangebiet über eine reichhaltige naturräumliche Ausstattung verfügt, wurde eine Vielzahl von schutzbedürftigen Biotopen erfasst. Die Vegetation an naturnahen Fluss- und Bachabschnitten sowie naturnahen Kleingewässern, Sickerquellen und offene Felsbildungen sind dabei die dominierenden Biotoptypen.

Als Quelle für die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde die amtliche Biotopkartierung Sachsen 2. DG verwendet. Die Waldbiotopkartierung ist darin integriert. Im Anhang (Anlage 4) befindet sich eine Übersicht zu diesen Biotopen. Die Nummerierung in Plan- und Textteil ist identisch.

In der VwV Biotopschutz ist in Bezug auf §21 SächsNatSchG niedergelegt, dass die, von den unteren Naturschutzbehörden zu führenden, Verzeichnisse nur deklaratorischen Charakter haben. Dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen daher auch die Biotope, die nicht oder noch nicht in den Verzeichnissen enthalten sind. Da bestimmte Biotope einer hohen Eigendynamik unterliegen, und im Laufe der Zeit entstehen oder sich verändern können, kommt es allein auf den tatsächlichen Zustand der Natur an.

Insofern muss bei baulichen oder sonstigen Vorhaben durch die zuständigen Behörden eine entsprechende Vor-Ortüberprüfung vorgenommen werden, um den jeweils aktuellen Naturzuständen und Rechtstatbeständen Rechnung tragen zu können.

3.11.5 Übernahme von Maßnahmen aus dem Landschaftsplan

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss 1997) wurde bereits frühzeitig ein eigenständiger Landschaftsplan der Gemeinde Niederwiesa mit allen Ortsteilen (Entwurf 29.07.1998) durch das Ingenieurbüro Krettek GmbH, Frankenberg/Sa. erarbeitet.

Folgende im Landschaftsplan dargestellte Schwerpunkte des Arten- und Biotopschutzes bilden das Grundgerüst der geplanten Landschaftsentwicklung:

1. Flächenerweiterung der vorhandenen besonders geschützten Biotope

- Aufstocken vorhandener Baumalleen
- Aufstocken von vorhandenen Feldgehölzstreifen/Hecken
- Umstrukturierung von Forstflächen
- Flächenextensivierungen
- Verbesserungen der Gewässerstruktur (Fließstrecke, Ufersäume und -gehölze)

2. Aktivierung von derzeit beeinträchtigten Biotopverbundlinien und Aufwertung großer monotoner Freiflächen

- Neuanlage von Baumalleen
- Neuanlage von Feldgehölzstreifen/Hecken
- Umstrukturierung von Forstflächen
- Flächenextensivierungen
- Renaturieren von Gewässern und Verbesserungen der Gewässerstruktur

Die Inhalte des Landschaftsplans wurden im Flächennutzungsplan folgendermaßen berücksichtigt.

Nr.	Maßnahme	Lage	Darstellung im FNP
1.	Flächenerweiterung der vorhandenen besonders geschützten Biotope		
1.1	Aufstocken von vorhandenen Baumalleen	- K 12 Braunsdorf / Altenhain - Straße Lichtenwalde/ Brettmühle - am Naturbadweg	Darstellung zum Erhalt und zur Planung von Gehölzen entlang der Straßen
1.2	Aufstocken von vorhandenen Feldgehölzstreifen/ Hecken	- an den Feldwegen zum Pfaffensteig	Darstellung zum Erhalt und zur Planung von Gehölzen
1.3	Umstrukturierung von Forstflächen	- Renaturierung des südexponierten Zschopau-Hangwaldes, keine Neuvorgabe von Bungalowgrundstücken, Renaturierung bei Nutzungsaufgabe	Darstellung als sonstige Grünfläche, damit Renaturierung möglich

