

# **GEMEINDE NIEDERWIESA**

## **LANDKREIS MITTELSACHSEN**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



**Planstand:**

**11/2022**

**Planverfasser**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170 / 177

Leipziger Straße 207 – 09114 Chemnitz

E-mail : [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Internet : [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

# Flächennutzungsplan

## Gemeinde Niederwiesa

**Planstand: Entwurf 11/2022**

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

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geograph. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Valentin Fahnert

Geschäftsleitung

Chemnitz, November 2022

## **Urheberrecht**

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

# INHALT

|               |                                                                                                                                                    |            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TEIL I</b> | <b>BEGRÜNDUNG .....</b>                                                                                                                            | <b>1</b>   |
| <b>1</b>      | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                                                                                                        | <b>1</b>   |
| 1.1           | Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung.....                                                                                                        | 1          |
| 1.2           | Anlass der Planung .....                                                                                                                           | 6          |
| 1.3           | Plangebiet .....                                                                                                                                   | 7          |
| 1.4           | Kartengrundlage .....                                                                                                                              | 8          |
| 1.5           | Verfahrensvermerke .....                                                                                                                           | 8          |
| 1.6           | Genehmigungserlass.....                                                                                                                            | 9          |
| <b>2</b>      | <b>Übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....</b>                                                                                             | <b>9</b>   |
| 2.1           | Landesentwicklungsplan (LEP).....                                                                                                                  | 9          |
| 2.2           | Regionalplanung .....                                                                                                                              | 14         |
| 2.3           | Landschaftsplan .....                                                                                                                              | 22         |
| 2.4           | Planfeststellungsverfahren .....                                                                                                                   | 23         |
| 2.5           | Planungsziele des Flächennutzungsplanes .....                                                                                                      | 23         |
| <b>3</b>      | <b>Sachbereiche und Begründungen.....</b>                                                                                                          | <b>24</b>  |
| 3.1           | Lage im Raum.....                                                                                                                                  | 24         |
| 3.2           | Verkehrliche Anbindung.....                                                                                                                        | 25         |
| 3.3           | Natürliche Gegebenheiten.....                                                                                                                      | 26         |
| 3.4           | Historische Stadt- und Ortsentwicklung .....                                                                                                       | 40         |
| 3.5           | Bevölkerung .....                                                                                                                                  | 43         |
| 3.6           | Gewerbestruktur .....                                                                                                                              | 48         |
| 3.7           | Nutzungseinschränkungen .....                                                                                                                      | 52         |
| 3.8           | Siedlung .....                                                                                                                                     | 60         |
| 3.9           | Gemeinbedarfseinrichtung.....                                                                                                                      | 97         |
| 3.10          | Technische Infrastruktur .....                                                                                                                     | 99         |
| 3.11          | Grün- und Freiflächen .....                                                                                                                        | 107        |
| 3.12          | Natur und Landschaftspflege .....                                                                                                                  | 109        |
| 3.13          | Tourismus und Naherholung .....                                                                                                                    | 121        |
| 3.14          | Landwirtschaft .....                                                                                                                               | 125        |
| 3.15          | Forstwirtschaft .....                                                                                                                              | 127        |
| 3.16          | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 129        |
| <b>4</b>      | <b>Energie und Klimaschutz .....</b>                                                                                                               | <b>129</b> |
| 4.1           | Windenergie.....                                                                                                                                   | 129        |
| 4.2           | Photovoltaik .....                                                                                                                                 | 131        |
| 4.3           | Schwammstadt.....                                                                                                                                  | 132        |
| 4.4           | Innenentwicklung .....                                                                                                                             | 134        |
| 4.5           | Siedlungsklima.....                                                                                                                                | 132        |
| <b>5</b>      | <b>Flächenbilanz.....</b>                                                                                                                          | <b>135</b> |
| <b>6</b>      | <b>Schlussbemerkungen.....</b>                                                                                                                     | <b>136</b> |

|                |                                                                                                                                     |           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL II</b> | <b>UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                                          | <b>1</b>  |
| <b>1</b>       | <b>Vorbemerkungen und Rechtliche Grundlagen .....</b>                                                                               | <b>1</b>  |
|                | 1.A Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplans .....                                                                                  | 1         |
|                | 1.B Ziele des Umweltschutzes .....                                                                                                  | 4         |
| <b>2</b>       | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>                                                                       | <b>6</b>  |
|                | 2.A/B Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung .....                                                                | 6         |
|                | 2.C Bewertung der Änderungsgebiete mit Einstufung der zu kartierenden Arten .....                                                   | 24        |
|                | 2.D Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen .....                                                                           | 24        |
|                | 2.E Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Standortwahl .....                                                        | 25        |
|                | 2.F Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Katastrophen .....                                                                   | 26        |
|                | 2.G Auswirkungen auf den Klimawandel .....                                                                                          | 26        |
| <b>3</b>       | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                                                    | <b>28</b> |
|                | 3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse..... | 28        |
|                | 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....                                                                          | 28        |
| <b>4</b>       | <b>Allgemein Verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                                | <b>28</b> |
| <b>5</b>       | <b>Quellen .....</b>                                                                                                                | <b>32</b> |
|                | 5.1 Begründung .....                                                                                                                | 32        |
|                | 5.2 Umweltbericht.....                                                                                                              | 33        |
| <b>6</b>       | <b>Erklärung .....</b>                                                                                                              | <b>34</b> |
| <b>7</b>       | <b>Anlagen .....</b>                                                                                                                | <b>35</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Abbildung 1 Regionale bzw. überregionale Lagebeziehung ..... | 7   |
| Abbildung 2 Übersicht Gemeindegebiet.....                    | 8   |
| Abbildung 3 Raumstruktur .....                               | 20  |
| Abbildung 4 Übersicht B 107 .....                            | 23  |
| Abbildung 5 Zentrale Orte der Umgebung.....                  | 25  |
| Abbildung 6 Naturräumliche Gliederung .....                  | 26  |
| Abbildung 7 Einwohnerentwicklung .....                       | 43  |
| Abbildung 8 Gewerbegebiet Dresdner Straße .....              | 49  |
| Abbildung 9 Sichtachsen Schloss.....                         | 53  |
| Abbildung 10 Historische Karte - Gewässer .....              | 88  |
| Abbildung 11 Radfernwege .....                               | 102 |
| Abbildung 12 FFH-Gebiete.....                                | 112 |
| Abbildung 13 Landschaftsschutzgebiet .....                   | 113 |
| Abbildung 14 Potentialflächen .....                          | 131 |
| Abbildung 15 Flächenverteilung .....                         | 135 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 1 Verfahrensschritte .....                                               | 9   |
| Tabelle 2 Inhalte LEP .....                                                      | 14  |
| Tabelle 3 RP 2008 Raumnutzung .....                                              | 16  |
| Tabelle 4 RP 2008 Karteninhalte .....                                            | 18  |
| Tabelle 5 RP Entwurf Raumnutzung .....                                           | 19  |
| Tabelle 6 RP Entwurf Karteninhalte .....                                         | 22  |
| Tabelle 7 Buslinien .....                                                        | 25  |
| Tabelle 8 OWK .....                                                              | 34  |
| Tabelle 9 Deponien .....                                                         | 36  |
| Tabelle 10 Inhalte Landschaftsplan .....                                         | 39  |
| Tabelle 11 Historie Nieder- und Oberwiesa .....                                  | 40  |
| Tabelle 12 Historie Braunsdorf .....                                             | 40  |
| Tabelle 13 Historie Lichtenwalde .....                                           | 41  |
| Tabelle 14 Einwohnerentwicklung .....                                            | 43  |
| Tabelle 15 Altersstruktur .....                                                  | 44  |
| Tabelle 16 Alterskohorten .....                                                  | 44  |
| Tabelle 17 Nat. Bevölkerungsentwicklung .....                                    | 46  |
| Tabelle 18 Prognose absolut .....                                                | 47  |
| Tabelle 19 Prognose relativ .....                                                | 47  |
| Tabelle 20 Pendelbewegung .....                                                  | 48  |
| Tabelle 21 Wirtschaftssektoren .....                                             | 49  |
| Tabelle 22 Tourismuszahlen .....                                                 | 50  |
| Tabelle 23 Arbeitsmarktdaten .....                                               | 52  |
| Tabelle 24 GRZ .....                                                             | 61  |
| Tabelle 25 Wohnbauflächen Bestand .....                                          | 67  |
| Tabelle 26 Flächenbedarf/WE .....                                                | 68  |
| Tabelle 27 Baufertigstellungen .....                                             | 69  |
| Tabelle 28 Zensus .....                                                          | 70  |
| Tabelle 29 Neubaubedarf .....                                                    | 74  |
| Tabelle 30 Bedarf im Intervall .....                                             | 75  |
| Tabelle 31 Reserven in Satzungen .....                                           | 76  |
| Tabelle 32 Wohnbauflächen .....                                                  | 77  |
| Tabelle 33 Reserven in Baulücken .....                                           | 77  |
| Tabelle 34 Gemischte BF .....                                                    | 86  |
| Tabelle 36 Gewerbereserven .....                                                 | 93  |
| Tabelle 37 Straßennetz .....                                                     | 99  |
| Tabelle 38 Inhalte Landschaftsplan .....                                         | 118 |
| Tabelle 39 Daten zur Landwirtschaft 1 .....                                      | 125 |
| Tabelle 40 Daten zur Landwirtschaft 2 .....                                      | 125 |
| Tabelle 41 Öko-Maßnahmen .....                                                   | 129 |
| Tabelle 42 Windpotenzialgebiete .....                                            | 130 |
| Tabelle 43 Baumsystem Schwammstadt .....                                         | 133 |
| Tabelle 44 Flächenbilanz .....                                                   | 135 |
| Tabelle 45 UWB – Wohnbauflächen .....                                            | 3   |
| Tabelle 46 UWB - Gemischte BF .....                                              | 3   |
| Tabelle 47 UWB - Gewerbliche BF .....                                            | 3   |
| Tabelle 48 UWB - Sondergebiete .....                                             | 4   |
| Tabelle 53 Kartierumfang .....                                                   | 24  |
| Tabelle 54 Bewertung der Wirkung der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen ..... | 25  |
| Tabelle 55 Zusammenfassung 1 .....                                               | 29  |
| Tabelle 56 Zusammenfassung 2 .....                                               | 29  |
| Tabelle 57 Zusammenfassung 3 .....                                               | 29  |
| Tabelle 58 Zusammenfassung 3 .....                                               | 29  |
| Tabelle 59 Zusammenfassung 4 .....                                               | 30  |

## **Abkürzungsverzeichnis**

|     |   |                                              |
|-----|---|----------------------------------------------|
| BP  | - | Bebauungsplan                                |
| BF  | - | Bauflächen                                   |
| FNP | - | Flächennutzungsplan                          |
| ES  | - | Ergänzungssatzung                            |
| LSG | - | Landschaftsschutzgebiet                      |
| OT  | - | Ortsteil                                     |
| RBV | - | Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung |
| RP  | - | Regionalplan                                 |
| VBG | - | Vorbehaltsgebiet                             |
| VRG | - | Vorranggebiet                                |



## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

##### 1.1.1 Rechtsgrundlagen

##### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

**Landesrecht**

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 144)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten als Folgender 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 widersprochen 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 Zeitrahmen 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" (§ 7 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 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:**

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, evtl. 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 Gemeindeentsprechen. 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 Gesetzmäßigkeiten 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.

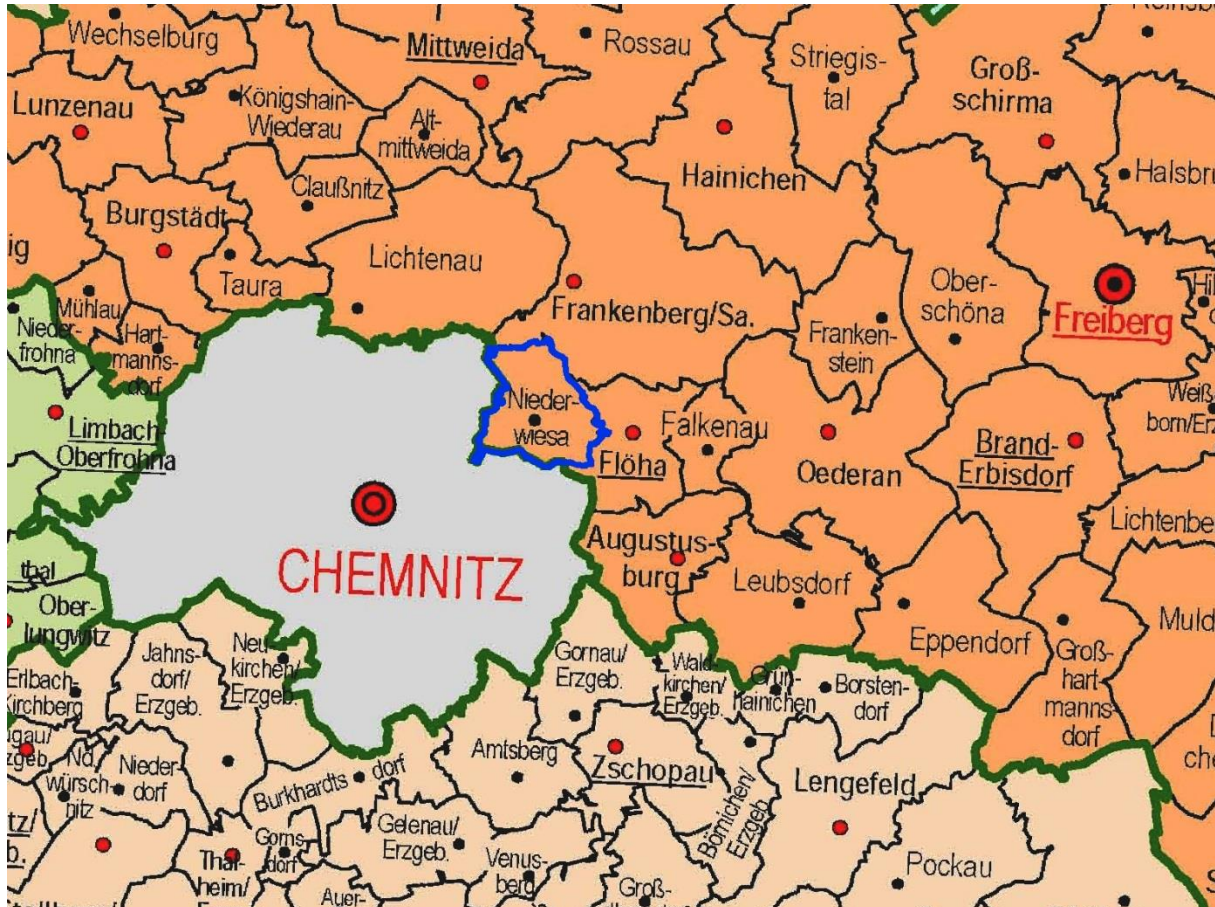


Abbildung 1 Regionale bzw. überregionale Lagebeziehung

## Nachbarstädte und -gemeinden

Kreisfreie Stadt Chemnitz

# Große Kreisstadt Flöha

Stadt Frankenberg/Sa.

## Flächengröße

Die Gemeinde Niederwiesa misst mit den Gemarkungen Lichtenwalde, Braunsdorf, Niederwiesa und Oberwiesa **1.639 ha**. Der Ortsteil Braunsdorf gehört seit 01.07.1995 und Lichtenwalde seit 01.01.1996 zur Gemeinde Niederwiesa.



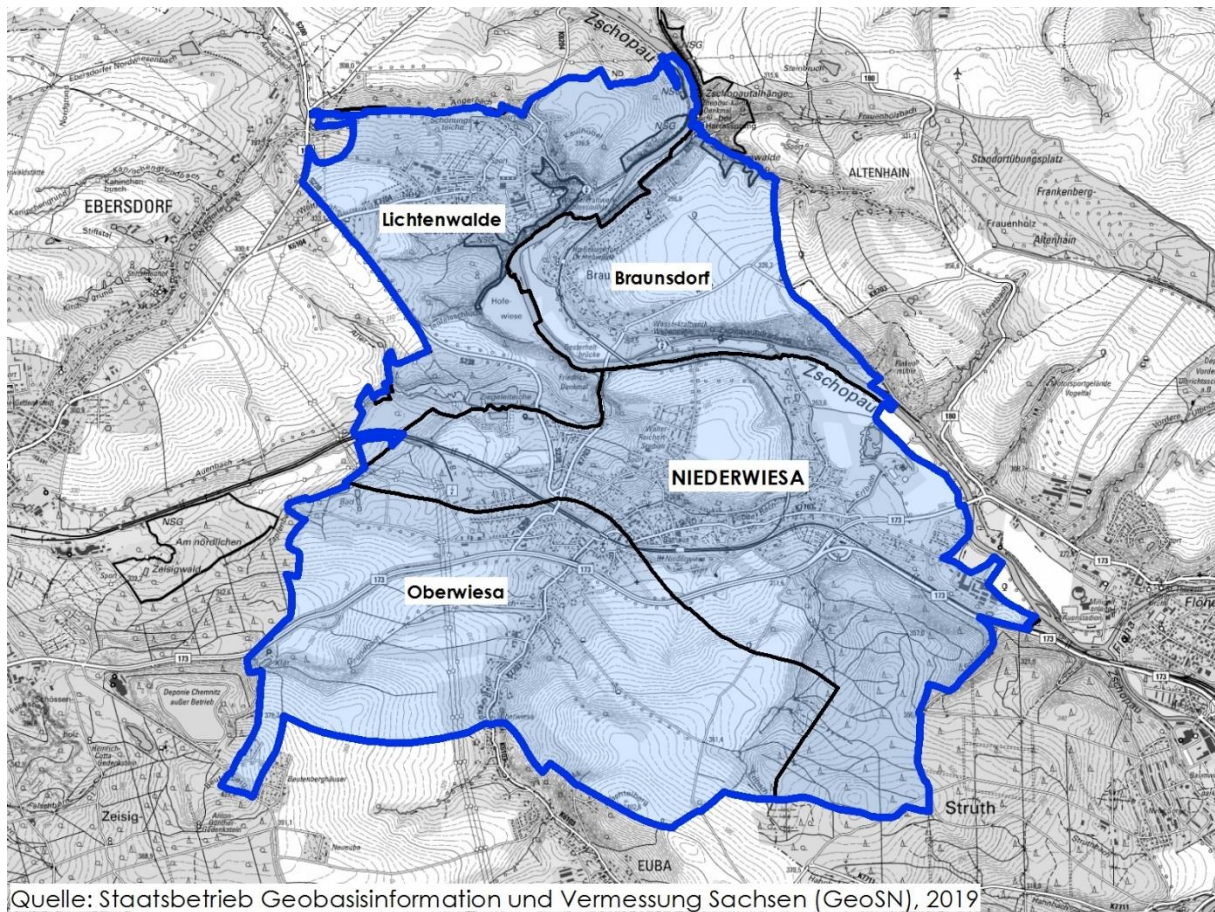


Abbildung 2 Übersicht Gemeindegebiet

## 1.4 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.<sup>1</sup>

## 1.5 Verfahrensvermerke

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

<sup>1</sup> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017



| Nr. | Verfahrensschritt                      | Datum      |
|-----|----------------------------------------|------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss                  | 09.06.1997 |
| 2.  | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 15.01.2020 |
|     | frühzeitige Behördenbeteiligung        | 06.03.2020 |
| 3.  | Billigungs- und Auslegungsbeschluss    | 12.04.2022 |
| 4.  | förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung   | 16.05.2022 |
| 5.  | Abwägungsbeschluss                     | 15.11.2022 |
| 6.  | Feststellungsbeschluss                 | 20.12.2022 |
| 7.  | Genehmigung des FNP                    |            |
| 8.  | Bekanntmachung der Genehmigung         |            |

Tabelle 1 Verfahrensschritte

## 1.6 Genehmigungserlass

wird nach Genehmigung eingefügt.

# 2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

## 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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.

### 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.*

### **Gewerbe**

**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 der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“

**G 2.3.3.10** „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 ausgebaut 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, Infra-

struktur 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 Neuinanspruchnahme 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 beigelegt.

## **2.1.2 Vorgaben des LEP 2013 für die Gemeinde Niederwiesa**

### **Raumstruktur**

Die Gemeinde Niederwiesa ist der Raumkategorie - Verdichtungsraum zugeordnet. Es besteht keine zentralörtliche Einstufung<sup>2</sup>.

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 Bundesstraße 173.

---

<sup>2</sup> Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung: LEP Sachsen 2013, Karte 1 – Raumstruktur

**Weitere Vorgaben**

| Karte im LEP |                                                                                     | Inhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.          | Bezeichnung                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2            | Mittelbereiche                                                                      | Die Gemeinde ist dem Mittelbereich des Oberzentrums Chemnitz zu geordnet                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3            | Räume mit besonderem Handlungsbedarf                                                | Die Gemeinde befindet sich innerhalb der „grenznahen Gebiete“.<br><br>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. |
| 4            | Verkehrsinfrastruktur                                                               | Die Neutrassierung der B 107 (Weiterführung Südverband) ist vorgesehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6            | Landschaftsgliederung                                                               | Die Gemeinde liegt in der Landschaftseinheit Erzgebirgsbecken angrenzend an die Stadtlandschaft Chemnitz.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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.                                                                                                                                                                                               |
| 9            | Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf                                            | Im Bereich der Zschopauaue bestehen Anhaltspunkte für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen.<br><br>Böden südlich der B 173 weisen eine hohe bis sehr hohe Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens auf.                                                                                                                                    |
| 10           | Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen                      | Im Plangebiet befinden sich kleinflächige Lagerstätten (Lehme, Mergel sowie Festgesteine) von geringer Sicherungswürdigkeit.                                                                                                                                                                                                                                |

Tabelle 2 Inhalte LEP

Karten ohne Erwähnung enthalten keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

**2.2 Regionalplanung<sup>3</sup>**

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<sup>4</sup>. Die 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung ist seit 20.10.2005 in Kraft<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Planungsverband Region Chemnitz o.J.

<sup>4</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2004: 1. Teilfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge, zum Kapitel 5.1; Ziel 5.1.2 Regionale Vorsorgestandorte

<sup>5</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2005: 2. Teilfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge, bezüglich der Plansätze zur Nutzung der Windenergie

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. Für Teile des Alt-Landkreises Döbeln gilt aktuell der Regionalplan Westsachsen. Mit dem Regionalplan der Planungsregion Chemnitz, welcher sich aktuell in der Entwurfsfassung befindet, wird dieser Teil zukünftig zur Planungsregion Chemnitz gehören.<sup>6</sup>

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

### **2.2.1 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**

#### **Raumstruktur<sup>7</sup>**

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

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). Die Gemeinde Niederwiesa ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

---

<sup>6</sup> Planungsverband Region Chemnitz: Stellungnahme vom 23.06.2022

<sup>7</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: RP Chemnitz-Erzgebirge, Karte 1 – Raumstruktur

**Raumnutzung<sup>8</sup>**

| Regionalplanerische Ausweisung |                                                                | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziel                           | Regionaler Grünzug                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hauptsächlich außerhalb bebauter Ortslagen</li> <li>Tangiert Entwicklungsfläche Niederwiesa Weg, Grünzug wird dadurch nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 3.8.4)</li> </ul>                                 |
| Ziel                           | Grünzäsur                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zwischen Ortslage Lichtenwalde und Ebersdorf</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| Ziel                           | VRG-Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz)              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zschopau mit Nebentälern Angerbach, Auenbach, Ziegeleiteiche, Erlbach, Eubaer Bach, Zapfenbachn Teufelsbach, Augenwasser, Struthwald</li> <li></li> </ul>                                                  |
| Grundsatz                      | VBG-Natur und (Landschaft Landschaftsbild/ Landschaftserleben) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Arten- und Biotopschutz Lichtenwalde, Braunsdorf, Oberwiesa östlicher Bereich bzw. Struthwald</li> <li>Landschaftsbild/Landschaftserleben Lichtenwalde, Braunsdorf, Oberwiesa östlicher Bereich</li> </ul> |
| Grundsatz                      | VBG-Landwirtschaft                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Oberwiesa westlicher Bereich, westlich der Ortslage Lichtenwalde</li> </ul>                                                                                                                                |
| Ziel                           | VRG Wald                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Struthwald</li> <li>Tangiert Gemeindegebiet lediglich</li> </ul>                                                                                                                                           |
| Grundsatz                      | VBG-Waldmehrung                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Oberwiesa südlich der B 173, östlich der Deponie Weißer Weg und weitere Gebiete westlich und südlich des Bahnbogens</li> <li>Niederwiesa westlich des Bahnbogens (Viadukt)</li> </ul>                      |
| Ziel                           | VRG-Hochwasserschutz - Überschwemmungsbereich                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der Zschopau</li> <li>In allen Gemeindeteilen</li> </ul>                                                                                                                                           |
| Grundsatz                      | VBG-Kaltluft                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aus nordöstlicher Richtung zum Zschopautal</li> <li>In Niederwiesa aus westlicher Richtung zum Bahnviadukt und Zschopautal</li> <li>Ortslage Oberwiesa aus westlicher und südöstlicher Richtung</li> </ul> |
| Ziele und Grundsätze           | Infrastruktur                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>B 173 Neutrassierung Ortsumgehung Flöha (im Plangebiet bereits realisiert)</li> <li>B 107 Weiterführung Südverbund</li> </ul>                                                                              |

Tabelle 3 RP 2008 Raumnutzung

<sup>8</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: RP Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 – Raumnutzung



**Sonstige Vorgaben des RP Chemnitz-Erzgebirge<sup>9</sup>**

| Karten |                                                              | Inhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.    | Bezeichnung                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3      | Tourismus und Erholung                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage in der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ (Zschopautal)</li> <li>Überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt/Ausflugsverkehr</li> <li>Fernwander- und Radwege, Fernreitwege (nachrichtliche Übernahme in Plan)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4      | Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionale Schwerpunkte Fließgewässersanierung Zschopau</li> <li>Gebiete mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.1    | Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen | <b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiete mit besonderer Erosionsgefährdung <ul style="list-style-type: none"> <li>flächendeckend</li> </ul> </li> <li>Gebiete mit besonderen Anforderungen Hochwasserschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>festgesetzte Überschwemmungsgebiete an der Zschopau</li> </ul> </li> <li>Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz (mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung)</li> <li>Einzugsbereich der Zschopau <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereich zwischen Eubaer Bach und Zschopau, westliche Teil der Gemarkung Oberwiesa und innerhalb Lichtenwalde</li> </ul> </li> <li>Frischluffentstehungsgebiete <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb großflächiger Wälder</li> </ul> </li> <li>Überschwemmungsgebiet an der Zschopau lediglich nachrichtlich dargestellt</li> </ul> |
| 5.2    | Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen | <b>Kulturlandschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuppe/Einzelberg: Beuthenberg</li> </ul> </li> <li>Regional bedeutsamer Aussichtspunkt <ul style="list-style-type: none"> <li>Harrasfelsen</li> </ul> </li> <li>Offene Talsohle in walddreicher Lage <ul style="list-style-type: none"> <li>Zschopau bei Braunsdorf/Lichtenwalde</li> </ul> </li> <li>Regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale <ul style="list-style-type: none"> <li>Schloß Lichtenwalde</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7      | Siedlungsstruktur                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungs- und Siedlungskerne <ul style="list-style-type: none"> <li>in nicht zentralörtlichen Gemeinden – OT Niederwiesa</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13     | Grundzentrale Verflechtungsbereiche                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>grundzentraler Verflechtungsbereich Flöha und Frankenberg/Sa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

<sup>9</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: RP Chemnitz-Erzgebirge

|    |                                                   |                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tallebensräume im Bereich der Zschopau</li> <li>• Offenlandlebensräume Brut und Rast in Lichtenwalde Bereich Hofewiese</li> </ul> |
|----|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tabelle 4 RP 2008 Karteninhalte

### 2.2.2 Entwurf Regionalplan Chemnitz

Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Chemnitz.

„Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz mit den Fachplanerischen Inhalten der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A 1), dem Umweltbericht einschließlich der FFH/SPA-Verträglichkeitsprüfung (Anhang A 2) und den Leitbildern für die Kulturlandschaftsentwicklung (Anhang A 4) befand sich im Zeitraum vom 5. Juli 2021 bis zum 20. August 2021 in der öffentlichen Auslegung bei der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde, bei den Mitgliedskörperschaften des Planungsverbandes, somit der Kreisfreien Stadt Chemnitz und den Landkreisen Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau sowie bei der Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes<sup>10</sup>“

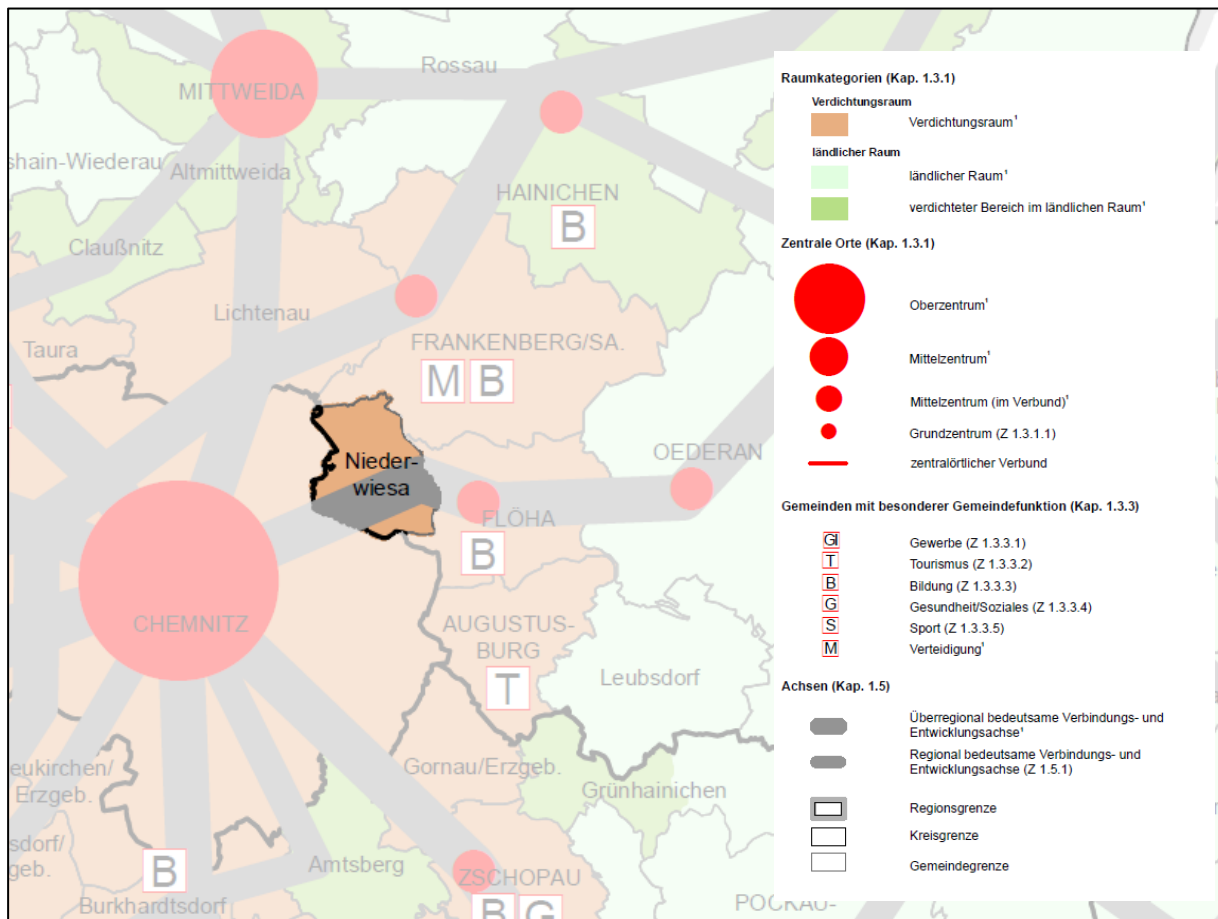
<sup>10</sup> Planungsverband Region Chemnitz: verfügbar: <[https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_rc\\_93\\_beteiligung.php](https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_beteiligung.php)> (Zugriff: 2022-02-15)

**Raumnutzung<sup>11</sup>**

| Regionalplanerische Ausweisung |                                                         | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziel                           | Regionaler Grünzug                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Gemeindegebiet aber außerhalb der bebauten Ortslagen</li> <li>Überschneidung mit Entwicklungsfläche Niederwiesa Weg, Grünzug wird dadurch nicht beeinträchtigt, da Fläche bereits durch Straßen abgeschnitten (vgl. Kapitel 3.8.4)</li> </ul> |
| Ziel                           | Grünzäsur                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>zwischen den Ortslagen Lichtenwalde und Ebersdorf</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |
| Ziel                           | VRG-Arten und Biotopschutz                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zschopautal und Seitentäler</li> <li>Waldgebiete westlich der Zschopauschleife</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| Grundsatz                      | VBG-Arten und Biotopschutz                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zschopautal und Seitentäler</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
| Ziel                           | VRG-Hochwasser                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Risikobereich entlang der Zschopau</li> <li>Überschwemmungsbereich entlang der Zschopau</li> </ul>                                                                                                                                               |
| Grundsatz                      | VBG-Hochwasser (Risikobereich)                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der Zschopau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| Ziel                           | VRG-Landwirtschaft                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Östlich und westlich der Ortslage Oberwiesa</li> <li>nördlich der Ortslage Lichtenwalde bis zur Ebersdorfer Straße</li> <li>An Gemeindegrenze zu Frankenberg</li> </ul>                                                                          |
| Ziel                           | VRG-Schutz des vorhandenen Waldes/Vorbehalt Waldmehrung | <ul style="list-style-type: none"> <li>Struthwald (Schutz vorhandener Wald)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| Grundsatz                      | VBG-Schutz des vorhandenen Waldes/Vorbehalt Waldmehrung | <ul style="list-style-type: none"> <li>Es befinden sich zwei Gebiete südlich der B 173, ein Gebiet östlich der Deponie Weißer Weg und weitere Gebiete westlich und südlich des Bahnbogens</li> </ul>                                                                                    |
| Grundsatz                      | VBG-Kulturlandschaftsschutz                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich Beutenberg</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |

Tabelle 5 RP Entwurf Raumnutzung

<sup>11</sup> Planungsverband Region Chemnitz: Entwurf RP der Region Chemnitz, Karte 1.1 – Raumstruktur

Abbildung 3 Raumstruktur<sup>12</sup>

## Raumstruktur

Niederwiesa ist eine Gemeinde im Verdichtungsraum des Oberzentrums Chemnitz und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Benachbarte zentrale Orte sind die Grundzentren Flöha und Frankenberg sowie das Oberzentrum Chemnitz. Die Gemeinde Niederwiesa liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungsachse, die von Chemnitz über Niederwiesa nach Flöha, Öderan bis nach Freiberg reicht.

<sup>12</sup> Planungsverband Region Chemnitz: Entwurf RP der Region Chemnitz, Karte 1 – Raumstruktur

**Sonstige Vorgaben des Entwurf RP der Region Chemnitz<sup>13</sup>**

| <b>Karten</b> |                                                              | <b>Inhalt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nr.</b>    | <b>Bezeichnung</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2             | Siedlungswesen                                               | <b>Lichtenwalde</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht</li> </ul> <b>Braunsdorf</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltenswerte Bausubstanz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4             | Tourismus und Erholung                                       | <b>Tourismusschwerpunkte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde mit touristischen Ausstattungen und/ oder Erholungsfunktionen</li> </ul> <b>Thematische Straßen, Routen, Wege und Gebiete</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ferienlandschaft „Tal der Burgen“</li> <li>Radfernweg und Regionale Hauptradroute - Bestand</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8             | Kulturlandschaftsschutz                                      | <b>VRG-Kulturlandschaftsschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturlandschaft Ku 47 Zschopautal um Lichtenwalde</li> </ul> <b>Regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>K 11 Lichtenwalden</li> </ul> <b>Regional bedeutsame Aussichtspunkte und –bereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Harrasfelsen</li> </ul> <b>Offene Talsohlen in walddreicher Lage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zschopautal</li> </ul> <b>Festgelegten landschaftsbildprägenden Erhebung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beuthenberg</li> </ul> |
| 9             | Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen | <b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens im Großteil des Gemeindegebietes</li> </ul> <b>Hochwasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überschwemmungsgebiete entlang der Zschopau</li> </ul> <b>Grundwasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz</li> </ul> <b>Überschwemmungsgebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der Zschopau</li> </ul>                                                                                            |
| 11            | Sanierungsbedürftige Teile der Landschaft                    | <b>Boden, Altlasten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>13</sup> Planungsverband Region Chemnitz: Entwurf RP der Region Chemnitz

|    |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen an Bereichen entlang der Zschopau regionaler Schwerpunkt "Untere Zschopau"</li> </ul> <p><b>Grundwasser und oberirdische Gewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung vollständiges Gemeindegebiet</li> <li>Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung entlang der Zschopau und Eubaer Bach</li> <li>(Verbesserung der Gewässerökologie Eubaer Bach</li> </ul> <p><b>Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotope</b></p> |
| 12 | Gebiete mit besonderer avifaunischer Bedeutung                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tallebensraum "Zschopautal Flöha bis TS Kriebstein"</li> <li>Offenland-Lebensraum "Auenbachtal Chemnitz</li> <li>Wald-Lebensraum "Zeisigwald"</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13 | Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der Zschopau sehr relevante Multifunktionsräume</li> <li>Sehr relevante und relevante Räume im Übergang zur Landschaft</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14 | Siedlungsrelevante Frisch- /Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch/Kaltluftbahnen | <p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Größere Kaltluftentstehungsgebiete um die Siedlungskörper der Gemarkungen Niederwiesa, Oberwiesa und Braunsdorf</li> <li>Lichtenwalde Frischluftentstehungsgebiet</li> <li>Verschieden Kaltluftbahnen im Bereich Oberwiesa</li> <li>Frischluftentstehungsgebiete innerhalb der großflächigen Waldbereiche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |

Tabelle 6 RP Entwurf Karteninhalte

## 2.3 Landschaftsplan<sup>14</sup>

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.

<sup>14</sup> Ingenieurbüro Krettek GmbH 1998: Landschaftsplan Niederwiesa, Frankenberg.

## 2.4 Planfeststellungsverfahren

Für das Planfeststellungsverfahren (Einzelmaßnahme "B 107 Ebersdorf - A 4, Anschlussstelle Chemnitz-Ost") befindet sich noch im Stadium der Vorplanung. Die genannten Vorhaben werden im LEP 2013 als Vorrang- bzw. als Vorbehaltsgebiet "Neubaumaßnahme Bundesstraße" raumordnerisch gesichert. Ein Feststellungsentwurf mit Stand 12/2017 der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) vor. Da es sich bei der Vorzugsvariante, die das Gemeindegebiet im südwestlichen Bereich berührt, um eine Entwurfsfassung handelt, die nicht abschließend und rechtskräftig ist, ist die Darstellung in der Planzeichnung des FNP Niederwiesa nicht als nachrichtliche Übernahme zu werten<sup>15</sup>.

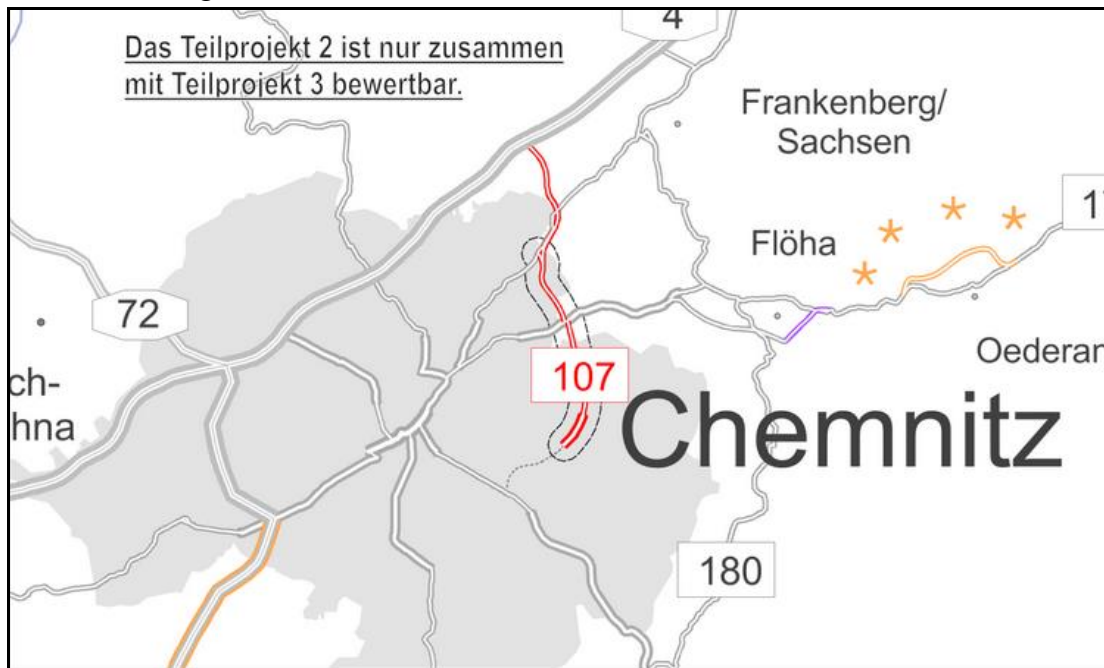


Abbildung 4 Übersicht B 107<sup>16</sup>

Diese Darstellung zeigt den im Bundesverkehrswegeplan thematisierten Trassenverlauf. In der Planzeichnung wird diese Route als geplante Straßentrasse unter Hinweise dargestellt.

## 2.5 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

<sup>15</sup> Landratsamt Mittelsachsen (LRA): Stellungnahme vom 09.03.2020

<sup>16</sup> Bundesministerium für Digitales und Verkehr 2016: Bundesverkehrswegeplan 2030

- 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 Landschaftsplanes 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

Niederwiesa gehört zum Landkreis Mittelsachsen und befindet sich an der Grenze zur kreisfreien Stadt Chemnitz. Neben dem Oberzentrum Chemnitz grenzt die Gemeinde an die Stadt Flöha im Süden, die Stadt Frankenberg/Sa. im Osten und die Gemeinde Lichtenau im Norden.

Der Überwiegende Teil der Siedlungsbereiche ist durch das Tal der Zschopau geprägt und liegt unterhalb der Höhenmarke von 300 m ü. NHN.

Luftlinienentfernung zu den Innenstädten der wichtigsten Zentralen Orte für die Gemeinde Niederwiesa:

- |                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| • OZ Chemnitz    | – | ca. 8 km  |
| • MZ Freiberg    | - | ca. 23 km |
| • GZ Frankenberg | - | ca. 5 km  |
| • GZ Flöha       | - | ca. 4 km  |
| • GZ Oederan     | - | ca. 10 km |



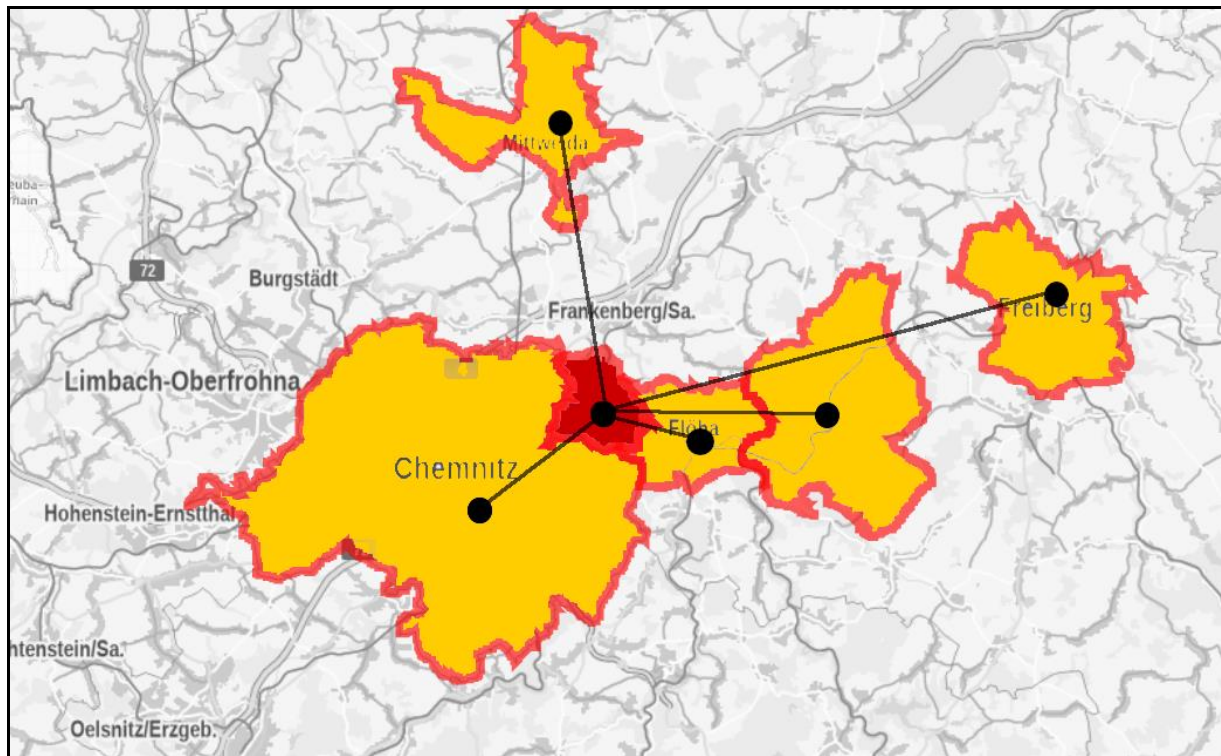


Abbildung 5 Zentrale Orte der Umgebung

### 3.2 Verkehrliche Anbindung

#### 3.2.1 ÖPNV

Der Hauptbahnhof Niederwiesa ist an über verschiedene Regionalbahnen und Regional-expresslinien an den Schienenverkehr angebunden. Zusätzlich wird die Gemeinde mit den Haltepunkten „Niederwiesa“ und „Braunsdorf-Lichtenwalde“ über die S-Bahn C15 an das Chemnitzer Modell erschlossen. [Dadurch kann Stadtzentrum von Chemnitz \(39 min\), der Campus der Technischen Universität sowie der Technopark Chemnitz \(51 min\) erreicht werden.](#)

Die Haltestellen in den Ortsteilen der Gemeinde Niederwiesa werden durch verschiedene Buslinien bedient.

| Gemarkung    | Buslinie | Verbindung                                                         |
|--------------|----------|--------------------------------------------------------------------|
| Lichtenwalde | 640      | Chemnitz - Frankenberg - Hainichen - Roßwein                       |
|              | 642      | Chemnitz - Frankenberg - Mittweida - Kriebstein (Zschopautal)      |
|              | 706      | <a href="#">Niederwiesa - Braunsdorf - Lichtenwalde - Chemnitz</a> |
| Braunsdorf   | 706      | <a href="#">Niederwiesa - Braunsdorf - Lichtenwalde - Chemnitz</a> |
| Niederwiesa  | 705      | Chemnitz - Niederwiesa - Flöha - Augustusburg - Eppendorf          |
|              | 706      | <a href="#">Niederwiesa - Braunsdorf - Lichtenwalde - Chemnitz</a> |
|              | 710      | Gahlenz - Görbersdorf - Oederan - Hetzdorf - Flöha - Nieder-       |
|              | 83       | Chemnitz, Gablenzplatz – Niederwiesa, Schulzentrum                 |
| Oberwiesa    | 83       | Chemnitz, Gablenzplatz – Niederwiesa, Schulzentrum                 |

Tabelle 7 Buslinien

#### 3.2.2 PKW-Verkehr

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

### 3.3 Natürliche Gegebenheiten

#### 3.3.1 Natürliche Gliederung und Oberflächenform

Die Gemeinde Niederriesa befindet sich in der Großlandschaft des Erzgebirgsvorlandes, die Teile des Sächsischen Gefüdelandes im Europäischen Lössgürtel ist.

Das Plangebiet liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung im östlichen Bereich des Erzgebirgischen Beckens. Südlich schließt sich das Untere Mittel Erzgebirge und östlich das Untere Ostergebirge an, die der Großlandschaft des Erzgebirges zugehörig sind.

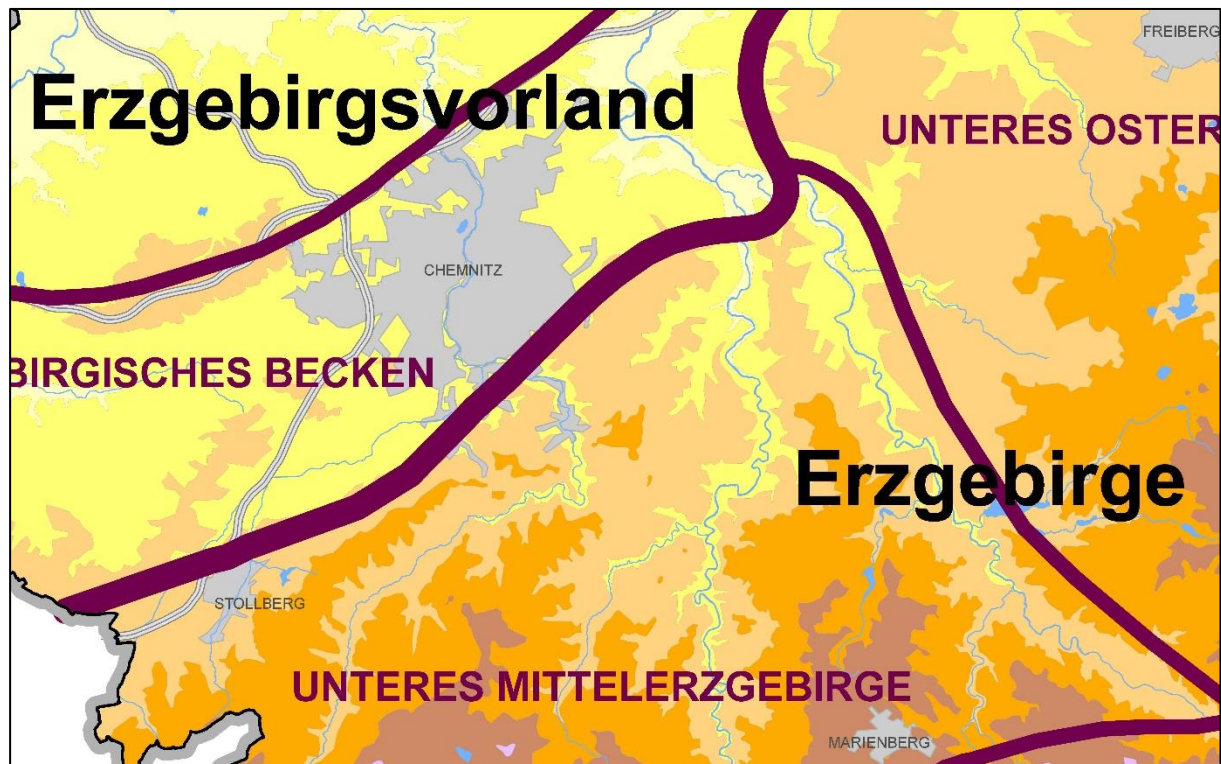


Abbildung 6 Naturräumliche Gliederung<sup>17</sup>

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) tieften 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

<sup>17</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: RP Chemnitz-Erzgebirge, Karte A

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.

### 3.3.2 Geologie, Hydrologie, Böden, Lagerstätten

Strukturgeologisch gehört das Plangebiet zum Erzgebirge-Becken. Begrenzt wird es im Nordwesten durch das Granulitgebirge und im Süden / Südosten durch das Erzgebirge. Das Frankenberger Zwischengebirge und das Flöha-Becken stellen die wesentlichen Strukturelemente im Plangebiet innerhalb des Erzgebirge-Beckens dar. Innerhalb des Frankenberger Kristallinkomplexes sind Festgesteine überwiegend in Form von Gneisen, der Lichtenwalde-Formation aus der Zeit des Proterozoikums bzw. in Form von Diabas, Schiefer, Konglomerat oder Grauwacken aus der Zeit des Oberdevon vorherrschend. Im Erzgebirge- / Flöha-Becken dagegen werden zuunterst Gesteine der Hainichen-Formation aus der Zeit des Unterkarbon in Form von Konglomerat, Sand-, Tonstein und Steinkohle angetroffen. Daneben und darüber sind Ablagerungen der Flöha-Formation aus der Zeit des Oberkarbons in Form von Konglomerat, Schieferton und Vulkaniten anstehend. Die Beckenablagerungen werden durch Sedimentgesteine der Härtensdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegend in Form von Schluffstein mit Konglomerat- und Sandsteinhorizonten abgeschlossen.<sup>18</sup>

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 Talauflage der Zschopau und ihrer Nebentäler werden oberflächennah fluviatile Sedimente aus Auelehm, Sand und Kies erwartet. *Nach Gesteinsarten ist der Großteil der Gemeinde durch Sedimente geprägt. Im östlichen Teil von Niederwiesa herrschen Metamorphite vor. In südöstlicher Lage befinden sich auch einzelne Magmatitbereiche.*<sup>19</sup>

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. *Im Bereich des Zschopautalweges und an der Bahnstrecke kam es bereits mehrfach zu Felsabstürzen. Beidseitig entlang der Zschopau sind Porengrundwasserleiter zu finden. Der östliche Teil von Lichtenwalde sowie der Großteil von Braunsdorf sind von*

<sup>18</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LFULG): Stellungnahme 15.06.2022

<sup>19</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LFULG): Stellungnahme 18.02.2019

Kluftgrundwasserleitern geprägt. Im westlichen Gemeindeteil sind neben Kluftgrundwasserleitern auch Porenwassergrundleiter vorhanden. Im Süden der Gemeinde ist auch ein Bereich mit Kluft- bzw. Karstgrundwasserleitern zu finden.<sup>20</sup>

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.