1.4	Flächenextensivierungen	- Bereich Naturbad Entsiegelungsmaßnahmen, Aufforstung in Randlagen	Bereich Naturbad als SO Freizeit/Erholung dargestellt, Maßnahmen setzt BBP fest
		- Extensivierung Hofwiese - Feldflächen am Talein- schnitt Altenhainer Dorfbach - Feldflächen am Talein- schnitt Erlbach/Holzbach	Darstellung im FNP als Flä- chen für die Landwirtschaft, die Bewirtschaftungsform obliegt den Landwirten
1.5	Verbesserungen der Gewäs- serstruktur	- Renaturierung Quellgerinne des Zapfenbaches und Tei- che im Bereich Naturbad	Bereich Naturbad als SO Freizeit/Erholung dargestellt, Maßnahmen setzt BBP fest
		- Renaturierung eines Fließ- abschnitts des Zapfenbaches	Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwick- lung von Natur und Land- schaft
		- Öffnung eines Auengra- bens in der Zschopauaue	Darstellung im FNP als Flä- chen für die Landwirtschaft, Erhaltung zusammenhän- gender landwirtschaftlicher Flächen
		- Rekonstruktion eines Tei- ches am Auenbach	Darstellung als Gewässer, konkrete Maßnahmen ob- liegen dem Eigentümer
2.	Aktivierung von derzeit beeinträchtigten Biotopverbundlinien und Aufwer- tung großer monotoner Freiflächen		
2.1	Neuanlage von Baumalleen	- am Pfaffensteig	Darstellung zur Planung von Gehölzen
		- am Feldweg entlang des Zschopautalhangs nördlich Niederwiesa	Gehölze vorhanden, Darstellung zum Erhalt von Gehölzen
2.2	Neuanlage von Feldgehölz- streifen/ Hecken	- am Braunsdorfer Hang, - Feldwege nordwestlich Naturbadweg, - Ostgrenze der dörflichen Bebauung von Oberwiesa	keine Darstellung, Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen
2.3	Umstrukturierung von Forstflächen	- Zschopautalhang der Struth, - Hügelkuppe in der Struth, - Fichtenforsten in der Tal- lage des Erlbaches, - Nadelgehölze am Zschopauhang südlich Braunsdorf	Darstellung im FNP als Flä- chen für den Wald, die Maßnahmen zum Wald- umbau obliegen den Eigen- tümern/ Bewirtschaftern, Festsetzung konkreter Maß- nahmen geht über Inhalte des FNP hinaus
		- Aufforstung der Kuppe des Wachtelberges	keine Darstellung, Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen
2.4	Flächenexten- sivierungen	- zschopauaue Feldflächen in der Aue, - Hanglagen und Bergkuppe nördlich von Niederwiesa, - Wiesenflächen am Kaulhübel,	Darstellung im FNP als Flä- chen für die Landwirtschaft, die Bewirtschaftungsform obliegt den Landwirten

		- Ackerfläche am Baumarkt Niederwiesa, - Feldflächen am Ortsrand Oberwiesa, - Feldflächen am Umspann- werk	
		- Taleinschnitte südlich von Niederwiesa	Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwick- lung von Natur und Land- schaft
		- Feldflächen am Rand der Ortslage Braunsdorf	keine Berücksichtigung Planung von Bauflächen
		- Gartengrundstücke in der Aue an der Finkenmühle, - Gärten am Mühlgraben in Braunsdorf keine Neuvergabe, bei Nut- zungsaufgabe Grünland	Darstellung als sonstige Grünfläche, damit Nutzung als Dauergrünland möglich
2.5	Renaturierung von Gewässern, Verbesserungen der Gewäs- serstruktur	- Erlbach in der Aue	Umsetzung im Rahmen des Baues der Kläranlage
		- Bach in der Nauendorfer Delle, - Quellgerinne am Osthang in Oberwiesa	Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwick- lung von Natur und Land- schaft

Die Festsetzung der Inhalte des Landschaftsplans erfolgen im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 BauGB und 10 sowie § 5 Abs. 2a BauGB.

3.11.6 Bereiche mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die zunehmende Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen beeinflusst und verändert die Landschaft in immer stärkerem Maße.

Eine gelenkte Entwicklung der Landschaft ist notwendig, um auch weiterhin die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit den Erhalt der Natur als Lebensgrundlage für den Menschen gewährleisten zu können.

Auf Grundlage der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes (Potentialbewertung) und bestehender Nutzungskonflikte wurden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Ziele zum Schutz, zur Pflege sowie für die zukünftige Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert und darauf abgestimmte Maßnahmen erarbeitet. Für die Konfliktbereiche der einzelnen Naturraumpotentiale wurden detaillierte Maßnahmenkataloge in Form von Tabellen (siehe auch 3.11.5) zusammengestellt. Mit dieser Vorgehensweise soll sichergestellt werden, dass vorhandene Beeinträchtigungen durch gezielte Maßnahmen reduziert und neue Belastungen vermieden werden können.

Bei der Formulierung der Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Gemeinde Nie-

derwies wurden die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen, die regionalen und kommunalen Entwicklungsvorgaben sowie die naturraumspezifischen und historischen Gegebenheiten des Untersuchungsgebietes, auch im Hinblick auf die benachbarten Gemeinden, berücksichtigt. Die hierzu im Landschaftsplan dargestellten Inhalte wurden entsprechend in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwiesa übernommen.

Im FNP wurden Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ökologisch wertvolle Bereiche.

Diese Flächen wurden als Planungskategorie mit Vorrangbindung für Landschaftspflege und Naturschutz in den Flächennutzungsplan eingestellt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen überwiegend bereits hochwertige Lebensraumkomplexe u.a. mit besonders geschützten Biotopen gem. § 21 SächsNatSchG sowie sonstigen schutzwürdigen Biotopen dar.

Innerhalb dieser Flächen sollen schutzwürdige Objekte sowie Naturraum- und Landschaftselemente mit Vorrang für Landschaftspflege und Naturschutz erhalten und entwickelt werden.

In Teilbereichen sind neben der Schutzbedürftigkeit auch Entwicklungsmaßnahmen möglich. Häufig bestehen Notwendigkeiten zur Nutzungsextensivierung und zur qualitativen Verbesserung der Biotope (z.B. Entwicklung von naturnahen Verlandungsbereichen an Stillgewässern, Schaffung von extensiven Pufferzonen).