Die Durchlässigkeit des Bodens im Gemeindegebiet ist als sehr divers einzustufen. Während der Bereich um Braunsdorf von  $< 1\text{E-}9$  geprägt ist, werden die Gemeindeteile Niederwiesa und Lichtenwalde vorwiegend durch  $> 1\text{E-}6$  bis  $1\text{E-}4$  bestimmt. Im Bereich des Zschopauufers ist die Durchlässigkeit sehr unterschiedlich zu bewerten.<sup>21</sup>

Geochemisch ist der vorwiegende Teil des Gemeindegebietes silikatisch. Westlich der Zschopau sind große Areale silikatisch bzw. organisch geprägt. Im östlichen Bereich der Gemarkung Niederwiesa sind auch große Bereiche vorhanden mit einer silikatisch-karbonatischen Prägung.<sup>22</sup>

Hydrogeochemisch ist das Gemeindegebiet vorwiegend durch sedimentäre Molasse geprägt. Der Bereich entlang der Zschopau wird durch quartäre Sande und Schluffe geprägt.<sup>23</sup>

### **Altbergbau**

Innerhalb des 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 SächsHohlrVO 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  $300\text{ Bq/m}^3$  festgeschrieben.

---

<sup>20</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Stellungnahme 18.02.2019

<sup>21</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG: Stellungnahme 18.02.2019

<sup>22</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG: Stellungnahme 18.02.2019

<sup>23</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG: Stellungnahme 18.02.2019



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.

### **Rohstoffgewinnung<sup>24</sup>**

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan (LEP 2013) sind auf Karte 10 für das Gebiet der Gemeinde Niederwiesa drei sicherungswürdige oberflächennahe Lehm- und zwei-Porphyrvorkommen jeweils mit der Bauwürdigkeitsklasse 1 ausgewiesen. Derzeit sind auf diese im Plan gebiet anstehenden Rohstoffe (Lehm und Porphyry) keine Abbauvorhaben bekannt, noch ist hier in absehbarer Zukunft mit Gewinnungsabsichten zu rechnen.

### **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.

#### **3.3.3 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 Föhneinflüsse bemerkbar, die die Kammlagen strahlungsmäßig begünstigen. Die Tallagen dagegen sind insbesondere bei Inversionswetterlagen im Herbst und Winterhalbjahr durch langanhaltende Nebel aufkommen benachteiligt.

---

<sup>24</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG: Stellungnahme 05.03.2020

### 3.3.4 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

#### Oberflächenwasser

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.

#### Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer gemäß § 27 und 30 WHG

Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
- ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Oberirdische Gewässer, die nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, sind so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
- ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Abweichend von § 27 WHG können die zuständigen Behörden für bestimmte oberirdische Gewässer weniger strenge Bewirtschaftungsziele festlegen (§ 30 Abweichende Bewirtschaftungsziele). Im § 31 WHG sind Ausnahmen von den Bewirtschaftungszielen formuliert.

### **Nebengewässer der Zschopau**

Westlich:

- Angerbach
- Ungenannte Zuflüsse nördlich der Hofewiese
- Zapfenbach/Auebach
- Eubaer Bach/Grundabch
- Erlbach (Holzbach)
- Schalgrund

Östlich:

- Altenhainer Bach/Freuenholzbach

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**

- Ziegelteiche
- Teiche am Oberlauf des Zapfenbaches (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 § 24 SächsWG schließt sich an das Ufer der oberirdischen Gewässer ab Böschungsoberkante landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an.

Die Gewässerrandstreifen dienen dabei der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In diesen Bereichen ist u.a. verboten:

- Umbruch von Grünland in Ackerland,
- Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,
- Entfernung von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung nicht standortgerechter Gehölze
- [Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach §§ 24 Abs. 3 SächsWG i. V. m. 38 Abs. 5 WHG](#)

Die zuständige Wasserbehörde setzt die Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung fest (§ 72 SächsWG / §§ 76 und 78 WHG). Diese bestimmen sich durch mind. Ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist. Ökologische Belange sind zu berücksichtigen. In der Rechtsverordnung können auch folgende Maßnahmen festgelegt werden:

- Beseitigung von Hindernissen
- Nutzungsänderung von Grundstücken
- Maßnahmen zur Verhütung von Auflandungen und Abschwemmungen
- Maßnahmen zur Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen

Für die Zschopau existieren nach § 72 des SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Diese wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Danach gelten gemäß § 72 des SächsWG die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 72 SächsWG in diesen Gebieten.

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

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

Bauflächenausweisungen bleiben im Flächennutzungsplan auf notwendige Bestandsfeststellungen 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.

Zur genaueren Einschätzung der Hochwassergefahren ist die Hochwassergefahrenkarte für Niederwiesa als zusätzliche Anlage vorhanden (vgl. Anlage 6).

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft könnten zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Zukunft umgesetzt werden:

- Unterlauf des Eubaer Baches im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Lichtenwalde“ inkl. eines fließrechten Entwicklungskorridors mit einer Breite von mindestens 30 m ab Böschungs-oberkante (betrifft Flurstücke 120 (Gewässer), 249, 254, 258 und 59 der Gemarkung Niederwiesa)
- Fließrechte Zschopauaue gegenüber der Hofwiese zwischen Oesterheltbrücke und Wiesengrundbach einschließlich des Baches.



## Schutzgebiete –Trinkwasserschutz

Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Wasserwirtschaftliche Anlagen<sup>25</sup>

Im Plangebiet befinden sich diverse Wasserkraftanlagen:

- Zschopau-re-Braunsdorf-unterstrom Bahnviadukt A1
- Zschopau-li-Niederwiesa-B173-Durchlässe-1-und-2-W
- Zschopau-li-Niederwiesa-Dresdner-Straße-WSW-W
- Zschopau-li-Niederwiesa-Eigenheime-DD-Str-Deich
- Zschopau-li-Niederwiesa-Gewerbegeb-Kurze-Str-W
- Zschopau-li-Niederwiesa-Gewerbegeb-Kurze-Str-Deich<sup>26</sup>

Wasserwirtschaftliche Anlagen aus dem Bereich der Stauanlagen sind vom Flächennutzungsplan nicht betroffen.

## Wasserrückhalt<sup>27</sup>

In nachgeordneten Verfahren, verbindlichen Bauleitplanungen oder im Zuge der Ausführung sollte geprüft werden, ob das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und genutzt (z. B. Zisterne) bzw. vor Ort versickert werden kann, und Flächen größtenteils begrünt und kleine versiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Material, z. B. Ökopflaster, angelegt werden können.

## Europäische Wasserrahmenrichtlinie<sup>28</sup>

Neben den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung ist auch die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27 bis 31 sowie § 47 WHG relevant. Sie dürfen der Zielerreichung nicht entgegenstehen und sollen einen positiven Beitrag zum Erreichen des guten ökologischen und chemischen Zustandes der Oberflächenwasserkörper (OWK) leisten.

Aufgrund der großen Bedeutung für Flora und Fauna sowie Menschen stellt die Wasserrahmenrichtlinie Wasser unter speziellen Schutz. Dieser wird mit einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung des Wassers praktiziert. Die WRRL ist das größte Projekt, das die EU und ihre Mitgliedsstaaten jemals in der Wasserpolitik angepackt haben.<sup>29</sup>

Das zentrale Ziel der WRRL ist ein „guter Zustand“ für Grundwasser- und Oberflächenwasserkörper bis zum Jahr 2015. Gewässer dürfen nur so genutzt werden, dass ihre ökologischen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Mitgliedstaaten sind darüber hinaus verpflichtet, jede Verschlechterung des Gewässerzustandes zu vermeiden.<sup>30</sup>

Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Niederwiesa befinden sich die Oberflächenwasserkörper:

- „Zschopau-3“ (OWK-ID: DESN\_5426-3)

<sup>25</sup> Landestalsperrenverwaltung Sachsen: Stellungnahme vom 27.02.2020

<sup>26</sup> Landestalsperrenverwaltung Sachsen: Stellungnahme vom 20.06.2022

<sup>27</sup> Landratsamt Mittelsachsen (LRA): Stellungnahme vom 09.03.2020

<sup>28</sup> Landratsamt Mittelsachsen (LRA): Stellungnahme vom 13.06.2022

<sup>29</sup> Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft: < <https://www.wasser.sachsen.de/wrrl-4405.html>.>

- „Eubaer Bach“ (DESN\_542692)

| Name        | Verlauf ab    | Verlauf bis                   | Länge    | Eigenein-zugsgebiet   | Gesamt-einzugsge-biet    | Gewässer-ordnung |
|-------------|---------------|-------------------------------|----------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Zschopau-3  | Mündung Flöha | oberhalb Talsperre Kriebstein | 28,30 km | 81,95 km <sup>2</sup> | 1.711,40 km <sup>2</sup> | 1                |
| Eubaer Bach | Quelle        | Mündung Zschopau              | 8,74 km  | 15,68 km <sup>2</sup> | 15,68 km <sup>2</sup>    | 1                |

Tabelle 8 OWK

Auch der Grundwasserkörper Untere Zschopau ist in Niederwiesa vorhanden (DESN\_FM-4-1).

### 3.3.5 Boden

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.

Die Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet wurde im Rahmen der Reichsbodenschätzung erhoben und ist in der digitalen 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<sup>31</sup>).

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,

<sup>31</sup> Planungsverband Region Chemnitz: Entwurf RP der Region Chemnitz, Karte 1.1 – Raumnutzung

1999)<sup>32</sup>. Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist hier auch eine Fläche zur Waldmehrung dargestellt.

### **Schwerpunkte Bodenschutz**

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“<sup>33</sup> 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.<sup>34</sup>

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

<sup>32</sup> Planungsverband Region Chemnitz 1999: RP Chemnitz-Erzgebirge

<sup>33</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) 2008: Datengrundlagen und Bodenbewertung in Sachsen

<sup>34</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) 2001: Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren

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 Gewichtung 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.

### Deponien<sup>35</sup>

Folgenden Deponien befinden sich im Gebiet des Flächennutzungsplanes:

| Altlastenkennziffer | Bezeichnung der Deponie                    |
|---------------------|--------------------------------------------|
| 77 100 293          | Deponie Am Jagdweg                         |
| 77 100 283          | Deponie südl. Hauptstr. Lichtenwalde (EKM) |
| 77 100 286          | Deponie an der Mühle                       |

Tabelle 9 Deponien

Für die Deponien Am Jagdweg (77 100 293), Hauptstr. Lichtenwalde (77 100 283) und die Deponie an der Mühle (77 100 286) wurde bereits der Abschluss der Stilllegung (endgültige Stilllegung) nach § 40 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) festgestellt und die Deponien befinden sich in der Nachsorgephase.

<sup>35</sup> Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 17.06.2022

### 3.3.6 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 überwiegen 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.* Trockenstandorte. Für die durchzuführende detaillierte Beschreibung der Biotopausstattung im Gemeindegebiet von Niederwiesa wurde im Landschaftsplan eine Untergliederung der Flächen entsprechend der Einzugsgebiete der einzelnen Fließgewässerrläufe 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                 | Zschopau in Auenbereichen teilweise eingedeicht, Gewässer-<br>ausbau durch Wehranlagen, naturnahe Auenbereiche nur in<br>schmalen Uferbereichen, an Auengräben, Hofwiese,<br><br>stark fließende Bereiche mit Flussgeröllen jeweils nach den Weh-<br>ren und am Harrasfelsen (Fischlaichplätze), oberhalb der Wehre<br>ruhigere Bereiche, ausgeprägte Ufergehölzstreifen (Erle, Eschen,<br>Pappeln, Weiden, Eichen, vereinzelt Ulmen) mit Gebüsch und<br>schmalen Uferstaudensäumen, auf den Deichen Mager- und<br>Trockenrasen und extensive Weideflächen, Überwinterungs-<br>plätze für nordische Zugvögel |
| 1.2 | Auengräben                                | ehemalige Auengräben und Bachlauf, heute größtenteils ver-<br>wachsen, periodisch austrocknende Tümpel,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 | Hofwiese                                  | ehemaliges Flussbett, heute sumpfige Senke und Wiesengräben<br>in extensiv beweideter Flussaue, große sumpfige Flachwasserzo-<br>nen bis 1 m Tiefe, Großseggenried, Röhrichtbestand, Amphi-<br>bienlaichplatz, Brutgebiet für Wasser- und Sumpfvögel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.4 | Hangwälder                                | naturnahe felsige Waldhänge, Altholzbestand, Steilhänge zu<br>kleinen feuchten Bachtälern, artenreicher Unterwuchs, bei<br>Südexposition trockenwarme Standorte, ( <b>Buchen- Eichen- Wald</b> ,<br>im Schatten Schluchtwaldansätze), krautreiche Böschung zur<br>Zschopau, Gesteinsschuttablagerungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.  | Erlbachtal/<br>Holzbachtal                | im Oberlauf weitgehend naturnaher Verlauf,<br><br>verschiedene Entwässerungsgräben und Quellzuflüsse von Os-<br>ten zufließend, an offenen Fließabschnitten Feucht- und Sumpf-<br>wiesen, im Wald <b>Eschen-Schwarzerlen-Auenwald</b> , Quellberei-<br>che z.T. anmoorig, trockenere Waldstandorte als <b>Eichen-Hain-<br/>buchenwald</b> oder reine Forstflächen, kleinere Steinbrüche, im<br>Osten Heidevegetation, Forellenzuchtteiche, an südostexpo-<br>nierten Böschungen Pappelaufforstungen                                                                                                          |
| 3.  | Bachtal<br>Eubaer Bach<br>mit Nebentälern | Eubaer Bachlauf z.T. ausgebaut und entlang der Grundstücks-<br>grenzen begradigt (auch in Nebentälern), wenig mäandrie-<br>rende Bereiche, aber einige Quell- und Feuchtwiesen, bachbe-<br>gleitende Gehölzgruppen auch in den Ortslagen,<br><br>trocken-warme Waldkuppen ( <b>Eichen-Hainbuchenwald</b> ),<br><br>Feldheckenrelikte an Wegen ( <b>Schlehen-Weißdorn-Gebüsch</b> )                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.  | Bachtal<br>Zapfenbach<br>mit Nebentälern  | flaches naturnahes sumpfiges Bachtal, mäandrierender Bach-<br>lauf, <b>Erlen-Bruchwald</b> in einen naturnahen <b>Eichen-Hainbuchen-<br/>wald/ Buchen-Eichen-Wald</b> übergehend,<br><br>Ziegeleiteiche fischereiwirtschaftlich genutzt, dichter Bestand an<br>Ufergehölzen, artenreicher südexponierter Waldsaum in die<br>Ufervegetation übergehend, Amphibienlaichgewässer                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.  | Bachtal<br>Angerbach                      | Bachlauf mit ausgeprägten Mäandern und Altarmen,<br><br>an Hängen alter artenreicher Laubwald mit Schluchtwaldcha-<br>rakter, an nordexponierter Lage <b>Eichen-Hainbuchen-wald</b> , an                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                              | süd- und westexponierte Lage <b>Buchen- Eichen-Wald</b> parzellen, höhlenreiche Altbäume, offene Felsbildungen                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6. | Bachtal Altenhainer Dorfbach | 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,<br><br>Hangwälder im Bereich des Harrasfelsens, natürliche Bewaldung der Böschungen ( <b>Buchen- Eichen-Wald</b> ), teilweise Schluchtwald mit Felsbildungen, Altholzbestände |

Tabelle 10 Inhalte Landschaftsplan

### Besondere Biotoptypen

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

### Wälder

Im Plangebiet kommen hauptsächlich Eichen- und Buchenmischwälder vor.

Buchen- Eichen- Wald

Fago-Quercetum TX. 1955

Eichen-Hainbuchenwald

Stellario holosteae-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

### Biotopserfassung

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.

Die potenziellen Waldmehrungsflächen sind als Maßnahmen im Plan enthalten (Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Waldmehrung des Regionalplans).

## 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.

### 3.4 Historische Stadt- und Ortsentwicklung

#### 3.4.1 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 und Oberwiesa |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1216                      | Wird als Entstehungsjahr der Gemeinde angenommen                            |
| 1346                      | Erstmalige Erwähnung als selbständige Pfarrei (Matrikel des Bistums Meißen) |
| 1450                      | Zur Lehnherrschaft Lichtenwalde gehörig                                     |
| 1540                      | Bau der Kirchschule                                                         |
| 1860 – 1870               | Bau der Eisenbahnstrecken Dresden - Werdau, Chemnitz – Hainichen            |
| 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                         |
| 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“                        |

Tabelle 11 Historie Nieder- und Oberwiesa

| Braunsdorf |                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------|
| 13. Jh.    | Als selbständige Pfarrei (Matrikel des Bistums Meißen)  |
| 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  |

Tabelle 12 Historie Braunsdorf



| 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 Schloss                                                      |
| 1730         | Anlage Schlossgarten                                                |
| 1772-1945    | Schloss im Besitz der Grafen Vitzthum von Eckstädt                  |
| 1905         | Bau der Villenkolonie an der Harrasallee mit Wasserturm             |
| 1948         | Schloss brennt vollständig aus, Wiederaufbau                        |
| 1948-1996    | Nutzung als Heilstätte, später Bildungsakademie                     |
| 2010         | Nach Restauration Neueröffnung des Schlosses für die Öffentlichkeit |

Tabelle 13 Historie Lichtenwalde

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.

### Ortszentrum

Das Denkmalschutzgebiet umschließt die Dorfkirche mit Friedhof, das Pfarrhaus, die ehemalige Kirchschule, 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**

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 Denkmalszonen, 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.

Archäologische Kulturdenkmale wurden im Flächennutzungsplan gemäß § 10 Abs. 4 des SächsDSchG kenntlich gemacht<sup>36</sup>.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, ist doch das in Rede stehende Gebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen. Es ist jederzeit eine Fortschreibung möglich.<sup>37</sup>

### **Ortsbild**

Während der Ortskern Niederwiesa kleinstädtische bis ländliche Merkmale aufweist, sind die Ortsteile Braunsdorf und Lichtenwalde eher ländlich bis dörflich geprägt. Dort finden sich viele ältere Gebäude mit landwirtschaftlichem Ursprung. Die Bebauung entlang der Dorfstraße in Braunsdorf entspricht den Eigenschaften eines Waldhufendorfes. Lichtenwalde ist maßgeblich durch das Schloss in seiner baulichen Entwicklung geprägt. In allen Teilen der Gemeinde befinden sich Bereiche mit traditioneller Bauweise, aber auch Einfamilienhausneubauten.

Bei der Weiterentwicklung der Ortsbilder sind die Gestaltungsgrundsätze aufzunehmen. Im Weiteren wird auf die Entwicklungsleitlinien der in Entstehung befindlichen Bau- und Grünfibel verwiesen.

---

<sup>36</sup> Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 03.02.2020

<sup>37</sup> Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 03.02.2020

### 3.5 Bevölkerung

#### 3.5.1 Einwohnerentwicklung seit 1990

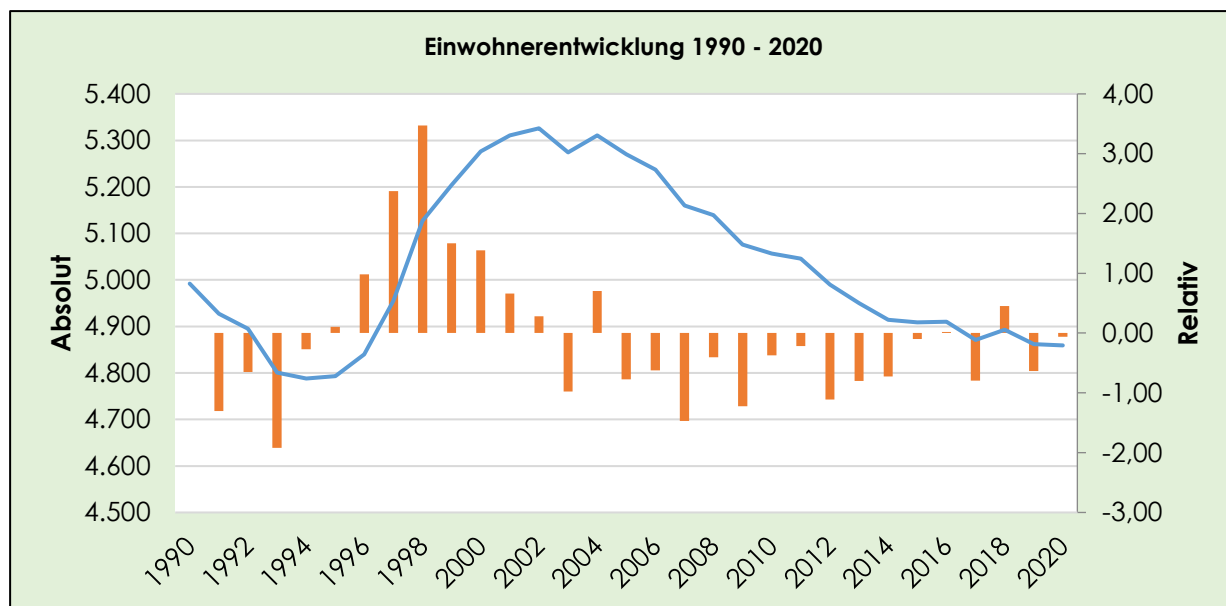


Abbildung 7 Einwohnerentwicklung

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.

|             | Gemeinde<br>Niederwiesa |                      | Landkreis<br>Mittelsachsen |                      | Land<br>Sachsen |                      |
|-------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
|             | Absolut                 | In %<br>1990 = 100 % | Absolut                    | In %<br>1990 = 100 % | Absolut         | In %<br>1990 = 100 % |
| <b>1990</b> | 4.992                   | 100                  | 393.191                    | 100                  | 4.775.914       | 100                  |
| <b>1995</b> | 4.793                   | 96,01                | 377.125                    | 95,91                | 4.566.603       | 95,62                |
| <b>2000</b> | 5.276                   | 105,69               | 369.146                    | 93,88                | 4.425.581       | 92,66                |
| <b>2005</b> | 5.270                   | 105,57               | 348.725                    | 88,69                | 4.273.754       | 89,49                |
| <b>2010</b> | 5.057                   | 101,30               | 328.342                    | 83,51                | 4.149.477       | 86,88                |
| <b>2015</b> | 4.909                   | 98,34                | 312.450                    | 79,47                | 4.084.851       | 85,53                |
| <b>2020</b> | 4.859                   | 97,34                | 301.474                    | 76,67                | 4.056.941       | 84,95                |

Tabelle 14 Einwohnerentwicklung

Während die Einwohnerzahl im Landkreis Mittelsachsen und dem Freistaat Sachsen seit dem Jahr 1990 konstant rückläufig ist, konnte Niederwiesa seit Mitte der 90er-Jahre bis Anfang der 2000er-Jahre einen signifikanten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Den Einwohnerhöchststand erreichte die Gemeinde im Jahr 2004 mit 5.311 Bewohnern. Erst seit dem Jahr 2012 liegt Bevölkerungszahl wieder unter dem Niveau aus dem Jahr 1990. Damit kann die Gemeinde eine vergleichsweise positive Einwohnerentwicklung im Verhältnis zu vergleichbaren Kommunen verzeichnen.

### 3.5.2 Altersstruktur

| Altersgruppe | 1990   |             | 2000   |             | 2010   |             | 2015   |             | 2020   |             |
|--------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|
|              | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| 0 - 19       | 1.144  | 23          | 1.037  | 20          | 792    | 16          | 859    | 18          | 909    | 19          |
| 20 - 64      | 2.988  | 60          | 3.396  | 64          | 3.034  | 60          | 2.703  | 55          | 2.516  | 52          |
| ≥ 65         | 860    | 17          | 843    | 16          | 1.231  | 24          | 1.347  | 27          | 1.434  | 29          |
| gesamt       | 4.992  | 100         | 5.276  | 100         | 5.057  | 100         | 4.909  | 100         | 4.859  | 100         |

Tabelle 15 Altersstruktur

Sowohl der relative als auch der absolute Anteil der unter 20-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Niederwiesa ist nach zwischenzeitlichem Rückgang seit Mitte der 2010er-Jahre wieder am Steigen.

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist seit dem Jahr 2000 stetig gesunken. Dagegen habe sich die Bevölkerungsanteile der Bewohner im Rentenalter fast durchgehend erhöht. Mit einer weiteren Zunahme ist zu rechnen, sobald die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter kommen.

|      |              | Niederwiesa |       |       | Landkreis Mittelsachsen |         |        |
|------|--------------|-------------|-------|-------|-------------------------|---------|--------|
| Jahr | Einw.        | 0-19        | 20-64 | ≥ 65  | 0-19                    | 20-64   | ≥ 65   |
| 1990 | absolut      | 1.144       | 2.988 | 860   | 95.288                  | 233.370 | 64.533 |
|      | relativ in % | 23          | 60    | 17    | 24                      | 59      | 16     |
| 2000 | absolut      | 1.037       | 3.396 | 843   | 72.145                  | 225.425 | 71.576 |
|      | Relativ in % | 20          | 64    | 16    | 20                      | 61      | 19     |
| 2010 | absolut      | 792         | 3.034 | 1.231 | 47.276                  | 197.194 | 83.872 |
|      | Relativ in % | 16          | 60    | 24    | 14                      | 60      | 26     |
| 2020 | absolut      | 909         | 2.516 | 1.434 | 51.119                  | 163.425 | 86.930 |
|      | Relativ in % | 19          | 52    | 29    | 17                      | 54      | 29     |

Tabelle 16 Alterskohorten

Im Vergleich zum Landkreis Mittelsachsen gibt es in Niederwiesa verhältnismäßig viele Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Die Anzahl der unter 20-Jährigen in der Gemeinde bei Chemnitz hat sich positiver gegenüber dem Jahr 1990 entwickelt als der Landkreis Mittelsachsen. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter dagegen ist unter den Kreisdurchschnitt gesunken. Der Bevölkerungsanteil im rentenfähigen Alter ist in beiden Bezugsräumen vergleichbar.

Die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen in Niederwiesa entspricht trotz geringfügiger Unterschiede weitestgehend der Tendenz des Landkreises.

### 3.5.3 Bevölkerungswanderung<sup>38</sup>

| Jahr | Einwohner   | Saldo natürliche Bev.<br>Entw. | Saldo Wanderung | Saldo gesamt |
|------|-------------|--------------------------------|-----------------|--------------|
| 1999 | 5.204       |                                |                 |              |
| 2000 | 5.276       | -12                            | 84              | 72           |
| 2001 | 5.311       | -9                             | 44              | 35           |
| 2002 | 5.326       | 3                              | 12              | 15           |
| 2003 | 5.274       | -17                            | -35             | -52          |
| 2004 | 5.311       | 7                              | 30              | 37           |
| 2005 | 5.270       | -6                             | -35             | -41          |
| 2006 | 5.237       | 10                             | -43             | -33          |
| 2007 | 5.160       | -1                             | -76             | -77          |
| 2008 | 5.139       | 14                             | -35             | -21          |
| 2009 | 5.076       | -1                             | -62             | -63          |
| 2010 | 5.057       | 12                             | -31             | -19          |
| 2011 | 5.046       | -16                            | -6              | -11          |
| 2012 | 4.990       | -20                            | -39             | -56          |
| 2013 | 4.950       | -22                            | -19             | -40          |
| 2014 | 4.914       | -2                             | -34             | -36          |
| 2015 | 4.909       | -20                            | 14              | -5           |
| 2016 | 4.910       | -33                            | 34              | 1            |
| 2017 | 4.871       | -43                            | 5               | -39          |
| 2018 | 5.057       | -35                            | 56              | 22           |
| 2019 | 4.909       | -29                            | 0               | -31          |
| 2020 | 4.859       | -43                            | 41              | -3           |
|      | <b>-345</b> | <b>-263</b>                    | <b>-95</b>      | <b>-345</b>  |

In den vergangenen 21 Jahren übertrafen in Niederwiesa die Todesfälle die Geburten fast durchgehend. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ins Negative verschieben, da die geburten schwachen Jahrgänge der nach 1990 Geborenen in das gebärfähige Alter kommen. Zusätzlich nehmen durch die Überalterung der Bevölkerung die Todesfälle zu.

Seit 2015 konnte die Gemeinde signifikant mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen. Teilweise konnten Defizite der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

<sup>38</sup> Statistisches Landesamt o.J.: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, verfügbar: <<https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle>>, (Zugriff: 2021-12-09).

Die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niederwiesa wird vom zukünftigen Wanderungsverhalten und von den wirtschaftlichen wie auch demographischen Verhältnissen der benachbarten Großstadt Chemnitz geprägt werden.

| Jahr | Geboren    | Gestorben   | Saldo<br>(nat.) | Zugezogen   | Fortgezogen | Saldo<br>(Wan.) |
|------|------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|
| 2000 | 35         | 47          | -12             | 285         | 200         | 84              |
| 2001 | 36         | 45          | -9              | 240         | 201         | 44              |
| 2002 | 39         | 36          | 3               | 224         | 196         | 12              |
| 2003 | 34         | 51          | -17             | 166         | 212         | -35             |
| 2004 | 42         | 35          | 7               | 203         | 201         | 30              |
| 2005 | 33         | 39          | -6              | 170         | 173         | -35             |
| 2006 | 38         | 28          | 10              | 148         | 205         | -43             |
| 2007 | 37         | 38          | -1              | 139         | 191         | -76             |
| 2008 | 43         | 29          | 14              | 183         | 215         | -35             |
| 2009 | 48         | 49          | -1              | 155         | 218         | -62             |
| 2010 | 44         | 32          | 12              | 170         | 217         | -31             |
| 2011 | 33         | 49          | -16             | 195         | 201         | -6              |
| 2012 | 30         | 50          | -20             | 170         | 201         | -39             |
| 2013 | 37         | 59          | -22             | 196         | 209         | -19             |
| 2014 | 38         | 40          | -2              | 159         | 215         | -34             |
| 2015 | 29         | 49          | -20             | 182         | 193         | 14              |
| 2016 | 38         | 71          | -33             | 206         | 168         | 34              |
| 2017 | 32         | 75          | -43             | 175         | 172         | 5               |
| 2018 | 26         | 61          | -35             | 195         | 170         | 56              |
| 2019 | 37         | 66          | -29             | 159         | 139         | 0               |
| 2020 | 32         | 75          | -43             | 202         | 159         | 41              |
|      | <b>761</b> | <b>1024</b> | <b>-263</b>     | <b>3922</b> | <b>4056</b> | <b>-95</b>      |

Tabelle 17 Nat. Bevölkerungsentwicklung

### 3.5.4 Bevölkerungsprognose<sup>39</sup>

Mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, liegen erstmalig für alle Gemeinden des Freistaates Sachsen Ergebnisse und Daten zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung vor.

**Variante 1:** „Für die Variante 1 wurden die Annahmen aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Länder des Statistischen Bundesamtes (Variante G2-L2-W3) weitestgehend übernommen.“

**Variante 2:** „In Variante 2 wurden nur die Annahmen zum Wanderungsaustausch (W1) sowie zur Lebenserwartung (L2) eingebunden. Das Erreichen des Zielwertes beim Wanderungsaustausch erfolgt in anderer Form als in der 14. kBV.“

<sup>39</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen | Sonderheft 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035

| <b>Gebiet</b>           | <b>Variante 1</b> |             |             | <b>Variante 2</b> |             |             |
|-------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|
|                         | <b>2025</b>       | <b>2030</b> | <b>2035</b> | <b>2025</b>       | <b>2030</b> | <b>2035</b> |
| Gemeinde Niederwiesa    | 4.680             | 4.490       | 4.310       | 4.670             | 4.450       | 4.210       |
| Landkreis Mittelsachsen | 292.360           | 282.180     | 272.560     | 290.940           | 278.100     | 265.190     |
| Land Sachsen            | 4.049.340         | 4.002.010   | 3.945.430   | 4.017.580         | 3.922.900   | 3.814.570   |

Tabelle 18 Prognose absolut

In der Tabelle 19 Prognose relativ wird die prognostizierte relative Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Der Wert gibt an, wie Prozent der Einwohner in der Zukunft voraussichtlich in der Gemeinde leben werden, wenn das Jahr 1990 mit 100% als Ausgangszustand dient.

| <b>Gebiet</b>           | <b>Variante 1</b> |             |             | <b>Variante 2</b> |             |             |
|-------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|
|                         | <b>2025</b>       | <b>2030</b> | <b>2035</b> | <b>2025</b>       | <b>2030</b> | <b>2035</b> |
| Gemeinde Niederwiesa    | 94                | 90          | 86          | 94                | 89          | 84          |
| Landkreis Mittelsachsen | 74                | 72          | 69          | 74                | 71          | 67          |
| Land Sachsen            | 85                | 84          | 83          | 84                | 82          | 80          |

Tabelle 19 Prognose relativ

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Niederwiesa in Zukunft weiter schrumpfen. Im Zeitraum zwischen 1990 und 2020 konnte die Kommune eine bessere relative Bevölkerungsentwicklung vorweisen als der Freistaat Sachsen und der Landkreis Mittelsachsen. In Zukunft soll Niederwiesa nach der 7. RBV stärker schrumpfen als die beiden Bezugsräume.

Tatsächlich ist aber mit einer positiveren Einwohnerentwicklung der Gemeinde zu rechnen. Für die Jahre 2019 und 2020 lag die amtliche Einwohnerzahl der Gemeinde über der Prognose, wohingegen der Landkreis Mittelsachsen und der Freistaat Sachsen negative Werte als die vorausgerechneten Bevölkerungszahlen erreichten.

### 3.5.5 Haushaltsstruktur

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.

### Pendlerbewegungen<sup>40</sup>

|          | AO    | WO    | AO    | WO    | AO    | WO    |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|          | 2010  |       | 2015  |       | 2020  |       |
| Personen | 1.103 | 1.940 | 1.134 | 1.926 | 1.102 | 1.721 |

Tabelle 20 Pendelbewegung

**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.

## 3.6 Gewerbestruktur

### 3.6.1 Wirtschafts- 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 Ortsteil 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.

<sup>40</sup> Statistisches Landesamt o.J.: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, verfügbar: < <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1649859863441&code=13111#abreadcrumb> (Zugriff: 2022-04-15).





Abbildung 8 Gewerbegebiet Dresdner Straße

1994 wurde ein Gewerbegebiet an der Dresdner Straße ausgewiesen. Aktuell wird die Fläche weiter erschlossen. 2 Unternehmen sind am Standort bereits ansässig. [Der Standort kann aufgrund der Lage und der Erschließungssituation als gut bewertet werden. Die geplante Errichtung eines Netto-Marktes war nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.](#)<sup>41</sup>

### Vergleich Wirtschaftssektoren

| Jahr | Landwirtschaft | Bergbau/Verarbeiten-des Gewerbe |                 | Bauhauptgewerbe |                 | Ausbaugewerbe |                 |
|------|----------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
|      | Betriebe       | Betriebe                        | Tätige Personen | Betriebe        | Tätige Personen | Betriebe      | Tätige Personen |
| 2001 | 9              | 2                               | k. A            | 14              | 160             | 2             | k. A            |
| 2005 | 12             | 2                               | k. A            | 17              | 131             | 1             | k. A            |
| 2008 | 12             | 2                               | k. A            | 16              | 151             | 3             | 52              |
| 2010 | 9              | 2                               | k. A            | 14              | 136             | 3             | 69              |
| 2013 | k. A           | 2                               | k. A            | 14              | 140             | 2             | k. A            |
| 2015 | k. A           | 2                               | k. A            | 14              | 152             | 2             | k. A            |
| 2020 | k. A           | 3                               | 81              | 10              | 149             | 3             | 70              |

Tabelle 21 Wirtschaftssektoren

\*Angaben zu den Beschäftigten sind erst ab 3 Betrieben verfügbar

<sup>41</sup> Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 17.06.2022

„In den Wirtschaftswissenschaften werden üblicherweise drei W. unterschieden:  
 a) Der primäre Sektor (auch: Urproduktion) umfasst die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft. In einer weiten Definition zählen hierzu auch der Bergbau und die Erdölförderung.  
 b) Der sekundäre oder industrielle Sektor umfasst Handwerk und Industrie (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe), die Energiewirtschaft und die Wasserversorgung.  
 c) Der tertiäre oder Dienstleistungssektor umfasst Handel, Banken, Versicherungen, Verkehr und Öffentlicher Dienst<sup>42</sup>.“

Der **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** des produzierenden Gewerbes ist aktuell mit drei Unternehmen unterrepräsentiert.

Der **Tertiärsektor**, auch Dienstleistungssektor genannt, 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 verfügt mit dem Schloss, dem Park Lichtenwalde sowie dem Zschopautal einen Anziehungspunkt für Fremdenverkehr und Naherholung.

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

| Jahr | Beherbergungsbetriebe | Bettenkapazität | Ankünfte | Übernachtungen |
|------|-----------------------|-----------------|----------|----------------|
| 2001 | 4                     | 55              | 2.589    | 4.358          |
| 2005 | 5                     | 181             | 11.346   | 18.059         |
| 2008 | 5                     | 182             | 13.174   | 20.235         |
| 2010 | 4                     | 180             | 10.324   | 15.357         |
| 2013 | 4                     | 175             | 14.719   | 22.336         |
| 2015 | 4                     | 172             | 16.619   | 25.978         |
| 2020 | 4                     | 213             | 9.7345   | 15.472         |

Tabelle 22 Tourismuszahlen

Die Anzahl der Unterkünfte und der Übernachtungen ist bis 2020 angestiegen. Die Verweildauer der Gäste liegt deutlich unter zwei Tagen. Der Einbruch bei den Ankünften und Übernachtungen ist kein Phänomen der Gemeinde Niederwiesa, sondern betraf aufgrund der Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie die komplette Tourismuswirtschaft. Laut dem deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) wird das Vorkrisenniveau der Branche erst im Jahr 2023 erwartet.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Schubert, Klaus/Martina Klein: Das Politiklexikon. 7., aktual. u. erw. Aufl. Bonn: Dietz 2020. Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

<sup>43</sup> Tagesschau 2022: Tourismus erholt sich nur langsam, verfügbar: <<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/tourismus-deutschland-109.html>>, Zugriff: (2022-03-29).

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

### 3.6.2 Flächen für Einzelhandel

In der Bundesrepublik und in allen beinhaltenen Teilräumen sind gemäß des § 2 Abs. 2 ROG gleichwertige Lebensverhältnisse anzustreben. Dies betrifft auch die Daseinsvorsorge und die Nahversorgung. Gleichzeitig ist im ROG auch geregelt, dass bestimmte Infrastrukturen der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in zentralen Orten zu bündeln sind.

Im Kapitel 2.3.2 des LEP Sachsen von 2013 sind die Anforderungen der Raumordnung an die Ansiedelung von Handelseinrichtungen formuliert. Vorhaben die großflächige Handelseinrichtungen betreffen, sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Im Zuge der der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs ist dies auch in Grundzentren zulässig. Die Gemeinde Niederwiesa verfügt gemäß der Regionalplanung über keine Zentralität (vgl. Kapitel 2). Für die Gemeinde liegt derzeit kein Einzelhandelskonzept vor. In der Gemeinde sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorhanden und auch nicht vorgesehen, da sie nicht als zentraler Ort eingestuft ist. Erforderliche Einzelhandelseinrichtungen betreffen insbesondere die Nahversorgungsfunktion und 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.

Innerhalb von Niederwiesa konzentrieren sich die meisten Einzelhandelseinrichtungen auf das Gemeindezentrum entlang der Dresdener Straße. Der Bereich um das Rathaus und dem Edeka besitzt eine vergleichbare Funktion wie ein zentraler Versorgungsbereich. Generell sind Einzelhändler in den verschiedenen Teilen von Niederwiesa eher unterrepräsentiert. Die Nahversorgung in den Ortsteilen Lichtenwalde und Braunsdorf soll zukünftig verbessert werden. Jedoch besteht dabei die Einschränkung, dass innenstadtrelevantes Sortiment eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf (Z 2.3.2.3 LEP).

Die Gemeinde Niederwiesa ist als Eigenentwicklergemeinde für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung und somit für die Sicherung der Nahversorgung verantwortlich. Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 wird im Grundsatz G 5.2.1 geregelt, dass eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll. Im Sinne der regionalplanerischen Steuerungsfunktion und zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen, auch in Kommunen ohne zentralörtliche Funktionen, wird im Entwurf des Regionalplans Planungsregion Chemnitz das Ziel 1.7.5 festgelegt, dass die Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel/Bäckerei/Fleischerei,
- Gartenbedarf/Blumen/Zoo,
- Drogerie/Parfümerie/ Apotheke/Sanitätshaus und
- Papier-, Büro- und Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher

Der Nahversorgung zugeordnet werden.

### 3.6.3 Arbeitsmarkt<sup>44</sup>

Der Arbeitsmarkt ist, wie in ganz Sachsen ist im Landkreis Mittelsachsen durch eine stark rückläufige Erwerbslosenquote gekennzeichnet. Angaben zu Erwerbslosen sind aktuell

---

<sup>44</sup> Bundesagentur für Arbeit o.J.: Der Arbeitsmarkt im Kontext des demografischen Wandels, verfügbar: < <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Demografischer-Wandel/Demografischer-Wandel-Nav.html> > (Zugriff: 2022-03-29).

nur auf Kreisebene verfügbar. Die Anteile von Frauen und Männern sind relativ ausgewogen.

Die absolute Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen im Landkreis Mittelsachsen geht aufgrund des demographischen Wandels zurück. Beschäftigungsverhältnisse werden öfter mit ausländischen Mitbürgern besetzt, auch wenn der Anteil insgesamt noch sehr gering ist. Die Gruppe der 55-Jährigen stellt einen hohen Teil der Arbeitslosen. Arbeitslose unter 25 Jahre machen nur einen geringen Anteil aus, der sich jedoch erhöht.

Die Tabelle 23 Arbeitsmarktdaten schlüsselt verschiedene Arbeitsmarktkennzahlen für den Landkreis Mittelsachsen auf.

| Jahr |            | sozialversiche-<br>rungspflichtig<br>Beschäftigte | sozialversiche-<br>rungspflichtig<br>Beschäftigte<br>mit ausländi-<br>scher Herkunft | Arbeitslose | Arbeitslose un-<br>ter 25 Jahren | Arbeitslose ab<br>55 Jahren |
|------|------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 2015 | Absolut    | 122.300                                           | 1.440                                                                                | 12.253      | 779                              | 4.319                       |
|      | Anteil in% | 100                                               | 1                                                                                    | 100         | 6                                | 35                          |
| 2017 | Absolut    | 122.420                                           | 2.130                                                                                | 9.543       | 668                              | 3.487                       |
|      | Anteil in% | 100                                               | 2                                                                                    | 100         | 7                                | 36                          |
| 2020 | Absolut    | 120.330                                           | 3.430                                                                                | 8.293       | 740                              | 2.690                       |
|      | Anteil in% | 100                                               | 3                                                                                    | 100         | 9                                | 32                          |

Tabelle 23 Arbeitsmarktdaten

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 in den nächsten Jahren weiter verschärfen.

### 3.7 Nutzungseinschränkungen

#### 3.7.1 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 Kulturdenkmalen unter Schutz gestellt – vgl. Aufstellung „Kulturdenkmale in Sachsen“ für die Gemeinde Niederwiesa (Listen Anlage 1).

Auf Grundlage des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGV Bl. 14/1993 S. 229), in der rechtsbereinigten Fassung vom 02.08.2019 (SächsGV Bl. S. 644) sind im Sinne des § 2 SächsDSchG eine Vielzahl von Objekten für die Gemeinde



Niederwiesa als Kulturdenkmale ausgewiesen – vgl. Aufstellung „Kulturdenkmale in Sachsen“ für die Gemeinde Niederwiesa (siehe Anlage 2). Die beigefügte Liste ist nicht abschließend und wird fortlaufend aktualisiert. Sämtliche Veränderungen an und in der Umgebung von Denkmalen bedürfen auf der nachgelagerten Ebene gemäß § 12 SächsDSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.<sup>45</sup>

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 Denkmalen bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Zuge der Aufstellung des FNP Niederwiesa müssen denkmalpflegerische Prämissen bei öffentlichen Planungen nach dem § 1 SächsDSchG beachtet werden.<sup>46</sup>

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

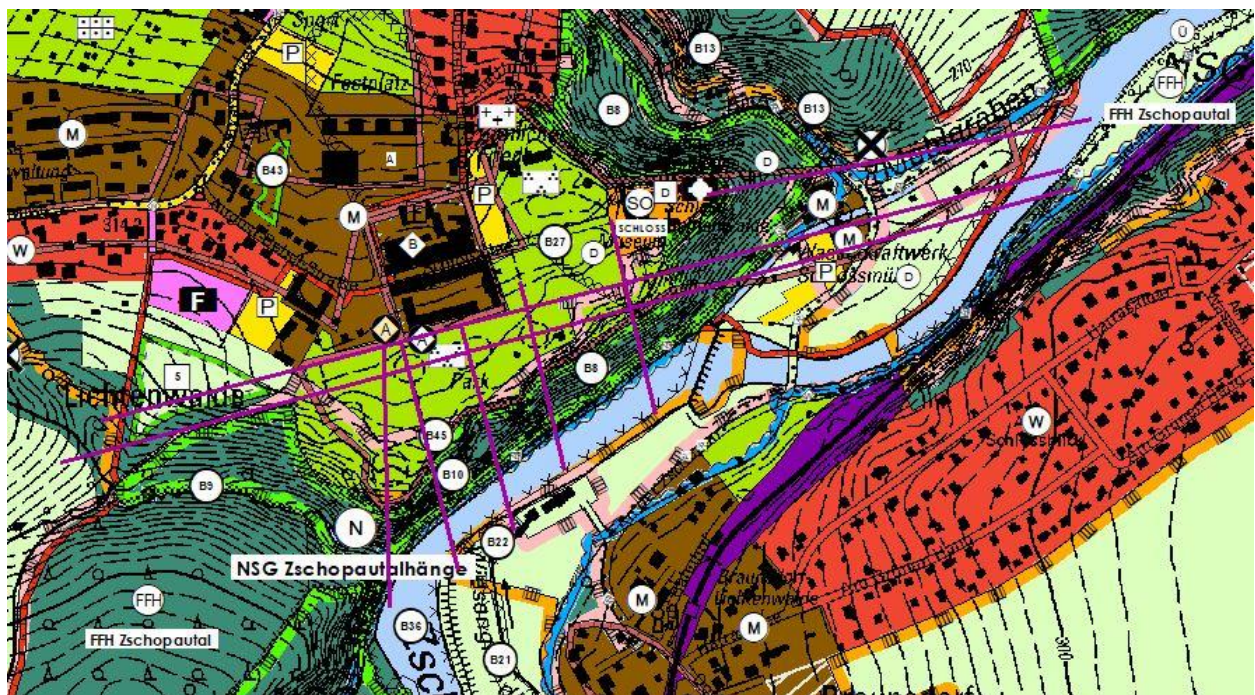


Abbildung 9 Sichtachsen Schloss

Auf dieser Abbildung dargestellt sind sechs bedeutsame Sichtachsen, die vom Garten und Schloss in den Landschaftsraum ausstrahlen. Diese Sichtachsenkorridore sind zu erhalten und auch in der Entwicklung der Gemeinde mit zu berücksichtigen. Es wurde von seitens des Landesamtes für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 12 SächsDSchG sämtliche Sichtachsen auf das Schloss

<sup>45</sup> Landratsamt Mittelsachsen (LRA): Stellungnahme 13.06.2022

<sup>46</sup> Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme 17.03.2020

Lichtenwalde von Bebauung freizuhalten sind.<sup>47</sup> Die Anforderungen, die die Sichtachsen mit sich bringen sind insbesondere auf der verbindlichen Planungsebene zu berücksichtigen.

Auch aus naturrechtlicher Sicht sind die freigehaltenen Schneisen relevant, da alle Sichtschneisen vollständig im FFH-Gebiet „Zschopautal“, im Naturschutzgebiet „Zschopautalhänge bei Lichtenwalde“ und im Landschaftsschutzgebiet „Lichtenwalde“ liegen. Zusätzlich sind in dem Bereich die gesetzlich geschützte Biotope Hangschuttwälder vorhanden. In einigen unteren und mittleren Bereichen dieser Sichtschneisen befinden sich Pflanzen die auf schattige bzw. halbschattige Standorte angewiesen sind. Diese sind teilweise nach der Roten Liste Sachsen zu den gefährdeten bzw. naturschutzrechtlich zu den geschützten Pflanzen- und Baumarten zu zählen.

Sämtliche Veränderungen an und in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen gemäß § 12 SächsDSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mittelsachsens.<sup>48</sup>

Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit für Flora und Fauna sind mit Bescheid des Landratsamtes vom 20.07.2021 präzisere Anforderungen zum Umgang mit der Vegetation im Bereich der Sichtachsen formuliert worden.<sup>49</sup>

Im Vorgriff der nachgelagerten Verfahrensebenen wird die Thematik der Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG hingewiesen. Dieser Antrag sollte nicht erst kurz vor Beginn von Bodeneingriffen erfolgen, sondern bereits auf der zeitlichen Ebene eines auf den Flächennutzungsplan folgenden Bebauungsplans.<sup>50</sup>

### **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 1 bzw. Anlage 2 zu finden.

### **3.7.2 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen**

Laut dem Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) sind 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-

---

<sup>47</sup> Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme vom 17.03.2020

<sup>48</sup> Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme vom 16.06.2022

<sup>49</sup> Landratsamt Mittelsachsen: Zustellungsurkunde vom 20.07.2021

<sup>50</sup> Landratsamt Mittelsachsen: Anlage zur Stellungnahme vom 13.06.2022

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.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb eines Gebietes mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. erhöhten Schadstoffgehalten durch flächenhaft erhöhte Gehalte an Arsen und Schwermetallen (besonders Blei und Cadmium) befindet.<sup>51</sup>

Bei der Planung konkreter Vorhaben ist dabei zu beachten, dass ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Pfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze-Mensch) erforderlich sind und dass der Umgang (Verwertung oder Beseitigung) mit Bodenmaterial schadlos bzw. gemeinwohlverträglich erfolgt.<sup>52</sup>

### 3.7.3 Sonstige Beschränkungen

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

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

„Denkmale, Bodendenkmale, geplante überörtliche Straßentrassen, Flächen mit Altlasten und Versorgungsleitungen werden zwar zum Teil im FNP dargestellt, allerdings nicht in jedem Fall als ‚nachrichtliche Übernahme‘ laut der Planzeichenerklärung.“<sup>53</sup>

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

Darstellungen ohne nachrichtliche Übernahme:

### 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.

<sup>51</sup> Landesdirektion Sachsen (LDS): Stellungnahme vom 17.06.2022

<sup>52</sup> Landesdirektion Sachsen (LDS): Stellungnahme vom 17.06.2022

<sup>53</sup> Landratsamt Mittelsachsen (LRA): Stellungnahme vom 09.03.2020

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<sup>54</sup>**

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

Die Auflagen der MITNETZ STROM in Bezug auf Arbeiten unter und in der Nähe von Hochspannungsleitungen sind den Bauausführenden vor Ort nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Einer Bepflanzung der Leitungsschutzstreifen unserer Freileitungs- und Kabeltrasse mit Bäumen und Sträuchern wird seitens der MITNETZ Strom mbH nicht zugestimmt.

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 Freileitungsachse 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 Masterden ist unverzüglich die ESB AG, Bereich Hochspannung, zu informieren. Aufgrund des Artikels 2, § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) im Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (RegV BG) 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.

Mittel- und Niederspannungsanlagen:

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw.

---

<sup>54</sup> MITNETZ Strom mbH: Stellungnahme vom 09.01.2020



Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei

Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Bau lastträger oder Anschlussnehmer.

### **50 Hertz Transmission GmbH<sup>55</sup>**

Folgende Anlagen und Leitungen befinden sich im Gemeindegebiet Niederwiesa:

- UW Niederwiesa
- 220-kV-Leitung Röhrsdorf - Niederwiesa 225/226 von Mast-Nr. 50 – PNWS
- Richtfunkstrecke Röhrsdorf – Schönerstadt
- Richtfunkstrecke Niederwiesa – Schönerstadt
- Trafotransportstrecke

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 Auf-enthalt 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

---

<sup>55</sup> 50Hertz Transmission GmbH: Stellungnahme vom 28.02.2020

- Eine Bepflanzung im Umkreis von 25 m zu Maststandorten ist nicht zulässig. Die Zufahrt zu Maststandorten ist immer zu gewährleisten.

#### Richtfunk:

Das Planungsgebiet wird von unseren Richtfunkverbindungen Röhrsdorf - Schönerstadt und Niederwiesa - Schönerstadt überquert. Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse zu beachten.

#### Trafotransportstrecke:

Trafotransporte erfolgen über das im Entwurf des FNP dargestellte Anschlussgleis in das Umspannwerk. Aufgrund der angrenzenden Flächen/Nutzungsarten haben wir keine weiteren Hinweise.

**Oberbergamt<sup>56</sup>**

Der südöstliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

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 20.02.2012 (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 § 5 SächsHohlrVO zu melden.

**Landesamt für Archäologie<sup>57</sup>**

Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen alle Tiefbauarbeiten im Bereich der archäologischen Denkmalzone einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. „Flächen mit archäologischen Kulturdenkmalen sollen so genutzt werden, dass deren Erhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Eine archäologische Ausgrabung, das bedeutet letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.“

**Vermessungsamt**

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

**Landesamt für Umwelt und Geologie (Referat 25)**

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.

<sup>56</sup> Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme 22.01.2020

<sup>57</sup> Landesamt für Archäologie Stellungnahme 03.02.2020

Niederwiesa hat derzeit einen Bewaldungsanteil von 20 % und liegt damit deutlich unter dem sächsischen Schnitt von 28,5 %. Die Erhöhung des Waldanteils in Sachsen liegt im Zuständigkeitsbereich der Landesplanung.<sup>58</sup>

## Lärmimmissionen

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung 2018 erfolgte in der Gemeinde Niederwiesa im Jahr 2017 die Durchführung einer Lärmkartierung entlang der B 173 nach § 47 a-f Bundesimmissionsschutzgesetz sowie nach der 34. Bundesimmissionsschutz-Verordnung. Der Lärmaktionsplan ist am 29. Oktober 2018 in Kraft getreten. Ebenso erfolgte durch das Eisenbahnbundesamt entlang der Bahnstrecke Zwickau – Chemnitz - Dresden im Jahr 2017 eine Lärmkartierung.