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen weiterhin maßgeblich zur Vernetzung und dem Biotopverbund insbesondere der Kernbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Schutzgebiete - NSG, FFH, FND) bei.

Innerhalb dieser Flächen sind u.U. auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich. Der Schwerpunkt besteht jedoch im Erhalt, der Pflege und der Entwicklung der vorhandenen Schutzgüter.

Folgende Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wurden im Planteil dargestellt:

Renaturierung von Gewässern, Verbesserungen der Gewässerstruktur

1. Renaturierung eines Fließabschnitts des Zapfenbachs,
Aufwertung der Vernetzungsachsen, Biotopvernetzung,
Entfernen der Bachbettbefestigung, Einbau von Großsteinen (Laufkrümmung),
Aufstocken der Ufergehölze
2. Renaturierung des Bachs in der Nauendorfer Delle
Entfernen von Verrohrungen und Bachbettbefestigung,
Aufwertung der Vernetzungsachsen,

3. Renaturierung eines Quellgerinnes am Osthang in Oberwiesa
Öffnen der Melioration, Aufstocken von Ufergehölzen,
Extensivierung umliegender Wiesenflächen

Flächenextensivierungen

4. Taleinschnitte südlich von Niederwiesa
Umwandlung in Dauergrünland, Aufstocken mit Obst- und Feldgehölzen

3.11.7 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach §1a (3) BauGB und § 8 - 11 SächsNatSchG besteht die Notwendigkeit, bei Eingriffen in Natur und Landschaft, das sind regelmäßig „Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können“, Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Derartige Maßnahmen, die regelmäßig als Eingriff zu bewerten sind, wurden im § 8 Abs. 2 des SächsNatSchG festgelegt.

Zu Eingriffen zählen in jedem Falle Baumaßnahmen im Außenbereich, Abgrabungen und Aufschüttungen, Gewässerausbau, Umwandlung von Wald u.a.m., nicht jedoch die umweltgerecht und ordnungsgemäß ausgeübte Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft.

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.

Gemäß § 9a SächsNatSchG können Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt werden und die zu einer dauerhaften Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft führen, auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Kompensationsmaßnahme) ganz oder teilweise anerkannt werden, wenn sie zeitlich vor dem Eingriff liegen (**Ökokonto**). Sie sind anzuerkennen, wenn die untere Naturschutzbehörde der Maßnahme vor ihrem Beginn zugestimmt hat, die günstigen Wirkungen auf Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Zulassung des Eingriffs von der Naturschutzbehörde festgestellt werden und die Fläche für die Kompensationsmaßnahme dauerhaft gesichert ist. Hierbei handelt es sich insofern um Vorausleistungen, welche im Nachgang für konkrete Verfahren mit Ausgleichsbedarf angerechnet werden

Im § 9b SächsNatSchG ist geregelt, dass festgesetzte Kompensationsmaßnahmen sowie die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden, in einem Kataster erfasst werden (**Kompensationsflächenkataster**). Das Kompensations-

flächenkataster kann auch Angaben über die Flächeneigentümer und -nutzer, über die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlichen Unternehmer, über den Rechtsgrund für die Kompensationsmaßnahme und über die Art der Sicherung der Kompensationsmaßnahme enthalten. In das Kataster können auch Flächen aufgenommen werden, die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind; bei Privatflächen ist hierfür die Zustimmung des Eigentümers erforderlich.

Grundsätzlich geeignet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind

- Renaturierung von Gewässern, Verbesserungen der Gewässerstruktur, z.B. Renaturierung von naturfernen Fließgewässern,
- Entsiegelungsmaßnahmen, Rückbau ehemaliger Landwirtschaftsanlagen am Naturbadweg, Rückbau, Umnutzung von Kleingartenanlagen,
- straßen- und wegbegleitende Gehölzpflanzungen,
- Flächenextensivierungen,
- Waldmehrungsflächen.

Aus dem Landschaftsplan wurden geeignete Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen. Hier können beispielsweise Renaturierung von Gewässern oder Flächenextensivierungen auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Flurholzanreicherung durch straßen- und wegbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen und im Plan dargestellt.

Entsprechend dem "Entsiegelungserlass" vom 11.12.2000 des SMUL sind zunächst Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Hier sollten vor allem brachgefallene Gebäude sowie Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes zurückgebaut werden. Aber auch der perspektivische Rückbau bzw. die Nachnutzung von Kleingartenanlagen bei rückläufiger Nachfrage ist anzustreben.

Zur Waldmehrung ist in Abstimmung mit den bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieben zu prüfen, in wieweit Bereiche mit starker Hangneigung oder geringer Bodenfruchtbarkeit für eine Aufforstung geeignet sind, die auch als Ausgleichsfläche dienen können. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan steht einer Aufforstung grundsätzlich nicht entgegen. Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sowie im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz sind Vorbehaltsgebiete für Waldmehrung in Oberwiesa südlich der B 173 und östlich der Deponie Weißer Weg sowie in Niederwiesa westlich des Bahnboogens (Viadukt) dargestellt.