Lärmimmissionen und der Lärmaktionsplan sind bei der Umsetzung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche an der B173 und der Bahnverbindung.

## 3.8 Siedlung

### 3.8.1 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

---

<sup>58</sup> Landratsamt Mittelsachsen (LRA): Stellungnahme vom 13.06.2022

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, Wassergesetz, 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. [Seit 2021 gibt die Baunutzungsverordnung nur Orientierungswerte, jedoch keine verbindlichen Obergrenzen mehr vor.](#)

| 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                    |

Tabelle 24 GRZ

So können z. B. in einer dörflichen Struktur bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m<sup>2</sup>) 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 Entwicklung 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 Gemengelage mit Nutzungs- und Gestaltungsproblemen sind entsprechend planerisch zu behandeln und nachfolgend umzustrukturieren. Immissionsschutzrichtlinien sind dabei generell zu beachten. An städtebaulich geeigneten Stellen sind bedarfsgerechte Neuausweisungen v.a. für Wohnbauzwecke und Gewerbe mit Planungshorizont 2035 vorzunehmen.

### **Stadt und Siedlungsstruktur**

Die Gemeinde Niederwiesa besteht aus vier Gemarkungen:

- Niederwiesa
- Oberwiesa
- Braunsdorf
- Lichtenwalde

*Charakteristik der Baustrukturen der Ortsteile:*

#### **Niederwiesa und Oberwiesa:**

- 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

#### **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

#### **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.

Aktuell wird eine Bau- und Grünfibel für den Landkreis Mittelsachsen von wissenschaftlichen Mitarbeitern der TU Dresden erarbeitet. Diese werden ortsteilbezogenen Siedlungstypen ausweisen und Ansätze einer angemessenen Fortentwicklung nach Siedlungstyp aufzeigen (Entwicklungsleitlinien). Da dies noch in Bearbeitung ist, sollten die Erkenntnisse der Bau- und Grünfibel für den Landkreis Mittelsachsen bei zukünftigen Projekten, insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dies ist auch bei potentiellen zukünftigen Anpassungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

### **Bestandfeststellungen ohne Entwicklungsabsicht**

Für die Siedlungsteile innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten bestehen keine Erweiterungsabsichten. Dabei handelt es lediglich um Bestandsdarstellungen. Dies gilt auch für die Wohnbaufläche östlich und westlich der Braunsdorfer Straße im Ortsteil Niederwiesa an der Grenze zum FFH-Gebiet.

## **3.8.2 Wohnungsbestand und Entwicklung der Wohngebiete**

### **Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO**

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.

### **Wohngebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO**

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.

### **Wohngebiete gemäß §§ 3,4 und 5a BauNVO**

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 Störungsgrad 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.
  - 5.

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 dichten 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 m<sup>2</sup> und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m<sup>2</sup>) 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, Biotop gemäß SächsNatSchG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer "Deckfestsetzung" im Plananteil dargestellt. Bei der Bearbeitung von Bauanträgen ergeht somit der Hinweis auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen bereits aus dem Flächennutzungsplan.

**Wohnbauflächen im FNP Niederwiesa**

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

| Gemarkung    | Bezeichnung                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Niederwiesa  | Wohnbebauung Chemnitzer Straße                      |
|              | Wohnbebauung Talstraße/Feldstraße                   |
|              | Wohnbebauung Terrassensiedlung                      |
|              | Wohnbebauung Mühlenstraße/Gärtnerweg                |
|              | Wohnbebauung Dresdner Straße/Fichtenweg             |
|              | Baugebiet Am Zapfenbach                             |
| Oberwiesa    | östlich der Eubaer Straße                           |
| Braunsdorf   | Wohnbebauung (Villenviertel) an der Harrasallee     |
|              | Baugebiet Am Grünen Hang                            |
| Lichtenwalde | Wohnbebauung August-Bebel-Straße/Ebersdorfer Straße |
|              | Wohnbebauung Rudolf-Breitscheid-Straße/Am Angerbach |
|              | Baugebiet An der alten Schäferei                    |

Tabelle 25 Wohnbauflächen Bestand

### 3.8.3 Wohnungsbedarf bis 2035

#### Bedarfsgrundlage

Die Planungshoheit der Kommunen schließt ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Folgende Ansprüche an den Bedarf sollten gedeckt werden:

- Einwohnerentwicklung (natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung)
- Veränderungen der Haushaltsstruktur (z. B. Zunahme von Single-Haushalten)
- Leerstandproblematik und Erfordernisse des Stadtumbaus
- Bauzustand vorhandener Wohnungen
- quantitative und qualitative Wohnansprüchen der Bevölkerung

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen, 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

| Grundlage                    | Gebiet                  | Jahr        | m² je Einwohner |
|------------------------------|-------------------------|-------------|-----------------|
| Bestand Eigentümerhaushalte  | Neue Bundesländer       | 2011        | 47              |
| Bestand Miethaushalte        | Neue Bundesländer       | 2011        | 38              |
| Bestand                      | Gemeinde Niederwiesa    | Zensus 2011 | 41,4            |
| Bestand                      | Landkreis Mittelsachsen | Zensus 2011 | 40,4            |
| Bestand                      | Land Sachsen            | Zensus 2011 | 41,0            |
| Bestand                      | Deutschland             | Zensus 2011 | 43,0            |
| Prognose Eigentümerhaushalte | Neue Bundesländer       | 2030        | 49,0            |
| Prognose Miethaushalte       | Neue Bundesländer       | 2030        | 41              |

Tabelle 26 Flächenbedarf/WE

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

**Baufertigstellungen und Wohneinheiten**

| <b>Jahr</b>                         | <b>Einwoh-<br/>ner</b> | <b>Baufertigstellungen<br/>Wohngebäude</b> | <b>Baufertigstellungen<br/>Wohngebäude</b> | <b>Differenz WE zum<br/>Vorjahr</b> |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| 2000                                | 5.276                  | 18                                         | 16                                         | +57                                 |
| 2001                                | 5.311                  | 19                                         | 19                                         | +27                                 |
| 2002                                | 5.326                  | 15                                         | 13                                         | +28                                 |
| 2003                                | 5.274                  | 10                                         | 10                                         | +11                                 |
| 2004                                | 5.311                  | 13                                         | 13                                         | +13                                 |
| 2005                                | 5.270                  | 15                                         | 15                                         | +18                                 |
| 2006                                | 5.237                  | 14                                         | 13                                         | +31                                 |
| 2007                                | 5.160                  | 4                                          | 3                                          | +12                                 |
| 2008                                | 5.139                  | 7                                          | 7                                          | +8                                  |
| 2009                                | 5.076                  | 1                                          | 1                                          | +1                                  |
| 2010                                | 5.057                  | 0                                          | 0                                          | 0                                   |
| 2011                                | 5.046                  | 1                                          | 1                                          | +1                                  |
| 2012                                | 4.990                  | 2                                          | 2                                          | +2                                  |
| 2013                                | 4.950                  | 13                                         | 13                                         | +15                                 |
| 2014                                | 4.914                  | 5                                          | 5                                          | +6                                  |
| 2015                                | 4.909                  | 2                                          | 2                                          | +3                                  |
| 2016                                | 4.910                  | 10                                         | 10                                         | +13                                 |
| 2017                                | 4.871                  | 9                                          | 9                                          | +8                                  |
| 2018                                | 4.893                  | 8                                          | 8                                          | +8                                  |
| 2019                                | 4.862                  | 7                                          | 7                                          | +7                                  |
| <b>Gesamt<br/>2000 - 2019</b>       |                        | <b>173</b>                                 | <b>167</b>                                 | <b>+269</b>                         |
| <b>Durchschnitt<br/>2000 - 2019</b> |                        | <b>8,65</b>                                | <b>8,35</b>                                | <b>+13,45</b>                       |
| <b>Gesamt<br/>2010 - 2019</b>       |                        | <b>58</b>                                  | <b>58</b>                                  | <b>+64</b>                          |
| <b>Durchschnitt<br/>2010 - 2019</b> |                        | <b>5,8</b>                                 | <b>5,8</b>                                 | <b>+6,4</b>                         |

Tabelle 27 Baufertigstellungen

Für die Betrachtung des Wohnungsbedarfs ist der Zeitraum ab 2010 (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 kein 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 errichtet wie im Zeitraum zwischen 2007 bis 2015. Die Hälfte der seit dem Jahr 2000 fertiggestellten Wohneinheiten wurde bis 2005 realisiert.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum ist auch daran erkennbar, dass in den letzten Jahren verstärkt Wohnungen mit 5 und mehr Räumen in Niederwiesa gebaut wurden. Die Zahl der Wohnungen mit weniger Räumen hat sich in einigen Jahren dagegen reduziert.

**Zensus 2011<sup>59</sup>**

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, das jährlich fortgeschrieben wird.

| 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)                                           | 2.157   | 2.552   |
| Wohnungen (WE)                                           | 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 <sup>2</sup>                             | 152.700 | 208.900 |
| Wohnfläche pro WE (m <sup>2</sup> /WE) in m <sup>2</sup> | 72,4    | 84,9    |
| Wohnfläche pro EW (m <sup>2</sup> /EW) in m <sup>2</sup> | 32,0    | 41,4    |

Tabelle 28 Zensus

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 Gebäudezählung 1995 bis 2011 um ca. 50.000 m<sup>2</sup> auf 208.900 m<sup>2</sup> gestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist seit 1995 stark angestiegen (9,2 m<sup>2</sup>/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 %).

Eine aktuellere Zensus-Datengrundlage gibt es nicht. Der für das Jahr 2021 geplante Zensus wurde aufgrund der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben.<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Statistisches Bundesamt 2011: Zensus

<sup>60</sup> Bundesregierung 2020: Zensus wird verschoben, verfügbar: < <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/zensus-2022-1583836> > (zugriff: 2022-03-30).



## Wohnraumbedarf nach BBSR<sup>61</sup>

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 m<sup>2</sup> (ZENSUS 2011)
- Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 47 m<sup>2</sup>
- Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte neue Bundesländer 38 m<sup>2</sup>
- 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 140m<sup>2</sup> für Einfamilienhaus, 80m<sup>2</sup> Geschosswohnungsbau,
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49 m<sup>2</sup> bis 2030
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 41 m<sup>2</sup> bis 2030
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH, in Städten auch MFH

---

<sup>61</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

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

| Wohnform                                     | Zeitraum          | Tendenz             | Umsetzung                     |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| EFH/DH                                       | gesamter Zeitraum | weiterer Bedarf     | Baulücke<br>Ergänzungen       |
| MFH                                          | gesamter Zeitraum | geringer Bedarf     | vorw. im Bestand              |
| Sonderwohnformen (behindertenrechtes, alten- | gesamter Zeitraum | ansteigender Bedarf | Baulücken<br>Umnutzung im Be- |

### Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

## **Mehrfamilienhäuser**

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 anbieterbar.

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.

## **Methodik Wohnraumprognose für Niederwiesa**

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 ein jährlicher Neubaubedarf von 13 Wohneinheiten im Jahr 2020, der sich bis 2035 auf Wohneinheiten verringert.

Der Betrachtungszeitraum der Bedarfsanalyse wurde ausgehend vom Jahr 2020 für 15 Jahre bis zum Jahr 2035 gewählt. Die Anzahl der ermittelten Reserven aus vorhandenen Bauleitplanungen und Baulücken im Innenbereich wurden im Zuge der Bedarfsermittlung mitberücksichtigt. Der Tatsächliche Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich aus dem errechneten Bedarf abzüglich vorhandener Reserven und Baulücken.

Dem Komponentenmodell zur Ermittlung des Bedarfs in Tabelle 29 Neubaubedarfsind Annahmen bzw. Voraussagen zur Entwicklung von Wohnflächen, Haushaltszahlen und demographischen Aspekten der BBSR-Prognose zugrunde gelegt.

| Jahr                                          | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027          | 2028  | 2029  | 2030  | 2031                                            | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | Ø 2020-2035 [WE] | Σ 2020-2035 [WE] |  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------------------|------------------|--|
| Neubaubedarf im Ein- & Zweifamilienhaussektor |       |       |       |       |       |       |       | Mittelsachsen |       |       |       | antizipierter Neubaubedarf<br>(Basis 2015-2030) |       |       |       |       |                  |                  |  |
| [WE/10.000 Einwohner]                         |       |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |                                                 |       |       |       |       |                  |                  |  |
|                                               | 13    | 13    | 12    | 12    | 11    | 10    | 10    | 9             | 9     | 8     | 8     | 7                                               | 7     | 6     | 5     | 5     |                  |                  |  |
| 7. RBV: Einwohnerentwicklung                  |       |       |       |       |       |       |       | Niederweisa   |       |       |       |                                                 |       |       |       |       |                  |                  |  |
| V1                                            | 4.840 | 4.810 | 4.780 | 4.750 | 4.720 | 4.680 | 4.650 | 4.610         | 4.570 | 4.530 | 4.490 | 4.450                                           | 4.410 | 4.380 | 4.350 | 4.310 |                  |                  |  |
| V2                                            | 4.840 | 4.810 | 4.780 | 4.740 | 4.710 | 4.670 | 4.630 | 4.590         | 4.540 | 4.490 | 4.450 | 4.400                                           | 4.350 | 4.310 | 4.260 | 4.210 |                  |                  |  |
| Zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten          |       |       |       |       |       |       |       | Niederweisa   |       |       |       |                                                 |       |       |       |       |                  |                  |  |
|                                               | 6     | 6     | 6     | 6     | 5     | 5     | 5     | 4             | 4     | 4     | 4     | 3                                               | 3     | 3     | 2     | 2     | 4                | 67               |  |

Tabelle 29 Neubaubedarf

Der hier ermittelte Bedarf nach den Annahmen der BBSR-Prognose beinhaltet die Summe benötigter zusätzlicher Wohneinheiten. Der Auflockerungsbedarf aufgrund der sich verändernden Wohnraumnachfrage und Haushaltsstruktur ist dabei mit einkalkuliert.

- Zusätzlicher Wohnraumbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte
- Zunahme der Haushaltzahlen
- Rückgang der Haushaltsgrößen
- Zunahme an Wohnfläche je Einwohner

Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von **67 Wohneinheiten** für die Gemeinde Niederweisa bis zum Jahr 2035. [Reserven in vorhandenen Bauleitplänen und Baulücken werden dabei mitberücksichtigt.](#)

|                                         | 2020 bis 2021             | 2022 bis 2025             | 2026 bis 2030             | 2031 bis 2035             |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                         | 2 Jahre                   | 4 Jahre                   | 5 Jahre                   | 5 Jahre                   |
| Einwohner Prognose Variante 1           | Prognose 2021<br>4.810 EW | Prognose 2025<br>4.680 EW | Prognose 2030<br>4.490 EW | Prognose 2035<br>4.310 EW |
| Einwohner Prognose Variante 2           | Prognose 2021<br>4.810 EW | Prognose 2025<br>4.670 EW | Prognose 2030<br>4.450 EW | Prognose 2035<br>4.210 EW |
| Neubaubedarf je 10.000 EW/Jahr          | 12 WE                     | 12 WE                     | 9 WE                      | 6 WE                      |
| Neubaubedarf jährliche Neubaurate       | 6 WE                      | 5,5 WE                    | 4,0 WE                    | 2,6 WE                    |
| Neubaubedarf im Intervall               | 12 WE                     | 22,0 WE                   | 20,0 WE                   | 13,0 WE                   |
| Kalkulierter Flächenbedarf im Intervall | 1                         | 1,8                       | 1,7                       | 1,1                       |

Tabelle 30 Bedarf im Intervall

**Fazit**

Die Aufschlüsselung des Gesamtzeitraums auf Grundlage der 7. RBV und der Annahmen der BBSR-Prognose spricht für eine sich verringernde Bevölkerungszahl und einer damit verbundenen Abschwächung des Neubaubedarfs. Auch der relative Bedarf an Neuausweisungen (Bedarf je 10.000 Einwohner pro Jahr wird sich stark reduzieren. Damit wird sich auch der notwendige Flächenbedarf stark abschwächen.

Abzüglich der freien Bauplätze in vorhandene Satzung aus Tabelle 31 Reserven in Satzungen und den freien Baulücken im Innenbereich, die marktaktiv und verfügbar sind aus Tabelle 33 Reserven in Baulücken, kann für die Gemeinde Niederwiesa ein Bedarf von 52 neu zu schaffen den Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 begründen.

### 3.8.4 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.

| Gemarkung                                                                            | Bezeichnung             | Art der Fläche | Größe in ha | Wohneinheiten | Freie Plätze |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------------|---------------|--------------|
| Niederwiesa                                                                          | Am Zapfenbach           | BP             | 4,0         | 53            | 5            |
|                                                                                      | Dresdner Straße/Feld-   | BP             | 2,0         | 8             | 2            |
|                                                                                      | Wohngebiet Mühlenstraße | BP             | 0,7         | 7             | 0            |
|                                                                                      | Mühlenstraße            | ES             | 0,7         | 7             | 1            |
|                                                                                      | Wohnbauvorhaben Auen-   | BP             | 0,3         | 3             | 0            |
| Oberwiesa                                                                            | Altes Sägewerk          | BP             | 0,7         | 7             | 0            |
| Braunsdorf                                                                           | Am grünen Hang          | BP             | 3,4         | 47            | 0            |
|                                                                                      | Harrasallee             | ES             | 0,5         | 3             | 3            |
| 3 Wohneinheiten bereits durch Flächenausweisung erfasst (ES Harrasallee)             |                         |                |             |               |              |
|                                                                                      | Gebiet Dorfstraße       | ES             | 0,2         | 4             | 3            |
| 2 Wohneinheiten davon bereits durch Flächenausweisung erfasst (ES Gebiet Dorfstraße) |                         |                |             |               |              |
| Lichtenwalde                                                                         | An der alten Schäferei. | BP             | 1,3         | 10            | 0            |
| Gemeinde Niederwiesa gesamt                                                          |                         |                | 13,1        | 138           | 14           |
| <b>9 Wohneinheiten ohne Doppelausweisung</b>                                         |                         |                |             |               |              |

Tabelle 31 Reserven in Satzungen

Insgesamt stehen 14 potenzielle Wohneinheiten in vorhandenen Bauleitplanungen zur Verfügung. Die Wohneinheiten der Ergänzungssatzung Harrasallee sind in der gleichnamigen Flächenausweisung ebenfalls enthalten. Auch die Ergänzungssatzung „Gebiet Dorfstraße“ ist teilweise durch die Gebietsausweisungen in Braunsdorf bereits erfasst. Um doppelte Kalkulationen zu vermeiden, sollten die 3 Wohneinheiten der Ergänzungssatzung Harrasallee und 2 der Wohneinheiten der Ergänzungssatzung „Gebiet Dorfstraße“ nur bei den Flächenausweisungen mitgezählt werden.

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. Der Bebauungsplan am Zapfenbach ist aktuell die größte Reserve an Wohneinheiten in rechtskräftigen Satzungen.

Das Baugebiet Dresdner Straße/Feldstraße ist wie auch die Ergänzungssatzung Mühlenstraße durch die Nachfrage der vergangenen Jahre so gut wie ausgelastet. Mit einer vollständigen Belegung innerhalb der nächsten 2 Jahre ist laut der Stadtverwaltung zu rechnen.

| Gemarkung                   | Bezeichnung                | Art der Fläche    | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|---------------|
| Oberwiesa                   | Erweiterung altes Sägewerk | Wohnbaufläche (W) | 0,3         | 3             |
|                             | Forststr.                  | Wohnbaufläche (W) | 0,5         | 5             |
| Braunsdorf                  | Harrasallee                | Wohnbaufläche (W) | 0,3         | 3             |
| Lichtenwalde                | Frankenberger Str.         | Wohnbaufläche (W) | 0,9         | 5             |
|                             | Niederwiesaer Weg          | Wohnbaufläche (W) | 1,0         | 10            |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt |                            |                   | 3,0         | 26            |

Tabelle 32 Wohnbauflächen

| Gemarkung                   | Anzahl der Baulücken nach § 34 BauGB | Davon verfügbar |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Niederwiesa                 | 8                                    | 4               |
| Oberwiesa                   | 2                                    | 1               |
| Braunsdorf                  | 3                                    | 1               |
| Lichtenwalde                | 2                                    | 0               |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt | 15                                   | 6               |

Tabelle 33 Reserven in Baulücken

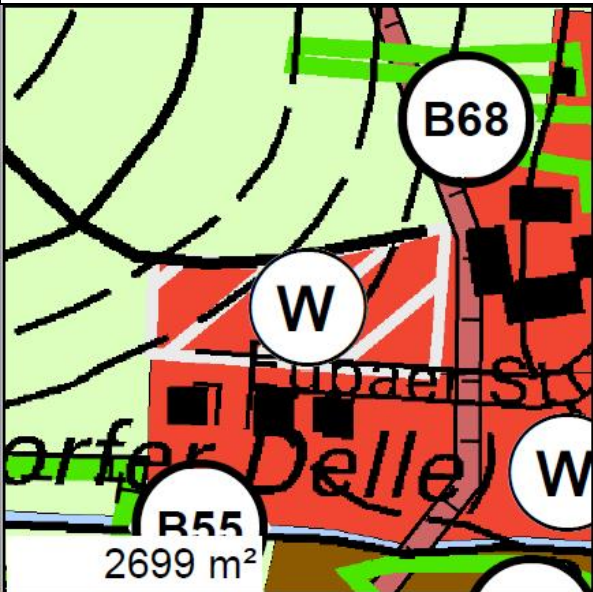
Die bauliche Entwicklung der Gemeinde soll sich vorzugsweise auf die Innenentwicklung von bereits baulich vorgeprägten Bereichen z.B. nicht mehr belegte Kleingartenflächen und Wochenendgärten erstrecken. Auch soll der großen Nachfrage nach Bauflächen im OT Lichtenwalde und Braunsdorf entsprochen werden.

Es ist eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in verkehrlich und stadtechnisch erschlossenen Lagen durch Ergänzungssatzungen vorgesehen.

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.



**Erweiterung altes Sägewerk**

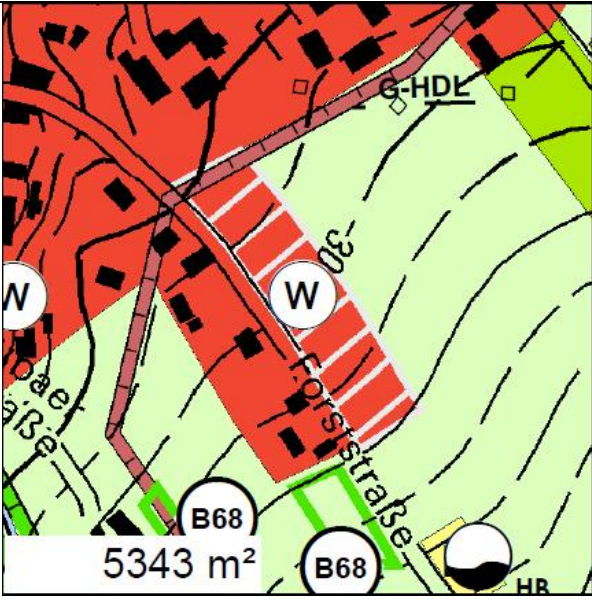
| Planausschnitt                                                                    |                                                                            | Luftbild                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                            |  |  |
|                                                                                   |                                                                            |                                                                                    |  |
| Lage:                                                                             | Im Süden von Niederwiesa,<br>östlich des Hauptstraßenverlaufes Eubaer Str. |                                                                                    |  |
| Fläche:                                                                           | 2.699 m²                                                                   |                                                                                    |  |
| Planziel:                                                                         | Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO                                 |                                                                                    |  |
| Gemarkung:                                                                        | Oberwiesa                                                                  |                                                                                    |  |
| WE:                                                                               | 3                                                                          |                                                                                    |  |

Die Spiegelung der Bebauung an der Eubaer Straße unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Erschließung erweist sich an dieser Stelle als eine maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers. Östlich und südlich angrenzend ist der Standort durch Wohnbebauung bereits vorgeprägt. [Erhebliche Konflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.](#) Die Erschließung des Standortes ist aus infrastrukturellen Gründen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch nicht begründet. Es gibt bereits konkrete Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 und innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft des in Aufstellung befindlichen Regionalplan Planungsregion Chemnitz.

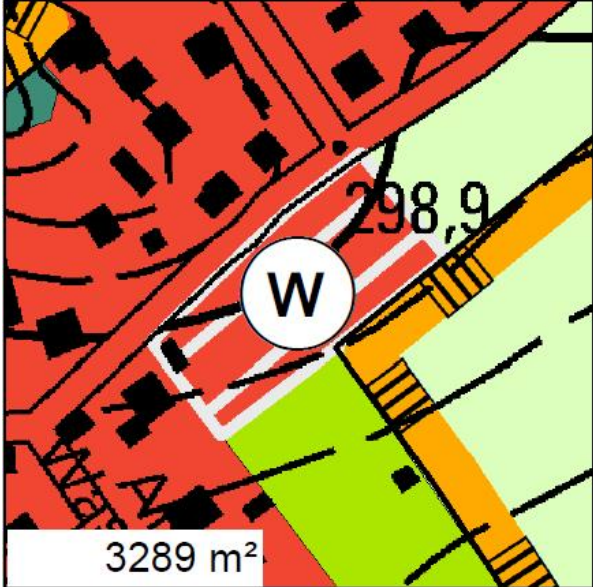
Um den Siedlungskörper an dieser Stelle sinnvoll abzurunden wird eine wohnbauliche Entwicklung am Standort forciert. Die Infrastruktur ist bereits teilweise vorhanden.

**Forststraße**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Im Süden von Niederwiesa, westlich der Eubaer Str.                                 |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 5.343 m <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO                                         |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Oberwiesa                                                                          |
| <b>WE:</b>                                                                        | 5                                                                                  |

Eine zweiseitige Erschließung entlang der Forststraße ist an der Stelle eine städtebaulich nachhaltige Erweiterung des Siedlungskörpers unter Einbeziehung bereits vorhandener Infrastrukturen. Aktuell wird das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

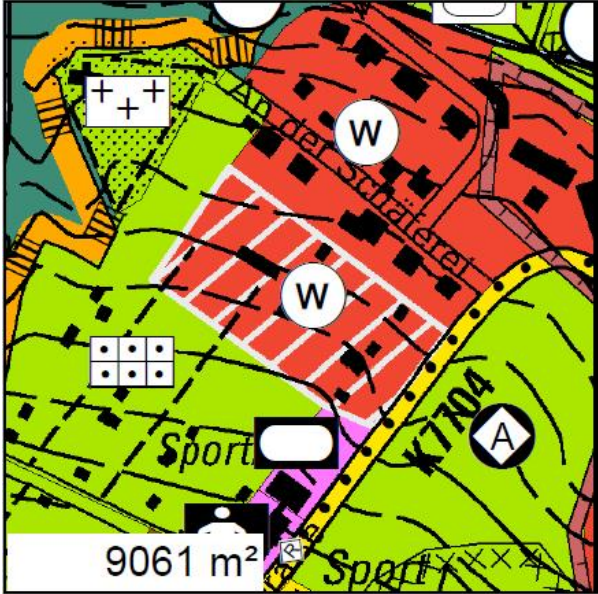
**Harrasallee**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Im Norden von Niederwiesa, am östlichen Ende von Brauns-                           |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 3.289 m <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO                                         |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Braunsdorf                                                                         |
| <b>WE:</b>                                                                        | 3                                                                                  |

Im OT Braunsdorf soll eine Bebauung an der „Harrasallee“ im Bereich außerhalb des LSG erfolgen. Die Fläche erweitert den Siedlungskörper südlich der Harrasallee geringfügig. Bereits vorhandene Straßeninfrastrukturen werden genutzt. Aktuell wird die Fläche teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Kleingartenbereich genutzt. Für das Areal existiert bereits eine Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2019. Eine Erweiterung über die dargestellte Fläche hinaus kann vom Zweckverband kommunale Wasserver- und Abwasserentsorgung aktuell nicht gewährleistet werden.

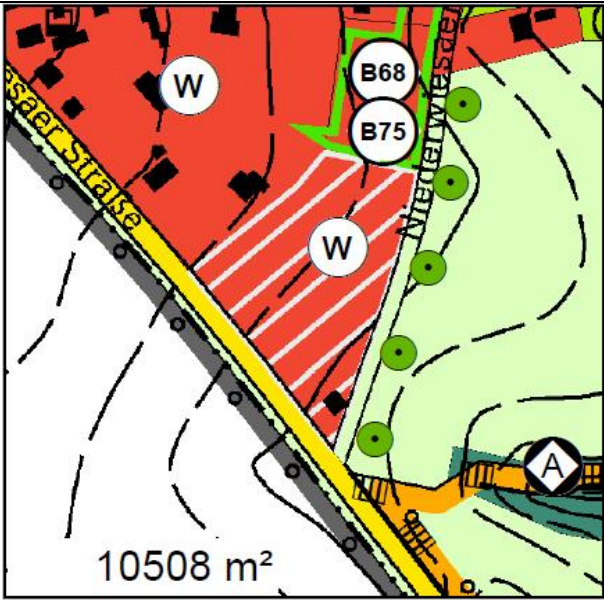


**Frankenberger Straße**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Im Nordenosten von Niederwiesa, zwischen Grundschule                               |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 9.061 m <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO                                         |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Lichtenwalde                                                                       |
| <b>WE:</b>                                                                        | 5                                                                                  |

In Lichtenwalde sind Teilflächen eines ehemaligen Sportplatzes und einer Kleingartenanlage an der Frankenberger Straße für die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Das Areal der Planfläche grenzt südlich an die Frankenberger Straße. Zwar ist mit einer zunehmenden Versiegelung durch Wohnnutzungen zu rechnen, allerdings kommt es dadurch zu keiner Flächenneuanspruchnahme am Siedlungsrand. In zentraler Position existiert bereits ein Gebäude. Demnach kann die Fläche zumindest in Teilen als baulich vorgeprägt betrachtet werden.

**Niederwieser Weg**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Im Nordwesten von Niederwiesa, zwischen Niederwieser                               |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 10.508 m <sup>2</sup>                                                              |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO                                         |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Lichtenwalde                                                                       |
| <b>WE:</b>                                                                        | 10                                                                                 |

Die Fläche am Niederwieser Weg ist durch die vorhandene Bebauung sowie durch die Niederwieser Straße (§ 238) und den Niederwieser Weg räumlich begrenzt und stellt keinen Eingriff in die freie Landschaft dar. Die mögliche Erweiterungsfläche am Niederwieser Weg wird derzeit als Grünfläche genutzt. Von zwei befestigten Straßen begrenzt, stellt dieses Areal eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des Siedlungskörpers dar. Nördlich angrenzende Grundstücke sind bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Die Fläche wurde bereits im Entwurf des Flächennutzungsplans von 2010 als Baufläche ausgewiesen.

Im aktuellen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist diese Fläche als Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft ausgewiesen, im Entwurf des noch nicht rechtskräftigen Regionalplanes der Planungsregion Chemnitz soll diese Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen werden. Sowohl im aktuell rechtswirksamen als auch im noch offenen Regionalplanentwurf verläuft ein Grünzug ganz oder teilweise über die Fläche. Jedoch ist aufgrund der Zerschnittenheit der Landschaft durch dieses Straßendreieck mit angrenzender Bestandsbebauung die Eigenschaft eines Grünzuges weder aktuell noch zukünftig gegeben. Da diese Fläche inhaltlich nicht einem zusammenhängenden Grünzug zuzuordnen ist, wird dieser auch in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und Abgeschnittenheit des Areals, ist die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft eher als gering einzuschätzen.

Der Standort ist durch mehrere Straßen von der Landschaft bereits abgeschnitten. Durch diese Anbindung befindet sich die Fläche in einer gut erschlossenen Lage. Die Ausdehnung ist durch die Umrahmung der erschließenden Verkehrsflächen klar definiert. Dadurch handelt es sich an dieser Stelle um eine Sinnvolle Siedlungserweiterung.

### **3.8.5 Bestand und Planung gemischter Bauflächen**

#### **Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO**

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.

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

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 zu meist 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.

### **Gemischte Gebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO**

#### 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 und Oberwiesa

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
- 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.

Der Standort der ehemaligen Weberei Tannenhauer Museum entspricht in Teilen den Anforderungen eines Mischgebietes, kann jedoch aufgrund der Lage im Hochwasserschutzgebiet und ohne Bebauungszusammenhang nicht als Gebiet festgesetzt werden. Ein Bestandsschutz besteht unabhängig davon.



In der Gemeinde Niederwiesa soll bis auf das „Gewerbegebiet Zum Naturbad“ (vgl. Kapitel 3.8.6) keine weitere Ausweisung 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 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 gemischten 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 hinausgehen.

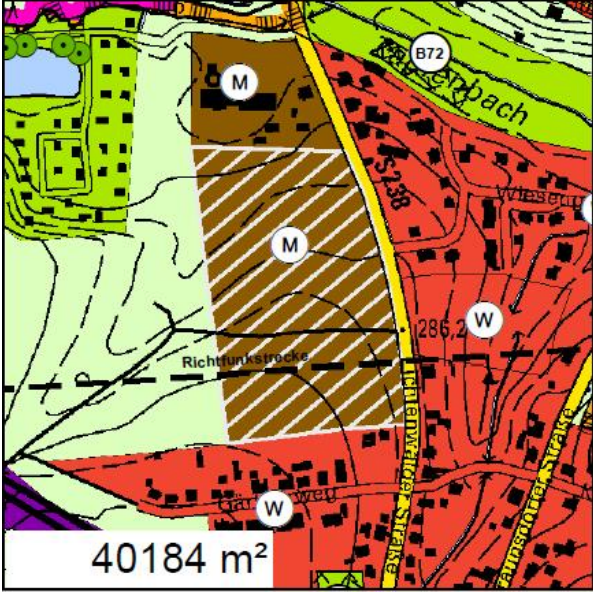
### Gemischte Bauflächen

| Gemarkung                   | Bezeichnung                        | Art der Fläche          | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| Niederwiesa                 | Lichtenwalder Str.                 | Gemischte Baufläche (M) | 4,0         | 17            |
| Oberwiesa                   | Zum Naturbad                       | Gemischte Baufläche (M) | 0,5         | 2             |
| Braunsdorf                  | Östlich Dorfstraße/Braunsdorf-Nord | Gemischte Baufläche (M) | 0,3         | 1             |
|                             | Östlich Dorfstraße/Braunsdorf-Süd  | Gemischte Baufläche (M) | 1,1         | 3             |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt |                                    |                         | 3,0         | 26            |

Tabelle 34 Gemischte BF

**Flächenausweisungen in Gemischten Bauflächen beinhalten 50 % Wohnbauflächen und 50 % Gewerbeflächen.**

**Lichtenwalder Straße**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Im Nordwesten von Niederwieser, zwischen Niederwieser Straße und Niederwieser Weg  |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 40.184 m² (50 % Wohnen + 50 % Gewerbe)                                             |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | <a href="#">Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</a>                   |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Niederwieser                                                                       |
| <b>WE:</b>                                                                        | 17                                                                                 |

Aktuell wird das Gebiet als Fläche für Landwirtschaft genutzt. Die Erschließung kann über die bereits vorhandene Lichtenwalder Straße erfolgen. Durch diese Ausweisung kann ein wesentlicher Bereich der zukünftigen Siedlungsentwicklung im zentralen und namensgebenden Ortsteil Niederwieser stattfinden und ein klarer Siedlungskörper definiert werden. Mit 17 Wohneinheiten ist das Gebiet die größte Ausweisung des Flächennutzungsplans.

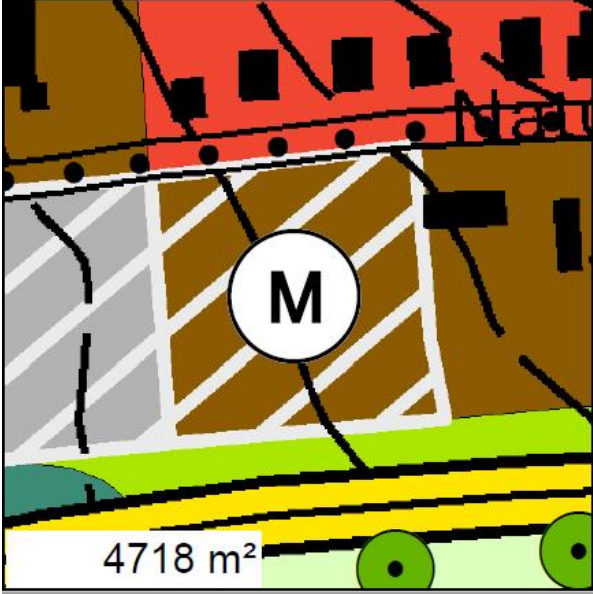
Aus regionalplanerischer Sicht ist die Entwicklung dieser Fläche unbedenklich. Die gute integrierte Lage lässt eine ökologische, ökonomische und sozial ausgewogene Erweiterung des Siedlungskörpers zu. Durch die angestrebte Nutzungsmischung und die kurzen Wege zu bedeutenden Infrastrukturen wie dem Bahnhof, das Rathaus wichtigen Erholungsorten in Niederwieser, entspricht die Entwicklung dieser Fläche den Prinzipien einer modernen Kommune. Aus diesen Gründen ist es im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsstrategie sinnvoll, solchen Entwicklungsflächen mehr Fläche und Gewicht zu verleihen.

In historischen Karten ist in diesem Bereich ein Fließgewässer verzeichnet. Zustand und Verlauf des Gewässers sind nicht dokumentiert. Im Zuge verbindlicher könnte gegebenenfalls die Berücksichtigung eines Gewässerrandstreifens notwendig werden.



Abbildung 10 Historische Karte - Gewässer

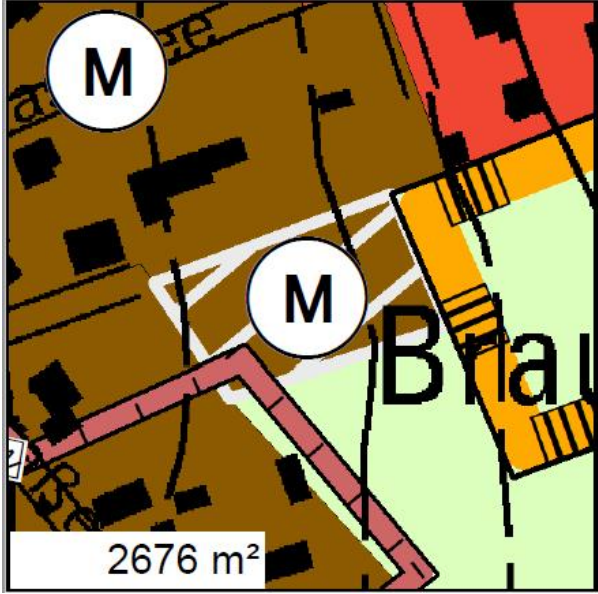
## Zum Naturbad

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Westlich in Niederwiesa, zwischen Straße zum Naturbad und Bundesstraße             |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 4.718 m <sup>2</sup> (50 % Wohnen + 50 % Gewerbe)                                  |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | <a href="#">Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</a>                   |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Oberwiesa                                                                          |
| <b>WE:</b>                                                                        | 2                                                                                  |

Die Gemischte Baufläche „zum Naturbad“ befindet sich neben dem gleichnamigen zu entwickelndem Gewerbegebiet und einer gemischten Bestandsfläche. Aktuell ist das Areal unbebaut, stellt aber als Lückenschluss mit bereits vorhandener Erschließung eine sinnvolle Verdichtungsmöglichkeit dar.

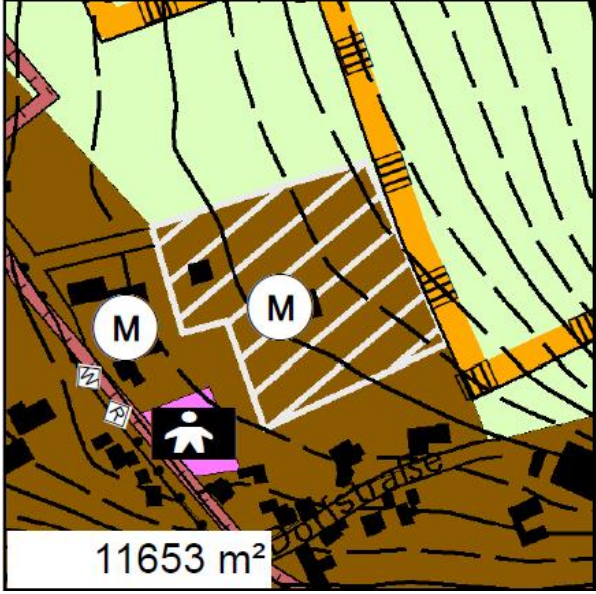


**Östlich Dorfstraße / Braunsdorf-Nord**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |         |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Östlicher Siedlungsrand Braunsdorf, Dorfstraße südlich von Harrasallee und Am grünen Hang |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 2.676 m <sup>2</sup> (50 % Wohnen + 50 % Gewerbe)                                         |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | <a href="#">Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</a>                          |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Braunsdorf                                                                                |
| <b>WE:</b>                                                                        | 1                                                                                         |

Das Gebiet östlich der Dorfstraße in Braunsdorf-Nord ist eine geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers und befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Ansatz einer Erschließung ist bereits gegeben.

**Östlich Dorfstraße/Braunsdorf-Süd**

| Planausschnitt                                                                                    | Luftbild                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>11653 m²</p> |  |
| <b>Lage:</b>                                                                                      | Südöstlich in Braunsdorf, östlich des Hauptverlaufs der Dorfstraße                 |
| <b>Fläche:</b>                                                                                    | 11.653 m² (50 % Wohnen + 50 % Gewerbe)                                             |
| <b>Planziel:</b>                                                                                  | <a href="#">Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</a>                   |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                                 | Braunsdorf                                                                         |
| <b>WE:</b>                                                                                        | 3                                                                                  |

Das Gebiet östlich der Dorfstraße in Braunsdorf-Süd ist ebenfalls durch einen Erschließungsansatz angebunden. In zentraler Position ist bereits ein Gebäude als Bestand enthalten. Das Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

### 3.8.6 Bestand und Planung

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 eingeschränkte Gewerbegebiete (mit reduziertem Lärmpegel) gesehen. Weitere Gewerbeansiedlungen sollen, wie historisch gewachsen, innerhalb von gemischten Bauflächen erfolgen.



## Bebauungspläne und Planungsflächen

| Gemarkung   | Bauflächen                                               | Gesamtfläche<br>in ha | Fläche noch frei |
|-------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
|             | <b>Gewerbeflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen</b> | <b>6,2</b>            | <b>2,5</b>       |
| Niederwiesa | An der alten Dresdner Str., BBP Nr.2                     | 4,8                   | 2,5              |
|             | Firma Berger Bau                                         | 1,4                   | 0                |
|             | <b>Bestand</b>                                           | <b>5,0</b>            |                  |
|             | Kurze Straße                                             | 5,0                   | -                |
|             | <b>Planung von Gewerbeflächen</b>                        | <b>1,6</b>            |                  |
| Oberwiesa   | Zum Naturbad                                             | 1,6                   | -                |

Tabelle 35 Gewerbereserven

Die Fläche zum Naturbad ist die einzige Gewerbeneueausweisung des Flächennutzungsplanes. Für das Gebiet gibt es eine konkrete Entwicklungsabsicht des Eigentümers. Insgesamt ist der Bestand an gewerblichen Bauflächen in Niederwiesa als ausreichend zu bewerten. Für die weitere Entwicklung sollten die verbliebenen Flächen des vorhandenen Bebauungsplanes aufgefüllt werden.

### Gewerbe zum Naturbad

| Planausschnitt                                                                      | Luftbild                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                        | Westlich in Niederwiesa, zwischen Straße zum Naturbad und Bundesstraße               |
| <b>Fläche:</b>                                                                      | 16.427 m² (50 % Wohnen + 50 % Gewerbe)                                               |
| <b>Planziel:</b>                                                                    | Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO                                   |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                   | Oberwiesa                                                                            |
| <b>WE:</b>                                                                          | -                                                                                    |

Um das angrenzende Wohnen zu schützen wird das Areal als eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzt. Aktuell ist die Fläche teilweise von einer Brache geprägt, die durch die Entwicklung revitalisiert werden kann. Für diese Fläche gibt es eine konkrete Realisierungsabsicht durch den Eigentümer.

### **3.8.7 Bestand und Planung von Sonderbauflächen**

#### **Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

hierfür kommen insbesondere in Betracht – Wochenendhausgebiete, Campingplatzgebiete, Ferienhausgebiete

- Mit der Fläche Frankenberger Straße /Am Kirchberg befindet sich eine Ausweisung als Sondergebiet Wochenendhaus im nördlichen Lichtenwalde.

#### **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.

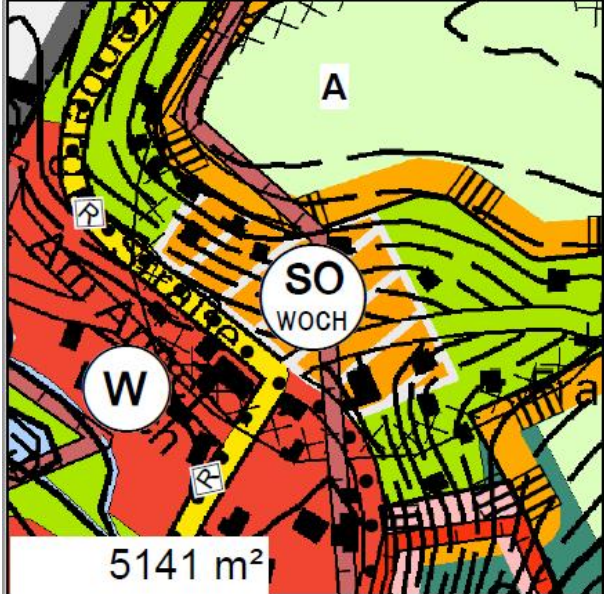
Für das Gebiet besteht ein seit 05.01.2015 rechtskräftiger Bebauungsplan. Damit kann diese Freizeiteinrichtung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die vorhandene Nutzung gesichert und qualitativ weiterentwickelt werden.

Bei der Ausweisung oder Feststellung von Sondergebieten wurde berücksichtigt, dass angezeigte Entwicklungsabsichten auch mit Planungen z. B. durch Bebauungspläne unteretzt werden müssen.

#### **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.

**Frankenberger Straße/Am Kirchberg**

| Planausschnitt                                                                    | Luftbild                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>Lage:</b>                                                                      | Nördlich in Lichtenwalde, Nördlich der Frankenberger Straße                        |
| <b>Fläche:</b>                                                                    | 5.141 m²                                                                           |
| <b>Planziel:</b>                                                                  | Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO                                         |
| <b>Gemarkung:</b>                                                                 | Lichtenwalde                                                                       |
| <b>WE:</b>                                                                        | -                                                                                  |

Die Fläche am Kirchberg nördlich der Frankenberger Straße ist bereits durch Wochenendhaus- bzw. Ferienhausnutzungen vorgeprägt und befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Erschließung für eine Sondergebietsnutzung mit Erholungszwecken ist bereits ausreichend vorhanden. Von dort aus sind wichtige Gebiete mit Erholungsfunktion gut zu erreichen.

### **3.8.8 Flächen nach Flächen nach § 5 Abs. 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.

### **3.8.9 Bauen im Außenbereich**

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: einzelnstehende 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 Bestandschutz. 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.

### **3.9 Gemeinbedarfseinrichtung**

#### **3.9.1 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. Der Bebauungsplan Feuerwehrdepot Lichtenwalde wurde am 05.12.2021 bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.

#### **3.9.2 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

### 3.9.3 Einrichtungen für Erziehung und Kultur

#### 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

### 3.9.4 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

### 3.9.5 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).



### 3.10 Technische Infrastruktur

#### 3.10.1 Verkehrsinfrastruktur

##### 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 – Frankenger Straße

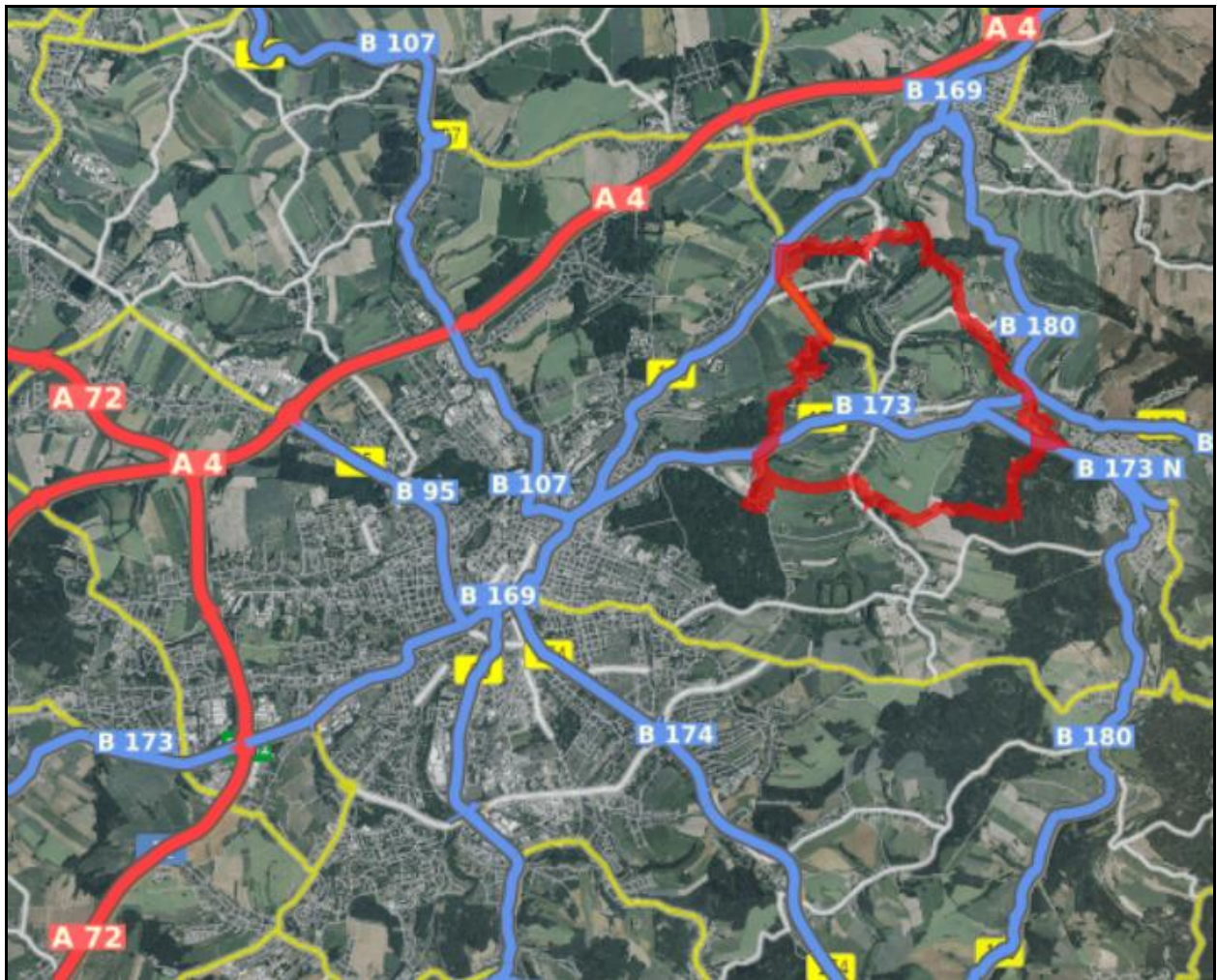


Tabelle 36 Straßennetz



## Ausbaumaßnahmen

Aktuelle Planungsgrundlage für die Staatsstraßen ist der Landesverkehrsplan Sachsen (LVP) 2030 als Fachplan für die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems im Freistaat Sachsen. Im Bereich der Staatsstraßen erfüllt der Landesverkehrsplan die Funktion eines Bedarfs- und Investitionsrahmenplanes (vgl. Anlage 9 des LVP 2030).

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 [als Hinweis](#) in die Planzeichnung übernommen.

## 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.

## 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.

## 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.

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.

- 640 - Chemnitz - Frankenberg - Hainichen – Roßwein
- 642 - Chemnitz - Frankenberg - Mittweida - Kriebstein (Zschopautaler)
- 705 - Chemnitz - Niederwiesa - Flöha - Augustusburg – Eppendorf
- [706 - Niederwiesa - Braunsdorf - Lichtenwalde - Chemnitz](#)
- 710 - Gahlenz - Görbersdorf - Oederan - Hetzdorf - Flöha - Niederwiesa – Chemnitz

[Zusätzlich wird das Gemeindegebiet durch folgende Bahnlinien erschlossen.](#)

- [RB 80 Chemnitz - Flöha - Annaberg-Buchholz - Cranzahl \(KBS 517\)](#)
- [RB 81 Chemnitz - Flöha - Pockau-Lengefeld - Olbernhau-Grünthal \(KBS 519\)](#)

Außerdem wird die Gemeinde teilweise durch die Stadtbuslinie 83 der Stadt Chemnitz mit bedient (vgl. Kapitel 3.2.1 ÖPNV).