Zur planerischen Sicherstellung landschaftspflegerisch geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können entsprechende Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in den FNP aufgenommen werden. Diese Flächenvorschläge nehmen dann am Verfahren teil. Mit der Integration der Ausgleichs- und Ersatzflächen in den FNP erfolgt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine behördliche Vorprüfung geeigneter Kompensationsflächen.

Eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für geplante Neuausweisungen von Bauflächen erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

Die Eingriffsbilanzierung soll generell gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ erfolgen. Im Falle der Ermittlung einer Ausgleichsabgabe ist die Naturschutz-Ausgleichsverordnung vom 30.03.1995 (NatSchAVO) heranzuziehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind spätestens im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne festzusetzen. Vertragsrechtliche Regelungen können im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) und Durchführungsverträgen zu Vorhaben- und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB) getroffen werden. Erforderliche Dienstbarkeiten, Baulasten und sonstige Grundstücksfragen sind notariell zu regeln.

Die Vorerzgebirgsregion Augustusburger Land hat im Rahmen der ländlichen Entwicklung im Programmzeitraum 2007-2013 gemeinsam mit der Region Annaberger Land vorhandene Brachen erfasst, Möglichkeiten zur Wiedernutzung bzw. Entsiegelung geprüft sowie ein Konzept zum Aufbau eines Flächenmanagements erarbeitet. Im Programmzeitraum 2014-2020 wurde die Fortschreibung dieses Konzeptes durch die LEADER-Region Flöha- und Zschopautal, zu der auch Niederwiesa gehört, in den Aktionsplan aufgenommen.

Langfristig wird angeregt, in einem „**Flächenpool**“ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzunehmen, die sowohl Vorleistungen (Ökokonto) als auch Eignungsflächen für die eingriffsnachgelagerte Kompensation darstellen können. Die Flächen sind nach erfolgter behördlicher Prüfung in das **Kompensationsflächenkataster/Ökokonto** des Landkreises Mittelsachsen aufzunehmen.

3.12 Tourismus und Naherholung

3.12.1 Angebotsanalyse der Erholungseinrichtungen

Der Fremdenverkehr und der Tourismus haben in der Gemeinde Niederwiesa bereits eine lange Tradition.

Entsprechend Landesentwicklungsplan Sachsen gehört Niederwiesa zu den Gebieten, die aufgrund ihres Landschaftscharakters oder vorhandener kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten für eine Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet sind.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 3 – Fremdenverkehr und Erholung liegt die Gemeinde in der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ (Zschopautal) und stellt einen regionalen Tourismus- und Erholungsschwerpunkt/Ausflugsverkehr dar.

Schloss und Park Lichtenwalde sind besondere Anziehungspunkte der Region. Insbesondere in den Sommermonaten finden im Park zahlreiche Veranstaltungen statt. Das Schloss bietet ganzjährig Ausstellungen an. Darüber hinaus bereichert die historische Schauweberei in Braunsdorf das touristische Angebot.

Die Gemeinde ist in das regionale und überregionale Wander-, Rad- und Reitwegnetz eingebunden. Der Zschopautalradweg ist hier besonders hervorzuheben. Vorhandene lokale, regionale und überregionale Wege wurden in den Planteil übernommen.

Die gesamte Region bietet neben ihren vielfältigen Wandermöglichkeiten in reizvoller Landschaft eine Anzahl von Sehenswürdigkeiten. Zahlreiche Gaststätten laden nach erfolgter Wanderung ob zu Fuß, Rad oder Ski zur Stärkung ein. Betten für Übernachtungen und Urlaub stehen in Hotels, Pensionen, Gaststätten und Privatunterkünften im Plangebiet zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe der Region sind die touristischen Attraktionen der Städte Freiberg, Annaberg-Buchholz sowie Dresden, Leipzig, Chemnitz und Zwickau erreichbar.

3.12.2 Zielstellungen, Entwicklungschancen und Fördermöglichkeiten

Das lokale und regionale landschaftliche, städtebauliche und kulturhistorische Potenzial bietet reale Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr. Die touristischen Optionen sollen auch perspektivisch von ergänzender wirtschaftlicher Bedeutung für die Region sein.

Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs sollte die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Landschafts- und Naturraumpotenzials der Umgebung mit seinen Besonderheiten und Möglichkeiten für Erholungssuchende sein.

Das Hauptaugenmerk liegt insofern auf der Förderung eines sanften, orts- und landschaftsverträglichen Tourismus. Neben den landschaftlichen Erfordernissen ist insbesondere die touristisch relevante Infrastruktur zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln. Schwerpunkthaft wird dabei das Angebot für Wochenend-, Naherholungs- und Ausflugsverkehr zu verbessern sein.

Der besonderen räumlichen Lage der Stadt am Rand des Verdichtungsraums Chemnitz sowie in der Vorerzgebirgsregion ist bei der touristischen Entwicklung und Vermarktung eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken.

Durch eine weitere gezielte Förderung des Fremdenverkehrs einschließlich der tourismusrelevanten Infrastruktur v. a. Wochenend- und Kurzaufenthalte, Ausflugsverkehr, Wander- und Radtourismus, kann eine Steigerung des regionalen und fremdenverkehrsbedingten Besucheraufkommens erreicht werden.

Insbesondere sollten Angebote für naturbezogene Erholungsformen sowie Kultur- und Bildungstourismus für die angrenzenden Verdichtungsräume Chemnitz-Zwickau im Rahmen der Mittelgebirgslandschaft und des Kulturraumes ERZGEBIRGE gezielt entwickelt werden.

Die Kernzonen für Naturschutz und Landschaftspflege – FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale und Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG sind zu erhalten und zu schützen. Die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete sollen insbesondere naturbezogenen Erholungsformen dienen.

Folgende weitere Maßnahmen dienen der Verbesserung und Entwicklung des touristischen Angebotes:

1. Verbesserung der touristischen Anziehungskraft von Schloss Lichtenwalde in Verbindung mit dem Schösserverbund der Region,
2. qualitätsgerechter Ausbau des örtlichen und überörtlichen Wander-, Reit- und Radwegenetzes v.a.:
 - qualitative Verbesserung des Zschopautalradweges,
 - Anlage von Wanderparkplätzen,
3. Fortsetzung der Dorferneuerung in allen Ortsteilen im Rahmen der LEADER-Region Flöha- und Zschopautal,

4. Abstimmung der touristischen Entwicklungsabsichten mit den Nachbarkommunen (gemeinsame Konzepte und Maßnahmen) / Nutzung von Synergieeffekten und gemeinsamen Vermarktungsmöglichkeiten

Zum besseren Erkennen der Potenziale und Chancen der Region wurde im Auftrag des Landratsamtes Mittelsachsen durch die TU Dresden, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung das Forschungsprojekt **„Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen“** (Fertigstellung 12/2014) erstellt.

Nach einer Analyse der Kulturlandschaft wurden unter Einbeziehung der Bürger u. A. die Herausforderungen der Region durch demografischen Wandel, Klimawandel und Energiewende betrachtet und Leitbilder und Strategien erarbeitet.

Aus den Analysen der Kulturlandschaft wurden unterschiedliche Landschaftstypen herausgearbeitet. Diese Hauptgliederung besteht aus Tallandschaften, Offenlandschaften, Halboffenlandschaften, waldbestimmten Landschaften sowie städtisch verdichteten Bereichen.

Die Gemeinde Niederwiesa liegt innerhalb der Tallandschaft des Zschopautals. Insbesondere die Ortsteile Braunsdorf und Lichtenwalde sind stark durch den Verlauf der Zschopau geprägt.

Die Ortsteile Niederwiesa und Lichtenwalde einschließlich des Plangebietes liegen im Zschopautal und in der Halboffenlandschaft Erzgebirgsbecken, zu der auch die Stadt Chemnitz gehört, während der Ortsteil Braunsdorf dem Zschopautal sowie der Halboffenlandschaft Mulde-Lößhügellandschaft zuzuordnen ist.

Die Kulturlandschaft besonderer Eigenart „Zschopautal um Lichtenwalde“ innerhalb der Tallandschaft Zschopautal befindet sich im Gemeindegebiet von Niederwiesa.

Folgendes Leitbild wurde für die Kulturlandschaft – Tallandschaft – formuliert:

- Die landschaftsprägenden Wälder, ausgedehnten Feucht- und Nasswiesen, naturnahen Gewässerläufe und Kleingewässer bewahren,
- die Ökologische Durchgängigkeit der Flüsse wiederherstellen und den naturnahen Landschaftscharakter der Täler erhalten,
- die Attraktivität der herausragenden Schlösser und Burgen entlang der Täler durch Verbesserung der touristischen Angebote sowie der Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen erhöhen,
- Auen als natürliche Überschwemmungsgebiete von neuer Bebauung freihalten, in geeigneten Bereichen Überschwemmungsgebiete zurückgewinnen,
- die künftige Siedlungsentwicklung der prägenden Klein- und Mittelstädte auf hochwasserrisikofreie Bereiche konzentrieren,
- die Täler im Sinne einer naturnahen, extensiven Erholung erlebbar machen,
- die markanten Viadukte und Brücken erhalten und stillgelegte Bahntrassen möglichst für Tourismus und Erholung nachnutzen,
- die Zeugnisse der Industriekultur für neue Erholungsangebote nutzen,

- in den Dörfern und Städten entlang der Täler die verbindende Kraft der Flüsse für gemeinschaftliche Initiativen und Aktivitäten nutzen.