## 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

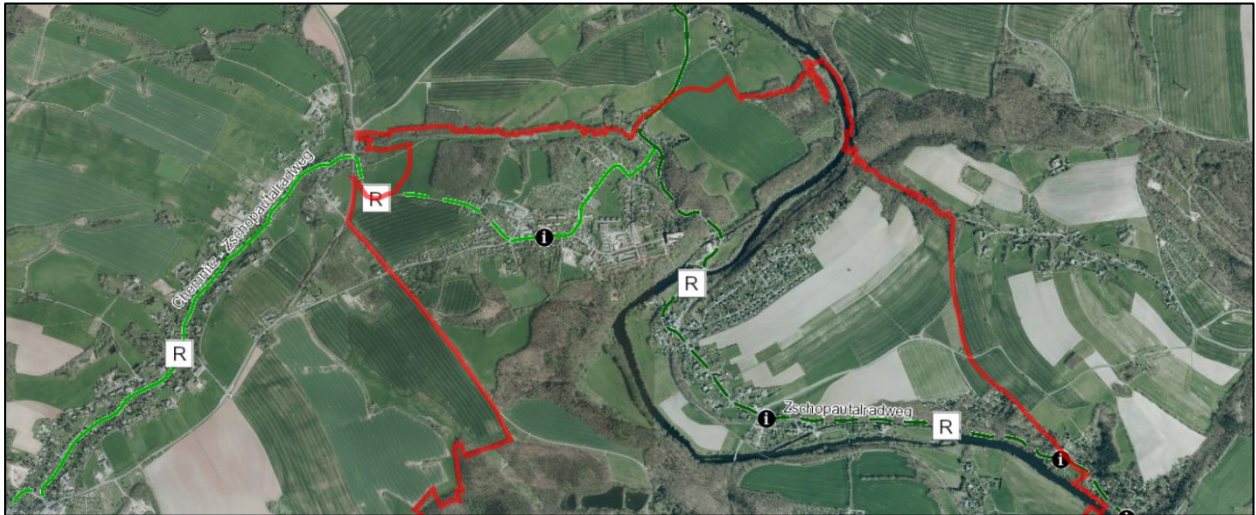


Abbildung 11 Radfernwege

Die „Sächsische 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 Reiterroutennetz (Reittroutennetz Sachsen2006 des Staatsbetriebes Sachsenforst).

### 3.10.2 Technische Infrastruktur

#### Trinkwasserversorgung

##### Zweckverband Kommunale Wasserversorgung Mittleres Erzgebirgsvorland<sup>62</sup>

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

<sup>62</sup> Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung, Mittleres Erzgebirgsvorland: Stellungnahme vom 09.01.2020

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.

Seit 1990 wurden in allen Ortsteilen der überwiegende Teil des Leitungsnetzes vorrangig mit Straßenbaumaßnahmen erneuert sowie Rohrnetzerweiterungen zur Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete vorgenommen. Außerdem wurden die beiden Hochbehälter in Niederwiesa sowie der Hochbehälter Lichtenwaide saniert.

#### Zweckverband Fernwasser Südsachsen<sup>63</sup>

Nordwestlich des Gemeindegebietes verläuft die Rohrleitungsbauwerk Brettmühle zum Wasserbehälter Lützelhöhe führende Trinkwasserfernleitung Nr. 05 DN 300/400 St des ZV Südsachsen. Bestandteile dieser überregional bedeutsamen Trinkwasserfernleitung sind darüber hinaus Schachtbauwerke, Entleerungsleitungen, Fernmeldekabel sowie Hinweis-säulen.

Für den Anlagenbestand des Verbandes FWS wurden außerhalb öffentlicher Wege und Plätze Leitungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in den Grundbüchern der betroffenen Flurstücke eingetragen. Der Kernbereich dieser Dienstbarkeit bezieht sich auf einen Schutzstreifen, dessen Breite in Abhängigkeit von der Rohrdimension und in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk festgelegt wurde. Er beträgt für Rohrleitung DN 300/400 6,0 m sowie für abzweigende Entleerungsleitungen 4,0 m. Befinden sich die betriebseigenen Fernmeldekabel nicht mindestens 1,0 m im Schutzstreifen der Rohrleitung, so haben diese einen eigenen Schutzstreifen von 2,0 m. Die Mitte des Schutzstreifens entspricht dabei jeweils der Rohr- bzw. Kabelachse.<sup>64</sup>

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbau- und Gewerbeflächen sind standortbezogene Stellungnahmen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung einzuholen.

#### **Energieversorgung<sup>65</sup>**

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.

##### Hochspannungsanlagen

- Umspannwerk Niederwiesa
- 110-kV-Freileitungen
- Niederwiesa - Pockau (Mastfeld UW Portal- Mast M 7)
- Niederwiesa - Freiberg!Ost (Mastfeld UW Portal- Mast M 6)
- Niederwiesa - Etzdorf (Mastfeld UW Portal - Mast M 3 und Mast M 11- M 15)
- Röhrsdorf - Chemnitz/Glösa, Abz. Niederwiesa (Mastfeld M 22/N - UW Portal)

<sup>63</sup> Zweckverband Fernwasser Südsachsen: Stellungnahme vom 29.01.2020

<sup>64</sup> Zweckverband Fernwasser Südsachsen: Stellungnahme vom 29.01.2020

<sup>65</sup> MITNETZ Strom mbH: Stellungnahme vom 09.01.2020

Die 110-kV-Anlagen dienen der elektrischen Grundversorgung der Gemeinde Niederwiesa und des unmittelbaren Umlandes. Die Anlagen haben Bestand und stehen unter Spannung. Änderungen für die Spannungsebene 110 kV und des Status sind nicht vorgesehen.

## Gasversorgung

### inetz<sup>66</sup>

Im Territorium der Gemeinde Niederwiesa betreibt die inetz-Gesellschaft ein Gashochdruckleitungsnetz in mehreren Druckstufen, zur Versorgung der Ortsteile Niederwiesa, Braunsdorf und Lichtenwalde sowie der angrenzenden Städte und Gemeinden. In den vorgenannten Ortsteilen wird jeweils ein Gas-Ortsverteilnetz in der Druckstufe MOP 1,0 betrieben.

In Norden der Gemeinde verläuft die Gashochdruckleitung FCA-4000, MOP 5, von Knotenpunkt B169/S 200 kommend, bis zum Ortseingang Lichtenwalde und versorgt über die Regelanlage 408 an der Ebersdorfer Straße das Ortsnetz Lichtenwalde.

Die verbundenen Ortsnetze Niederwiesa und Braunsdorf werden über die Regelanlagen 4005 Friedrichstraße und 974 Dresdner Straße von der Gashochdruckleitung C 70-0000, MOP 16, versorgt. Diese Gashochdruckleitung aus Richtung Flöha verläuft überwiegend parallel der B173. Außerdem quert die Gashochdruckleitung 070-0000, MOP 25, von Euba nach Flöha, die Gemarkung Niederwiesa.

Im Bereich "Weißer Weg" tangiert geringfügig die Gashochdruckleitung 090-0000, MOP 25, ebenfalls die Gemarkung Niederwiesa.

Für alle Gasleitungen und Nebenanlagen von inetz sind Schutzstreifen, je nach Druckstufe und Dimension festgelegt. Im Schutzstreifen der Gasversorgungsanlagen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Grundsätzlich bedarf es für alle Vorhaben im Schutzstreifen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der inetz GmbH.

## 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.

### Telekom<sup>67</sup>

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss gewährleistet sein. Für zukünftige Erweiterungen sind in nachgeordneten Verfahren in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Anlagen der Telekom vorzusehen.

### envia TEL GmbH<sup>68</sup>

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH

## Abwasserentsorgung<sup>69</sup>

Der überwiegende Teil des Ortsteiles Niederwiesa ist an die zentrale Kläranlage im Ort angeschlossen. Diese voll biologische Anlage wurde vor 25 Jahren zur Behandlung der

<sup>66</sup> inetz GmbH: Stellungnahme vom 13.02.2020

<sup>67</sup> Deutsche Telekom Technik: Stellungnahme vom 24.03.2020

<sup>68</sup> MITNETZ Strom mbH: Stellungnahme vom 09.01.2020

<sup>69</sup> <sup>69</sup> Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung, Mittleres Erzgebirgsvorland: Stellungnahme vom 09.01.2020



Abwässer aus Niederwiesa, Flöha, Falkenau und Erdmannsdorf errichtet. Inzwischen mussten Bauteile der Ausrüstung erneuert werden. Durch den Einbau von energiesparenden Aggregaten konnte eine wesentliche Reduzierung des Strombedarfes erreicht werden.

Braunsdorf und Lichtenwalde verfügen über kleine Kläranlagen, an der nur Teilbereiche der Bebauung angeschlossen sind, Nennenswerte Netzerweiterungen sind in beiden Ortsteilen nicht geplant. Jedoch muss eine Sanierung/Neubau der Kläranlage in Lichtenwalde in nächster Zeit erfolgen.

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 Behandlung 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.

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbau- und Gewerbeflächen sind standortbezogene Stellungnahmen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung einzuholen.

### **Abfallentsorgung**

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

### **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.

### 3.11 Grün- und Freiflächen

#### 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 Aussichtsbereiche. 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.*

#### 3.11.1 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

Weitere Spielplätze sind den Schulen und Kindereinrichtungen zugeordnet bzw. befinden sich im privaten Wohnumfeld.

(theoretischer Bedarfswert für Spielplätze:      Kinder 7 – 13 Jahre=0,75 m<sup>2</sup>/EW

Kinder 13 – 17 Jahre=0,75 – 1,5 m<sup>2</sup>/EW)

### 3.11.2 Sportanlagen

Neben den als Bestandteil von Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellten Sportflächen, die stark baulich geprägt sind Sporthalle und Sportplatz an der Grund- und/Oberschule Niederwiesa

bestehen in der Stadt weitere Sportflächen:

- Stadion Niederwiesa, Schulstraße/Jagdweg,
- Sportplatz Lichtenwalde, An der Schäferei/Angerbach

(theoretischer Bedarfswert für Sportplätze

4 – 6 m<sup>2</sup>/EW, für Tennisplätze 0,2 m<sup>2</sup>/EW).

### 3.11.3 Freibäder

In Niederwiesa ist kein Freibad vorhanden. Das ehemalige Naturbad wird als Freizeitbereich mit Camping/Caravanplatz genutzt. Der Bereich ist als Sondergebiet Freizeit/Erholung dargestellt.

### 3.11.4 Dauerkleingärten

Im Gemeindegebiet von Niederwiesa sind Dauerkleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz und private Gärten vorhanden:

Die Kleingartenvereine sind im „Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e.V.“ organisiert.

#### OT Niederwiesa

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| KGV „Sonnenland“ e.V.                | Jagdweg               |
| KGV „Morgensonne“ e.V.               | Heinrich-Zille-Straße |
| KGV „Am Hang“ e.V.                   | Heinrich-Zille-Straße |
| KGV „Sommerfreunde“ e. V.            | Dresdner Straße       |
| KGV „Gartenfreunde Niederwiesa“ e.V. | Lichtenwalder Straße  |
| Gartenanlage Tunnelstraße            | Tunnelstraße          |

#### 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 Frankfurter Straße. Deshalb wurden Teile der Anlage perspektivisch für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

### 3.11.5 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 m<sup>2</sup>/EW)

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

## 3.12 Natur und Landschaftspflege

### 3.12.1 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.

Die Gemeinde Niederwiesa befindet sich im Naturraum „Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland“ und im Vorkommensgebiet für einheimische Gehölze III "Süddeutsches Hügel- und Bergland" und östlich von Niederwiesa im Vorkommensgebiet II "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland."<sup>70</sup>

### **3.12.2 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 beson-

---

<sup>70</sup> Landratsamt (LRA): Stellungnahme vom 09.03.2020

ders 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.

### **3.12.3 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 Biotope 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 siedlungsnahen 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.

### **3.12.4 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 Biotope 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

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".

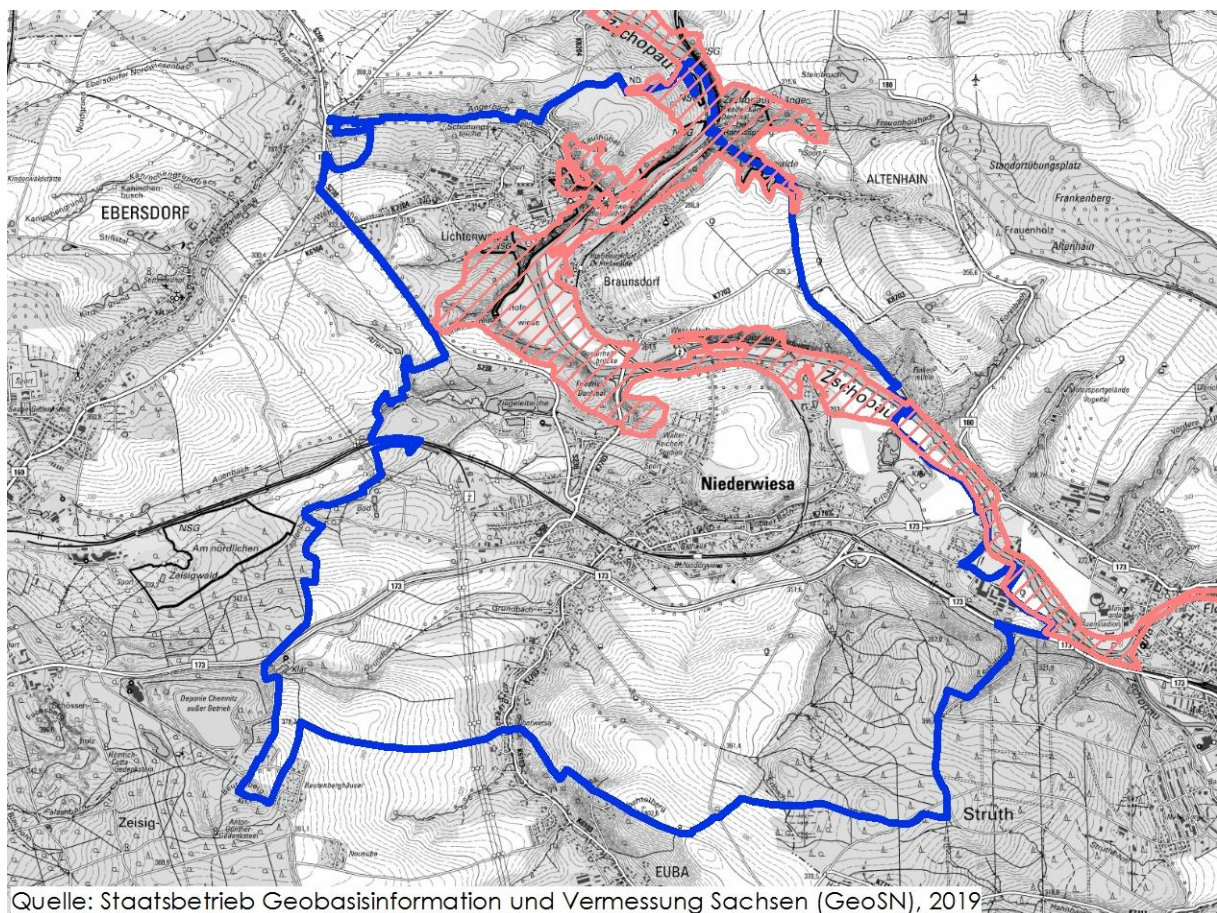


Abbildung 12 FFH-Gebiete

Die vorrangigen Erhaltungsziele der FFH-Gebiete werden als Anlage 3 beigefügt. Die Bauflächenausweisungen des FNP einschließlich der Planungsflächen wurden auf die ausgewiesenen FFH-Gebiete abgestimmt. Überschneidungen zwischen Bauflächenausweisungen und FFH-Gebieten sind nicht erkennbar.

Vogelschutzgebiete (SPA) gemäß Richtlinie 79/409/EWG sind im Gemeindegebiet 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“ Im Plangebiet befindet sich ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet: LSG Lichtenwalde (797 ha) vom 25. Oktober 2007“).

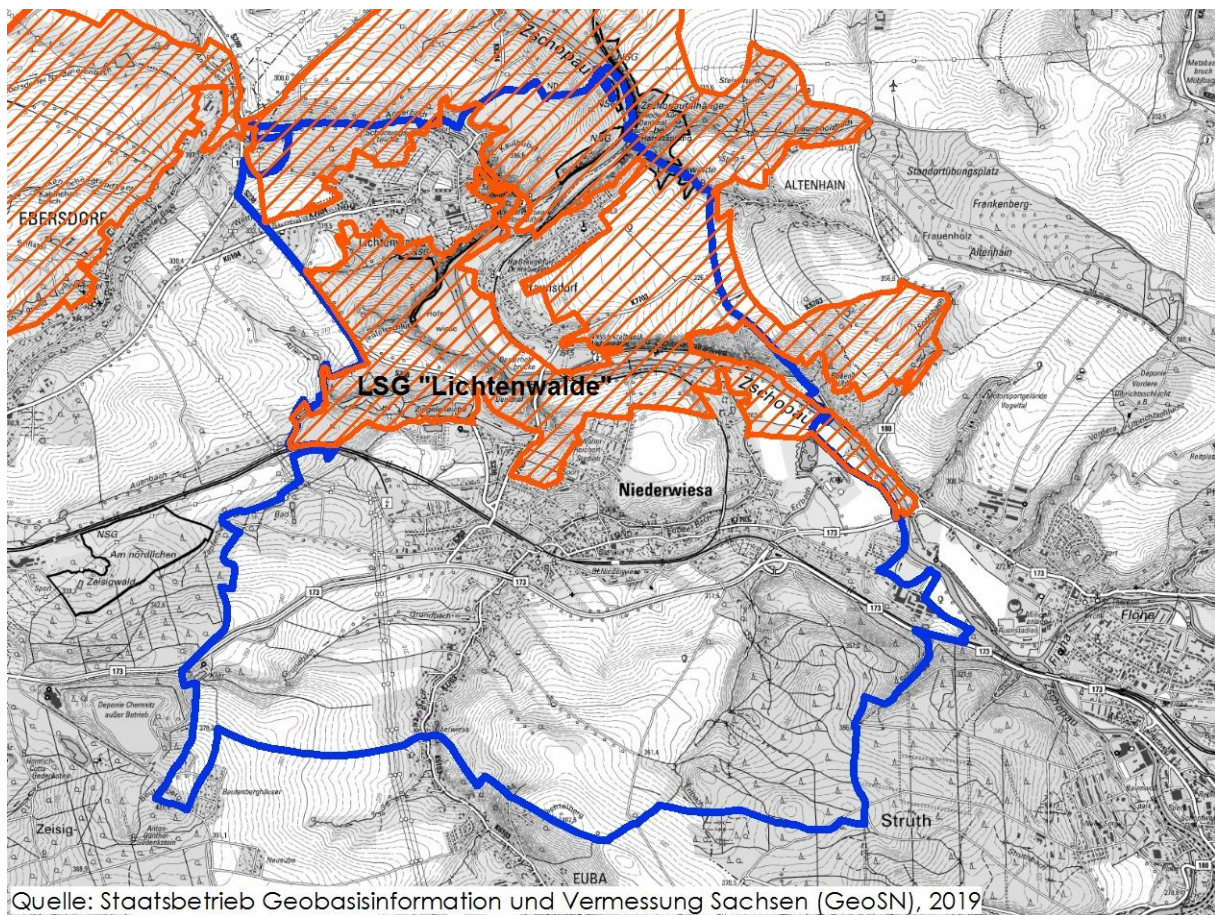


Abbildung 13 Landschaftsschutzgebiet

## Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 14 SächsNatSchG

Naturschutzgebiete dienen allgemein dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen sowie insbesondere der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Im Plangebiet befindet sich das festgesetzte NSG: Zschopautalhänge bei Lichtenwalde (69,71 ha) vom 8. Mai 2020.

**Naturdenkmale (FND/ND/GND) gemäß § 18 SächsNatSchG**

Gebiete mit Flächen bis 5 ha (FND) und Einzelgebilde der Natur (ND) können als Naturdenkmale festgesetzt werden, wenn deren Schutz und Erhaltung erforderlich ist. Insbesondere wissenschaftliche, naturgeschichtliche, landeskundliche und kulturelle Gründe, die Sicherung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter Pflanzen und Tiere sowie Seltenheit, Eigenart oder landschaftstypische Schönheit können die Schutzwürdigkeit erfordern.

**Flächennaturdenkmale (FND)**

- FND 1      Ziegeleiteiche      (festgesetzt)

**Naturdenkmale (ND)**

- ND 1      Bergulme Niederwiesa      (festgesetzt)
- ND 2      Eiche Lichtenwalde      (festgesetzt)
- ND 3      Steil-Eiche Lichtenwalde      (festgesetzt)

**Schutz bestimmter Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG**

Auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung und ohne Eintragung in Verzeichnisse stehen nachfolgende Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG unter besonderem Schutz:

1. Moore, Sümpfe, Röhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Bruch-, Moor-, Sumpf- und Auwälder,
2. Quellbereiche, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Trocken- und Halbtrockenrasen, magere Frisch- und Bergwiesen, Borstgrasrasen, Schwermetallrasen, Wacholder-, Ginster- und Zwergstrauchheiden,
4. Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte einschließlich ihrer Staudensäume, höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume, 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. 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.

### **Übernahmen 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                                                                                              |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Flächenerweiterung der vorhandenen besonders geschützten Biotope</b>                                         |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |
| 1.1       | Aufstocken von vorhandenen Baumalleen                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• K 12 Braunsdorf / Altenhain</li> <li>• Straße Lichtenwalde/ Brettmühle</li> <li>• am Naturbadweg</li> </ul>                                             | Darstellung zum Erhalt und zur Planung von Gehölzen entlang der Straßen                                         |
| 1.2       | Aufstocken von vorhandenen Feldgehölzstreifen/ Hecken                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• an den Feldwegen zum Pfaffensteig</li> </ul>                                                                                                            | Darstellung zum Erhalt und zur Planung von Gehölzen                                                             |
| 1.3       | Umstrukturierung von Forstflächen                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renaturierung des süd-exponierten Zschopau-Hangwaldes, keine Neu-</li> </ul>                                                                            | Darstellung als sonstige Grünfläche, damit Renaturierung möglich                                                |
| 1.4       | Flächenextensivierungen                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich Naturbad Entsiegelungsmaßnahmen, Aufforstung in Randlagen</li> </ul>                                                                            | Bereich Naturbad als SO Freizeit/Erholung dargestellt, Maßnahmen setzt BBP fest                                 |
|           |                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensivierung Hofwiese</li> <li>• Feldflächen am Taleinschnitt Altenhainer Dorfbach</li> <li>• Feldflächen am Taleinschnitt Erbach/Holzbach</li> </ul> | Darstellung im FNP als Flächen für die Landwirtschaft, die Bewirtschaftungsform obliegt den Landwirten          |
| 1.5       | Verbesserungen der Gewässerstruktur                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renaturierung Quellgerinne des Zapfenbaches und Teiche im Bereich Naturbad</li> </ul>                                                                   | Bereich Naturbad als SO Freizeit/Erholung dargestellt, Maßnahmen setzt BBP fest                                 |
|           |                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renaturierung eines Fließabschnitts des Zapfenbachs</li> </ul>                                                                                          | Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                  |
|           |                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnung eines Auengrabens in der Zschopauaue</li> </ul>                                                                                                 | Darstellung im FNP als Flächen für die Landwirtschaft, Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen |
|           |                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekonstruktion eines Teiches am Auenbach</li> </ul>                                                                                                     | Darstellung als Gewässer, konkrete Maßnahmen obliegen dem Eigentümer                                            |
| <b>2.</b> | <b>Aktivierung von derzeit beeinträchtigten Biotopverbundlinien und Aufwertung großer monotoner Freiflächen</b> |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |
| 2.1       | Neuanlage von Baumalleen                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• am Pfaffensteig</li> </ul>                                                                                                                              | Darstellung zur Planung von Gehölzen                                                                            |
|           |                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• am Feldweg entlang des Zschopautalhangs nördlich Niederwiesa</li> </ul>                                                                                 | Gehölze vorhanden, Darstellung zum Erhalt von Gehölzen                                                          |

|     |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2 | Neuanlage von Feldgehölzstreifen/Hecken                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• am Braunsdorfer Hang,</li> <li>• Feldwege nordwestlich Naturbadweg,</li> <li>• Ostgrenze der dörflichen Bebauung von Oberwiesa</li> </ul>                                                                                                                                                  | keine Darstellung, Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen                                                                                                               |
| 2.3 | Umstrukturierung von Forstflächen                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zschopautalhang der Struth,</li> <li>• Hügelkuppe in der Struth,</li> <li>• Fichtenforsten in der Tal-lage des Erlbaches,</li> <li>• Nadelgehölze am Zschopauhang südlich Braunsdorf</li> </ul>                                                                                            | Darstellung im FNP als Flächen für den Wald,<br>die Maßnahmen zum Waldumbau obliegen den Eigentümern/Bewirtschaftern,<br>Festsetzung konkreter Maßnahmen geht über Inhalte des FNP hinaus |
|     |                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufforstung der Kuppe des Wachtelberges</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         | keine Darstellung, Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen                                                                                                               |
| 2.4 | Flächenextensivierungen                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zschopaunahe Feldflächen in der Aue,</li> <li>• Hanglagen und Bergkuppe nördlich von Niederwiesa,</li> <li>• Wiesenflächen am Kaulhübel,</li> <li>• Ackerfläche am Bau-markt Niederwiesa,</li> <li>• Feldflächen am Orts-rand Oberwiesa,</li> <li>• Feldflächen am Um-spannwerk</li> </ul> | Darstellung im FNP als Flächen für die Landwirtschaft,<br>die Bewirtschaftungsform obliegt den Landwirten                                                                                 |
|     |                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taleinschnitte südlich von Niederwiesa</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          | Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                                            |
|     |                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldflächen am Rand der Ortslage Braunsdorf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     | keine Berücksichtigung Planung von Bauflächen                                                                                                                                             |
|     |                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartengrundstücke in der Aue an der Finkemühle,</li> <li>• Gärten am Mühlgraben in Braunsdorf</li> </ul> keine Neuvergabe, bei Nutzungsaufgabe Grünland                                                                                                                                    | Darstellung als sonstige Grünfläche, damit Nutzung als Dauergrünland möglich                                                                                                              |
| 2.5 | Renaturierung von Gewässern, Verbesserungen der Gewässerstruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlbach in der Aue</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              | Umsetzung im Rahmen des Baues der Kläranlage                                                                                                                                              |
|     |                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bach in der Nauendorfer Delle,</li> <li>• Quellgerinne am Osthang in Oberwiesa</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  | Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                                            |



Tabelle 37 Inhalte Landschaftsplan

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

### **3.12.5 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 Niederwiesa 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

### **3.12.6 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 Kompensationsflächenkataster 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 Bahn Bogens (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, Bau-lasten 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.

### **3.13 Tourismus und Naherholung**

#### **3.13.1 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 Reitwegenetz 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.

### **3.13.2 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 Kurzeिताufenthalte, 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 Biotope 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 Schlösserverbund 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.



### 3.14 Landwirtschaft

#### 3.14.1 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                      |

Tabelle 38 Daten zur Landwirtschaft 1

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                    |

Tabelle 39 Daten zur Landwirtschaft 2

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.

### **3.14.2 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 Lagen 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.

### **3.15 Forstwirtschaft**

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

**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 Waldmehrungsflächen aus der Waldmehrungsplanung des Landratsamtes sowie Vorbehaltsgebiete Waldmehrung des Regionalplans in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans wurde als Maßnahmen übernommen.

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. Im Flächennutzungsplan erfolgen keine Eingriffe in vorhandene Waldflächen. 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

### 3.16 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der FNP Niederwiesa enthält 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit lfd. Nr.). Die Gebiete gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB umfassen insgesamt 10,08 ha.