Für die Kulturlandschaft Halboffenlandschaft hier –Erzgebirgsbecken und Mulde-Lößhügelland – wurde folgendes Leitbild formuliert:

- die im Umfeld der Städte typischen Waldhufendörfer mit ihren Drei- und Vierseitenhöfen harmonisch mit Streuobstwiesen oder anderen Grünflächen in ihre Umgebung einzubetten,
- die markanten Hochflächen nicht nur aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit, sondern zugleich ihrer Robustheit gegenüber den zu erwartenden Klimaveränderungen auch künftig der Landwirtschaft vorzuhalten, jedoch vielfältiger durch Gehölze zu gliedern,
- das Mulde-Lößhügelland mittels attraktiver Sichtbezüge und Wegeverbindungen gut mit seinen eingeschnittenen Tälern zu verbinden und in seinem landschaftlichen Abwechslungsreichtum zu erhöhen.

Diesen Zielen wird bei Aufstellung des FNP in vielfältiger Weise Rechnung getragen.

3.13 Landwirtschaft

3.13.1 Gegenwärtige Situation

Durch die topografische Lage ist die Entwicklung landwirtschaftlicher Flächen räumlich begrenzt. Die Landwirtschaftsflächen mit durchschnittlichen Bodenwertzahlen von 35 – 40, stellen für die Region typische Bedingungen dar.

Im Plangebiet überwiegt die bewirtschaftete Ackerfläche bei Weitem die bewirtschaftete Grünlandfläche. Ackerflächen sind vorwiegend im östlichen Bereich von Braunsdorf, im Bahnbogen bei Niederwiesa sowie östlich und westlich der Ortslage Oberwiesa anzutreffen. Die große Zahl von Ackerflächen und der damit verbundene Einsatz von chemischen Düngern hat Auswirkungen auf den Grundwasserzustand.

	Anzahl der Betriebe mit Ackerland	Bewirtschaftete Ackerfläche in ha	Anzahl der Betriebe mit Grünland	Bewirtschaftete Grünlandfläche in ha	Anteil Ackerfläche in %
2005	8	616	11	295	68
2007	9	612	12	310	66
2010	8	679	8	283	71

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen Stand 2010

Innerhalb des Plangebietes bewirtschaften bis 2007 insgesamt 12 landwirtschaftliche Betriebe unterschiedlicher Betriebsformen und Betriebsstrukturen die landwirtschaftliche Nutzfläche. 2010 ging die Anzahl der Betriebe zurück. Insbesondere ist die Anzahl kleinerer Betriebe rückläufig.

	Anzahl der Betriebe	Bewirtschaftete Fläche in ha	darunter unter 10ha	darunter 10 – 100 ha	darunter über 100 ha
2005	12	911	5	6	1
2007	12	922	4	7	1
2010	9	962	2	6	1

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen Stand 2010

Neben den ansässigen klein- und mittelständigen Unternehmen sowie Dienstleistungsbetrieben ist die Landwirtschaft nach wie vor ein wichtiger und nicht zu vernachlässigender Arbeitgeber im Plangebiet. Im Gemeindegebiet dominieren kleinere und mittlere Betriebe.

Die Tätigkeit der Landwirtschaft wird in starkem Maße von den gemeinschaftlichen Regelungen der Europäischen Union beeinflusst. Durch Förderprogramme u. A. für umweltgerechte Produktionsverfahren wird gezielt Einfluss auf die Agrarproduktion genommen.

Durch die Intensität der landwirtschaftlichen Bodennutzungen insbesondere in den 70er und 80er Jahren ist es oft zu zahlreichen Beeinflussungen der bestehenden Naturgüter gekommen. Die moderne Landwirtschaft Anfang des 21. Jahrhunderts setzt auf eine umweltgerechte, die natürlichen Ressourcen schonende Landbewirtschaftung. Bereits seit 1993 werden große Teile des Ackerlandes pfluglos bestellt. Ebenso ist der die Erosion mindernde Anbau von Winterzwischenfrüchten gängige Praxis.

Die Landwirtschaft ist als Bewirtschafter der Kulturlandschaft in Verbindung mit der Funktionserhaltung des Naturhaushaltes sowie für die ökologisch verträgliche Gestaltung der Agrarräume von herausragender Bedeutung.

3.13.2 Entwicklungsvorstellungen und Konflikte

Die Zukunft der ländlichen Räume ist eng verbunden mit den Perspektiven für die landwirtschaftlichen Betriebe. Es soll weiterhin die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft in ihren unterschiedlichen Unternehmens- und Erwerbsformen vorangebracht werden. Das schließt auch die Erhaltung und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz ein. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben im ländlichen Raum eine wichtige Funktion als Arbeitgeber, Pfleger der Kulturlandschaft und Bewahrer von Traditionen und Brauchtum.

Landwirtschaftliche Anlagen und Ställe gehören gemäß §35 BauGB zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Aus Immissionsschutzgründen und der vorteilhaften Zugänglichkeit zu den Wirtschaftsflächen sind auch perspektivisch derartige Anlagen bevorzugt dort zu errichten. Integrierte Anlagen können zu Konflikten mit der Wohnfunktion oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen führen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen nicht im Widerspruch zur Entwicklung der Landwirtschaft, sondern sollen in bestimmten, eng begrenzten Bereichen zur Gesundung unserer Umwelt beitragen bzw. Lebensräume erhalten, stabilisieren und entwickeln.

Landschaftspflege und Wiederherstellung von verschiedenster Wiesen- und Grünlandbiotope sind nur mit Hilfe der Landwirte zu realisieren. Dabei sind die Interessen der Landwirte und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan stellt ein Dokument dar, welches den Naturraum in seiner Gesamtheit erfasst, bewertet und daraus abgeleitet Maßnahmen und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt.

Um die Standorte für die landwirtschaftliche Produktion im Nebenerwerb zu sichern, wurden ein großer Teil der ursprünglichen Dorfanlagen in den Ortsteilen als gemischte Baufläche dargestellt.

Viele Hofanlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Um eine Nachnutzung oder Umnutzung der Baulichkeiten auch zu gewerblichen Zwecken im Sinne von §§ 5, 6 BauNVO zu ermöglichen, wurden Hofanlagen in erschlossenen Bereichen mit städtebaulicher Prägung und Zuordnung zu den Ortslagen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Insgesamt werden die Höfe immer seltener zum landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerb genutzt. Der aus dorfplanerischer Sicht wünschenswerte Erhalt ist zum Teil durch das verbliebene Wohnen mit großzügigen Nebengebäuden, bei größeren Höfen zumeist nur in Verbindung mit einem Gewerbe realistisch.

3.14 Forstwirtschaft

Mit einem Bestand von 334 ha Forstfläche ist in Niederwiesa ca. 20 % der Gesamtfläche bewaldet.

Der Wald in Niederwiesa ist zu etwa 82 % in privatem Besitz, 9 % sind Kirchenwald und 5 % sind in kommunalem Besitz. Der Landeswald nimmt 4 % der Waldfläche ein.

Der Forst prägt entscheidend die natürliche Ausstattung des Landschaftsschutzgebietes „Lichtenwalde“ und erfüllt bei der Wahrung der Erholungsfunktion eine Schutzfunktion sowie eine Aufgabe als Rohstofflieferant.

Die Waldflächen erfüllen neben der Produktion des wertvollen Rohstoffes Holz eine Reihe weiterer vielfältiger Funktionen / Waldfunktionen:

Bereich Boden

- Bodenschutzwald
- Wald mit besonderer Bodenschutzfunktion
- Anlagenschutzwald

Bereich Erholung

- Wald mit besonderer Erholungsfunktion Stufen 1 und 2

Bereich Landschaft

- Wald im LSG „Lichtenwalde“, FFH „Zschopautal“, Struth
- das Landschaftsbild prägender Wald

Bereich Luft

- Wald mit besonderer Klimaschutzfunktion – regional
- Wald mit besonderer Klimaschutzfunktion – lokal

Bereich Wasser

- Wald im Überschwemmungsgebiet der Zschopau
- Wald mit besonderer Wasserschutzfunktion

Bereich Natur

- Wald mit besonderer Biotopschutzfunktion
- Wald im FFH-Gebiet „Zschopautal“
- mehrere FND im Wald

Forstbetriebliche Planungen und Maßnahmen

Die Bewirtschaftung des Waldes hat gemäß §16 bis 24 SächsWaldG nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig, pfleglich, planmäßig und sachkundig sowie

unter Beachtung ökologischer Grundsätze zu erfolgen.

Die Waldbewirtschaftung wird auf der Grundlage der mittelfristigen Forsteinrichtungsplanung und der jährlichen Wirtschaftsplanung vollzogen.

Planungen zu forstlichen Wegeneubauten bzw. grundhaftem Ausbau bestehender Waldwege liegen für das Plangebiet nicht vor.

Notwendige Maßnahmen beziehen sich auf die Instandsetzung / Unterhaltung vorhandener Abfuhr- und Rückewege.

Geplante Aufforstungsmaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Bedingt durch Sturmschäden und Borkenkäferbefall wird es in den nächsten Jahren zu Waldumbaumaßnahmen kommen müssen.

Vorrangige Ziele der Waldentwicklung sind:

- weitere Erhöhung des Durchschnittsalters aller Waldbestände, Vorratsanreicherung und Wertsteigerung in Abhängigkeit von Standort und aktueller Bestockung
- Pflege und Stabilisierung aller Waldbestände
- Förderung aller standortgerechten, v.a. Laubhölzer, in Pflegebeständen
- Waldumbau und Waldmehrung auf geeigneten Standorten
- Regulierung der Wildbestände, so dass die Verjüngung standortgerechter Baumarten weitgehend ohne Schutzmaßnahmen erfolgen kann.

Waldmehrung

Zunächst besteht ein wesentlicher Schwerpunkt in der naturgemäßen Bewirtschaftung der Bestände sowie dem Waldumbau.

Die Übernahme von konkreten Waldmehrungsflächen aus der Waldmehrungsplanung des Landratsamtes sowie Vorbehaltsgebiete Waldmehrung des Regionalplans in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans wurde nicht vorgenommen.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan steht einer Aufforstung nicht entgegen. In Abstimmung mit den bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieben ist zu prüfen, in wieweit Bereiche mit starker Hangneigung oder geringer Bodenfruchtbarkeit für Aufforstungen genutzt werden können.

Im Rahmen der Umsetzung konkreter Vorhaben kann dann geprüft werden, ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch in Form von Aufforstungen erfolgen können.

Bei der Auswahl von Aufforstungsflächen sind u. A. folgende Aspekte zu betrachten:

- Betroffenheit von Schutzgebieten FFH, FND, Biotope,
- naturschutzfachliche Eignung der Fläche,
- Bodenwert der Fläche, Topografie,
- Vermeidung der Zerschneidung landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- Betroffenheit von überregional bedeutsamen Leitungen und Verkehrswegen.

Im Flächennutzungsplan erfolgen keine Eingriffe in vorhandene Waldflächen.

4. FLÄCHENBILANZ

Flächenkategorie	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	136,77	5,30	142,07	8,67
gemischte Bauflächen	97,21	4,42	101,63	6,20
gewerbliche Bauflächen	13,03	1,64	14,67	0,90
Sondergebiete	9,5		9,5	0,58
Gemeinbedarfsflächen	5,18	0,75	5,93	0,36
Verkehrsflächen	25,59		25,59	1,56
Bahnanlagen	27,75		27,75	1,69
Versorgungsanlagen	16,59		16,59	1,01
Grünflächen	65,95		65,95	4,02
Wasserflächen	35,71		35,71	2,18
Landwirtschaftsflächen	871,38		859,27	52,43
Waldflächen	334,34		334,34	20,40
Gesamt	1639,00	12,11	1639,00	100,00

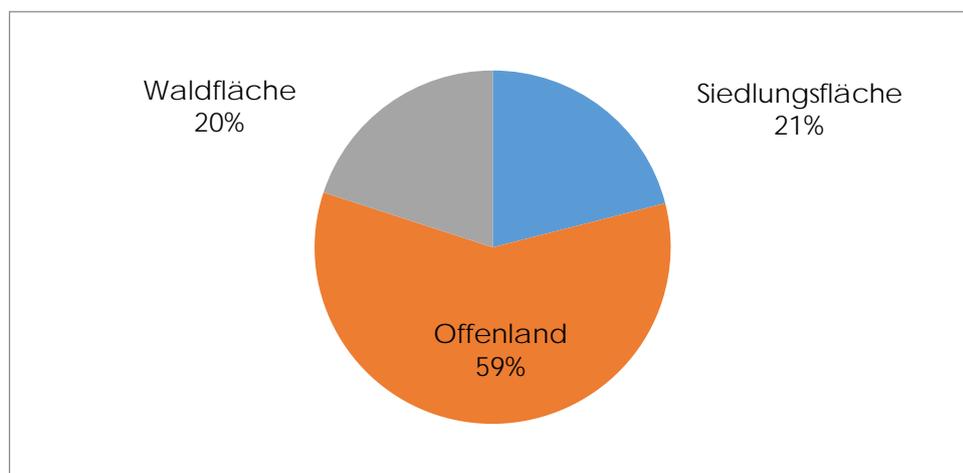


Abb. 20: Flächenverteilung

5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Niederwiesa stellt gemäß ihrer Verpflichtung nach § 1 BauGB zur Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan auf.

Bearbeitungszeitraum

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	09.06.1997
Erstellung des Landschaftsplans	08/1998
Erster Entwurf des Flächennutzungsplans	11/2010

Erarbeitung Vorentwurf	bis 10/2019
Billigung des Vorentwurfs im Gemeinderat	07.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB	12/2019
--	---------

Auswertung der Stellungnahmen,	02/2020
--------------------------------	---------

Erarbeitung des Entwurfs

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Feststellungsbeschluss

Genehmigung durch das LRA Mittelsachsen

Bekanntmachung, Wirksamkeit

6. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan – Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 31.07.2008)
Teilfortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge „Regionale Vorsorge-standorte“ (rechtskräftig seit 28.10.2004) und Teilfortschreibung der Plansätze zur Nutzung der Windenergie (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Stand Dezember 2015
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwiesa, Stand 11/2010
Architekturbüro Planquadrat, Freiberg
- Landschaftsplan der Gemeinde Niederwiesa (August 1998)
Ingenieurbüro Krettek GmbH, Frankenberg/Sa.
- 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030,
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Sächsische Gemeindestatistik, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Gebäude- und Wohnraumzählung 9/95, Statistisches Landesamt
- Gebäude- und Wohnungszählung ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt
- Wohnungsmärkte im Wandel, Wohnungsmarktprognose 2030
BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- BBSR-Raumordnungsprognose 2035, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035
BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- Informationen der Träger öffentlicher Belange
- Informationen der Gemeindeverwaltung
- Informationen und Veröffentlichungen im Internet
- Czok. K. „Geschichte Sachsens“, Hermann Böhlaus Nachfolger von 1989
Neef. E. „Die naturräumliche Gliederung Sachsens“
- Koppitz, Schwarting, Finkeldai
„Der Flächennutzungsplan in der Kommunalen Praxis“, Berlin 2000