Im Flächennutzungsplan wurden Maßnahmen aus dem vorhandenen Landschaftsplan übernommen. Insbesondere sollen Vorhaben zur Anlage von Gehölzen durch Erhalt und Pflanzung von Alleen und Baumreihen sowie Gewässerrenaturierungen im FNP ausgewiesen werden.<sup>71</sup>

| lfd. Nr.      | Gemarkung | Beschreibung der Maßnahme                       | Größe in ha |
|---------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------|
| 1             | Nieder-   | Gewässerrenaturierung                           | 1,6         |
| 2             | Oberwiesa | Gewässerschutz, Pflanzung und Erhalt von Bäumen | 0,9         |
| 3             | Oberwiesa | Gewässerrenaturierung                           | 5,0         |
| 4             | Oberwiesa | Biotopsschutz                                   | 1,6         |
| 5             | Lichten-  | Waldmehrung                                     | 1,0         |
| <b>Gesamt</b> |           |                                                 | <b>10,1</b> |

Tabelle 40 Öko-Maßnahmen

Mit Bezug auf grünordnerische Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sollten bei konkreten Vorhaben jeweils die Verwendung von Kompensationsbaulasten geprüft werden.<sup>72</sup>

## 4 Energie und Klimaschutz

### 4.1 Windenergie

In Sachsen ist dem LEP 2003 eine „räumlich“ finale Steuerung der Windenergienutzung durch die Festlegung von Vorrang- und Eignungsgebieten (VREG) in den Regionalplänen vorgeschrieben. Diese Gebiete haben die Wirkung, dass innerhalb derer die Nutzung der Windenergie vorrangig zulässig und außerhalb derer diese Nutzung ausgeschlossen ist. Diese planerische Steuerung ermöglicht eine räumliche Konzentration von Windenergieanlagen.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 1996 wurden Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, explizit in den Katalog des § 35 Abs. 1 BauGB der privilegierten Vorhaben im Außenbereich neu aufgenommen. Sie sind entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB somit im Außenbereich prinzipiell zulässig, soweit sie der öffentlichen Stromversorgung dienen, die Erschließung gesichert ist und ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.<sup>73</sup>

Der LEP 2013 macht eine Fortschreibung der Regionalpläne erforderlich. Dafür ist mindestens eine Fläche für einen Energieertrag von 2.200 GWh/ Jahr zu sichern. Dies bedeutet eine Steigerung von 1.050 GWh/Jahr. Diese Zielstellung ist auf das EKP 2012 zurückzuführen. Dieser landesweit geltende Energieertrag/Jahr ist analog dem Anteil der Fläche einer Planungsregion an der Gesamtfläche Sachsens auf die einzelnen Planungsregionen anzuwenden (Z 5.1.3).<sup>74</sup>

<sup>71</sup> Landratsamt Mittelsachsen LRA: Stellungnahme vom 09.03.2020

<sup>72</sup> Landratsamt Mittelsachsen LRA: Anlage zur Stellungnahme vom 13.06.2022

<sup>73</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2021: Sachlicher Teilregionalplan Wind.

<sup>74</sup> Korrekturblatt zum Landesentwicklungsbericht 2015 vom 3. Februar 2017

Die Frühzeitige Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 ROG zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind für die gesamte Planungsregion Chemnitz fand vom 13.09.2021 bis zum Oktober 2021 statt.<sup>75</sup>

In diesem regionalen Windenergiekonzept sind harte und weiche Tabuzonen beschrieben. Harte Tabuzonen sind Bereiche, in denen Windenergieanlagen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht umgesetzt werden können. In Weichen Tabuzonen hingegen sollte aus Sicht des Planungsträgers Windenergie vorzugsweise nicht umgesetzt werden. Diese Potenzialgebiete sind keine verbindlichen Vorranggebiete.

Für Niederwiesa wurden drei Potenzialgebiete ermittelt:

- C3 – Zeisigwald
- M45 – Hausdorfer Höhe
- M46 – Euba

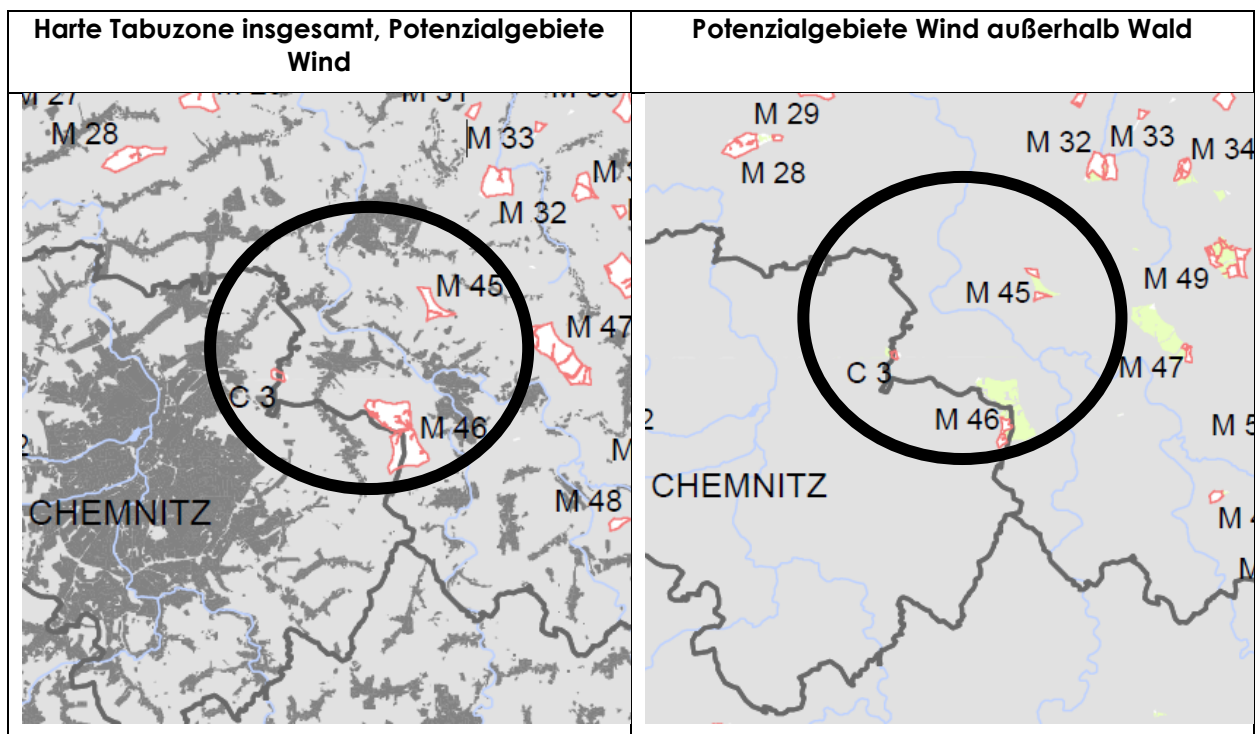


Tabelle 41 Windpotenzialgebiete

<sup>75</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2021: Sachlicher Teilregionalplan Wind.



## 4.2 Photovoltaik

Der Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen kann einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten. Zur Nutzung von Photovoltaik-Freiflächen stehen nicht viele Areale innerhalb der Gemeinde Niederwiesa zur Verfügung. Freiflächen-Photovoltaikanlagen im planungsrechtlichen Außenbereich sind in aller Regel nicht als privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) zu beurteilen. Im Einzelfall kann eine sog. mitgezogene Privilegierung (als Teil eines privilegierten Vorhabens) bestehen, wenn die Photovoltaikanlage gegenüber der Hauptanlage räumlich und funktional untergeordnet ist und dieser dient.<sup>76</sup>

Im aktuellen FNP sind keine Sondergebiete für Photovoltaik ausgewiesen. Gemäß dem aktuell wirksamen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 und dem Entwurf des Regionalplans der Planungsregion Chemnitz im Zusammenhang mit Schutzgebieten sind kaum Potenzialflächen in Niederwiesa verfügbar.

Größere zusammenhängende potentielle PV-Freiflächengebiete befinden sich in Niederwiesa hauptsächlich entlang der Bundesstraße B 173. Auf der Abbildung 14 Potentialflächen Potentialflächen in Niederwiesa dargestellt. Die abgebildeten Areale sind EEG-Förderflächen.<sup>77</sup> Flächen benachteiligter Gebiete gemäß der Sächsischen Photovoltaik-Freiflächenverordnung (PVFVO) sind in Niederwiesa nicht vorhanden.

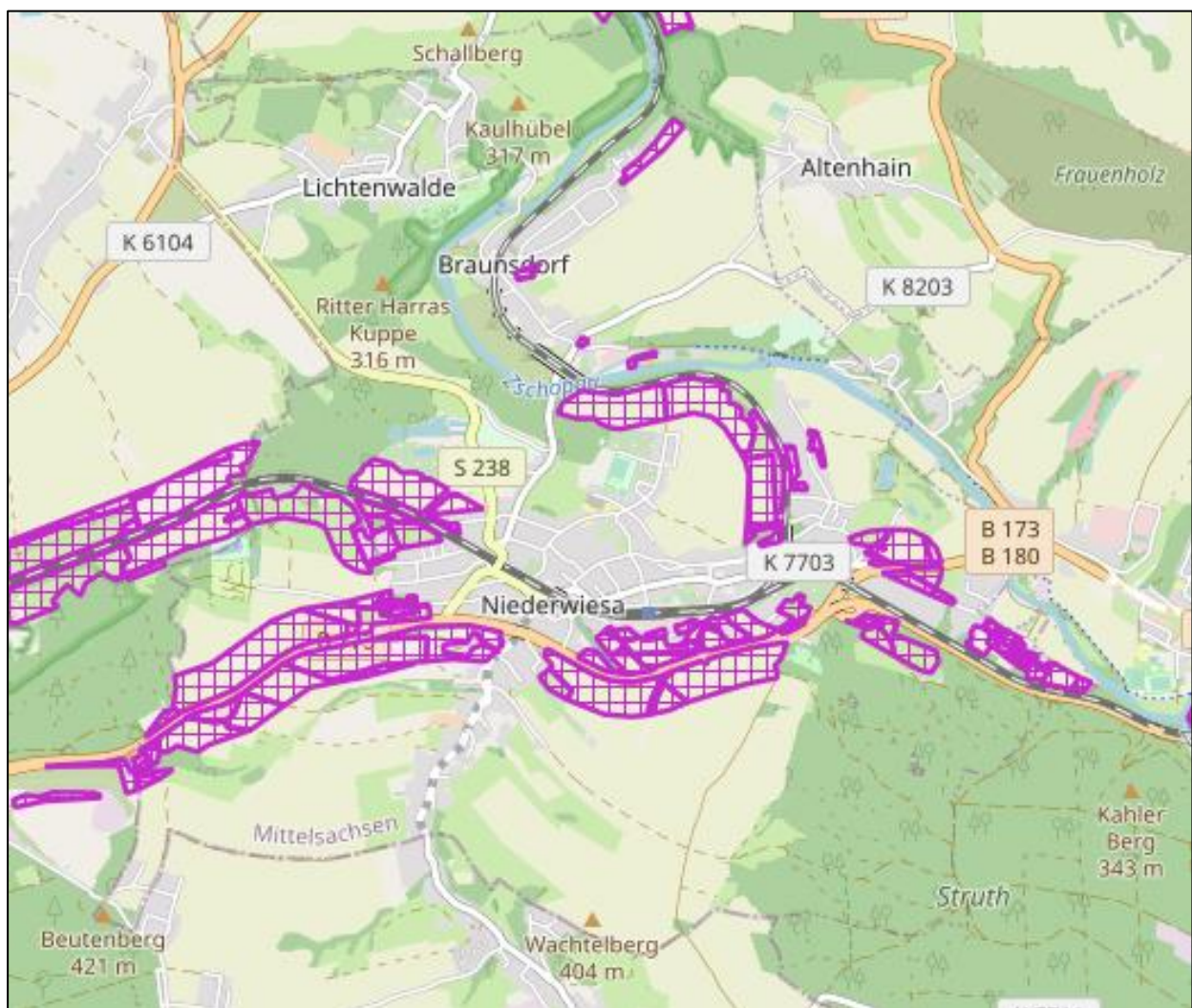


Abbildung 14 Potentialflächen

<sup>76</sup> Landesverwaltungsamt Thüringen: Hinweise zur Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

<sup>77</sup> Sächsische Energieagentur GmbH: Solarkataster Sachsen.



Zur Ausweisung von Sondergebieten für PV-Anlagen sollte vorzugsweise bereits versiegelte oder vorbelastete unfruchtbare Böden verwendet werden. Auch die vorhandene Vegetation, die Landschaft und die Entfernung zur Ortschaft sollten in Auswahl geeigneter PV-Freiflächen mit einbezogen werden.

Laut des sächsischen Solarkataster sind in Niederwiesa viele geeignete Dachflächen vorhanden. Festsetzungen zu Dachflächen können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

#### **4.3 Siedungsklima**

Gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan gehört die Gemeinde Niederwiesa zu den unteren Berglagen und Hügelland mit feuchtem Klima (Uff). Charakteristisch für diesen Bereich sind:

- Höhen zwischen 350-500 m über NN,
- 540-900 mm/a Niederschlag,
- 220-450 mm/a Winterniederschlag,
- 6,5 - 8,3 °C/a Lufttemperatur,
- 100-110 Forsttage,
- Und 135-160 Tage über 10 °C.<sup>78</sup>

Gemäß des wirksamen Regionalplanes befinden sich größere Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete im östlichen Siedlungsgebiet im Wald westlich des Ziegelteiches und am westlichen Zschopauufer vom Zapfenbach bis an die alte Mühle vorbei. Auch im äußersten Südosten der Gemeinde befindet sich ein größeres Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet. Außerdem verlaufen wichtige Frisch- und Kaltluftbahnen von der östlichen Landwirtschaftsfläche nach Braunsdorf, von der Landwirtschaftsfläche nördlich des Siedlungskernes Richtung Talstraße und aus Südosten Richtung Oberwiesa.

Die Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind hauptsächlich Waldflächen und die Frisch- und Kaltluftbahnen verlaufen überwiegend über größeren Landwirtschaftsflächen. Für das Siedlungsklima und zur Versorgung mit frischer und kalter Luft sollten sowohl die Entstehungsgebiete als auch die Luftströmungen nicht beeinträchtigt oder verbaut werden.

#### **Schwammstadt**

Der Klimawandel wird auch zunehmend aus planerischer Sicht eine Herausforderung für die Kommunen, denn immer öfter sind Infrastrukturanlagen durch Extremwetterereignisse überlastet. Eine Möglichkeit Problemen wie Starkregen, Überschwemmungen und Hitze zu begegnen ist das Schwammstadtprinzip. Dabei sollen intelligente Kombinationen des Wasserrückhaltes genutzt und verknüpft werden. Die Effekte entlasten zum einen die Infrastrukturen und verbessert gleichzeitig durch Verdunstung das Mikroklima. Bei möglichen Kombinationen mit Pflanzungen, kann es zu positiv verschattenden Effekten kommen. Das zurückgehaltene Wasser kann dabei auch direkt zum Wässern der Vegetation verwendet werden.<sup>79</sup>

Elemente der Schwammstadt können im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen integriert werden. Ein Beispiel siehe Abbildung.

<sup>78</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2014: Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan

<sup>79</sup> 3:0 Landschaftsarchitektur: Das Schwammstadt-Prinzip: Klimawirksame Bausysteme

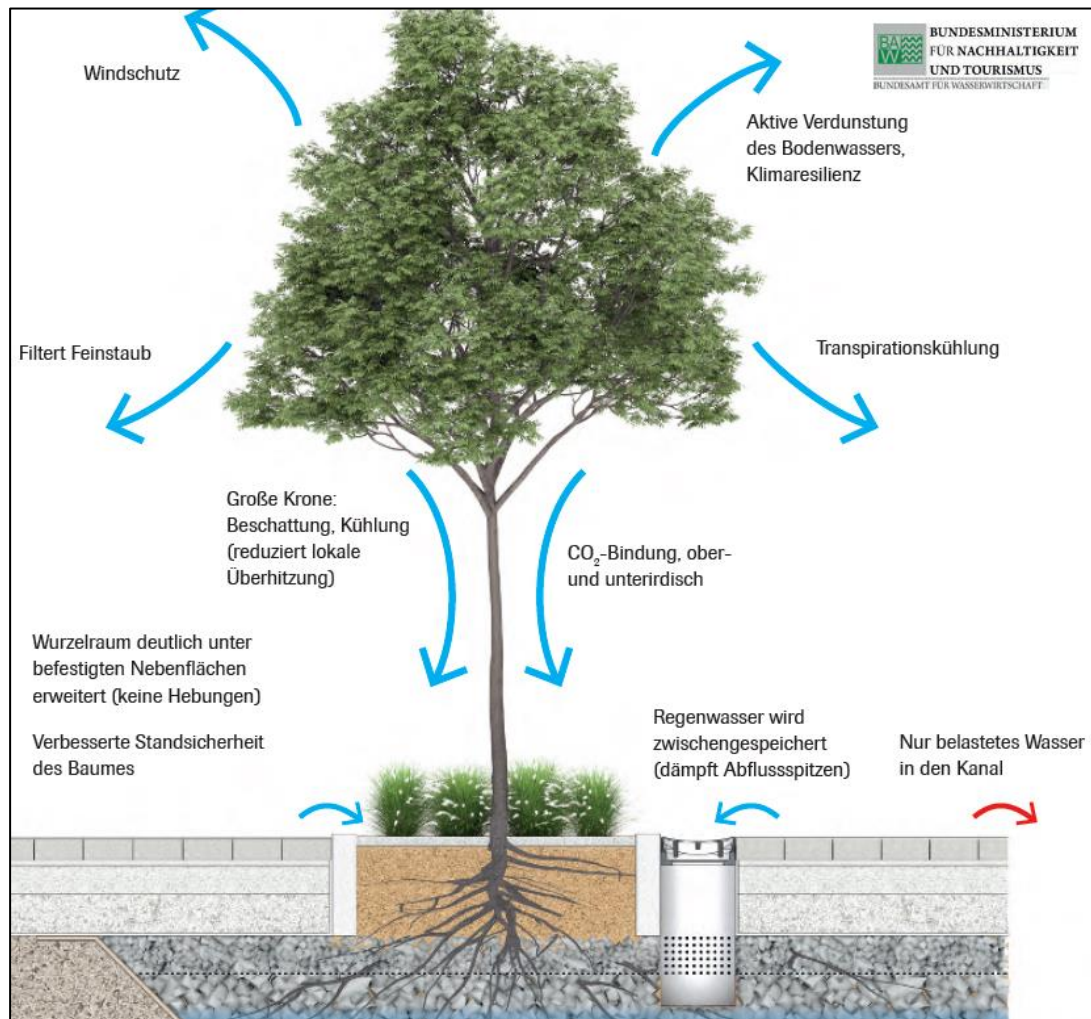


Tabelle 42 Baumsystem Schwammstadt

#### 4.4 Innenentwicklung

Allgemein ist mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen. Der Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Verkehr betrug nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes 58 Hektar pro Tag (Durchschnitt der Jahre 2014 - 2017). Im Vergleich der Jahre 2018 und 2017 hat sich der Erhöhung der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 77 Hektar täglich beschleunigt. Es werden selbst in Regionen mit Bevölkerungsrückgang mehr Flächen neu versiegelt als entsiegelt (dies gilt auch für den Landkreis Mittelsachsen). Die für Siedlung und Verkehr genutzte Fläche ist seit 1992 um ca. 950.000 Hektar auf 5,0 Millionen Hektar angewachsen.<sup>80</sup>

Gleichzeitig werden die Menschen, die in Sachsen Leben in fast allen Landesteilen weniger.<sup>81</sup> Deshalb sollte in Zukunft verstärkt auf die Aktivierung innerstädtischer Potenziale gesetzt werden. Diese können frei Bauplätze in Bauleitplanungen sein, aber auch die Überplanung bereits versiegelter Flächen und die Nutzung von Baulücken bedeuten. Bauleitplanverfahren im Innenbereich bieten viele Vorteile. Sie sind schneller im Verfahren, teilweise ohne Umweltbericht möglich, benötigen oft auch weniger aufwendige Gutachten und um deutlich kosteneffizienter. Auch die Kommune profitiert, denn sie muss weniger Fläche an Infrastruktur pro Kopf unterhalten.<sup>82</sup>

Der Vorzug der Innen- vor Außenentwicklung und die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sind auch in den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes von 2013 festgeschrieben.

---

<sup>80</sup> Regionaler Bauernverband Erzgebirge e.V.: Stellungnahme vom 28.02.2020

<sup>81</sup> Statistisches Landesamt: 7. RBV.

<sup>82</sup> Büro für Städtebau: Innenentwicklungsflyer

## 5 Flächenbilanz

| Flächenkategorie                     | Gesamt<br>in ha | Veränderung<br>durch Planflä-<br>chen in ha | Anteil Gesamt<br>an Gemein-<br>defläche<br>(in %) | Anteil Pla-<br>nung an Ge-<br>samt<br>(in %) |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Wohnbauflächen                       | 136,71          | + 3,09                                      | 8,3                                               | + 2,3                                        |
| gemischte Bauflächen                 | 103,42          | + 5,93                                      | 6,3                                               | + 6,1                                        |
| gewerbliche Bauflächen               | 11,4            | + 1,64                                      | 0,7                                               | +16,8                                        |
| <i>Davon eingeschränktes Gewerbe</i> | <i>1,64</i>     | <i>+ 1,64</i>                               | <i>0,1</i>                                        | <i>+100</i>                                  |
| Sondergebiete                        | 7,84            | + 0,51                                      | 0,5                                               | +7,0                                         |
| Gemeinbedarfsflächen                 | 5,94            |                                             | 0,4                                               |                                              |
| Verkehrsflächen                      | 25,25           |                                             | 1,5                                               |                                              |
| Bahnanlagen                          | 28,81           |                                             | 1,8                                               |                                              |
| Versorgungsanlagen                   | 16,71           |                                             | 1,0                                               |                                              |
| Grünflächen                          | 64,19           | +0,99                                       | 3,9                                               |                                              |
| Wasserflächen                        | 36,28           |                                             | 2,2                                               |                                              |
| Landwirtschaftsflächen               | 862,73          |                                             | 52,6                                              |                                              |
| Waldflächen                          | 339,06          |                                             | 20,7                                              |                                              |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>1639,98</b>  | <b>12,16</b>                                | <b>100</b>                                        |                                              |

Tabelle 43 Flächenbilanz

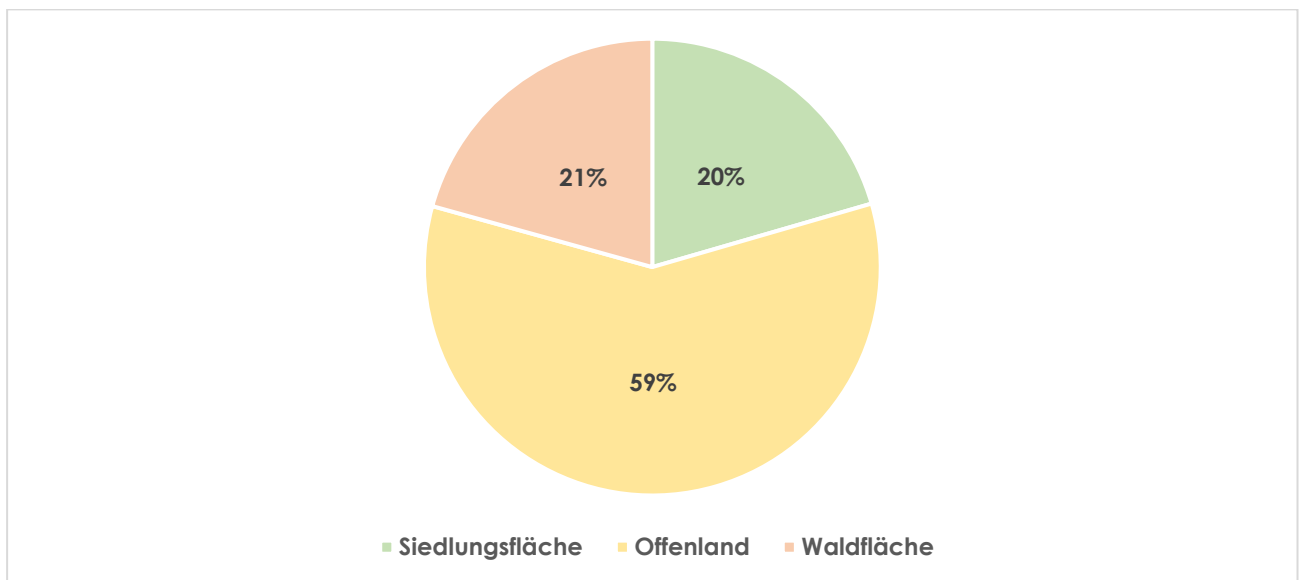


Abbildung 15 Flächenverteilung

## 6 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 03/2022

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Feststellungsbeschluss

Genehmigung durch das LRA Mittelsachsen

Bekanntmachung, Wirksamkeit

## TEIL II      UMWELTBERICHT

### 1    Vorbemerkungen und Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederwiesa wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt. Die Umweltprüfung ist als Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen.

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

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

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan und im Aufstellungsverfahren bei konkreten Bebauungsplänen. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen der jeweiligen Bauleitpläne in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Der Umweltbericht wird fortgeschrieben und weiter qualifiziert.

#### **Untersuchungsinhalte und -umfang**

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien insbesondere während der Bau- und Betriebsphase:

- 1      Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- 2      Luft, Klima (Klimawandel), Emissionen, Abfälle,
- 3      Mensch und seine Gesundheit sowie die Risiken durch Katastrophen,
- 4      Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **1.A Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplans**

##### **Planungsabsicht**

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

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.

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.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Niederwiesa mit den Ortsteilen Niederwiesa, Braunsdorf und Lichtenwalde. Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1.639 ha.

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

### **Prüfgegenstand**

Prüfgegenstand sind ausschließlich Erweiterungs- und Planungsflächen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen werden. Vertiefende Betrachtungen sind dann im Zuge der verbindlichen bei der Umweltprüfung durchzuführen. Bei bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen, da die Umweltbelange bereits in den jeweiligen Aufstellungsverfahren abschließend behandelt wurden.

Entsprechend der Abschichtungsregelung sollen Doppelprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden, so dass die Konkretisierung der Aussagen z.B. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in die jeweiligen Bebauungsplanverfahren verlagert wird.

**Planungsstandorte, die der Umweltprüfung gemäß BauGB zu unterziehen sind:**Wohnbauflächen

| Gemarkung                   | Bezeichnung                | Art der Fläche    | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|---------------|
| Oberwiesa                   | Erweiterung altes Sägewerk | Wohnbaufläche (W) | 0,3         | 3             |
|                             | Forststr.                  | Wohnbaufläche (W) | 0,5         | 5             |
| Braunsdorf                  | Harrasallee                | Wohnbaufläche (W) | 0,3         | 3             |
| Lichtenwalde                | Frankenberger Str.         | Wohnbaufläche (W) | 0,9         | 5             |
|                             | Niederwieser Weg           | Wohnbaufläche (W) | 1,0         | 10            |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt |                            |                   | 3,0         | 26            |

Tabelle 44 UWB – Wohnbauflächen

Gemischte Bauflächen

| Gemarkung                   | Bezeichnung                          | Art der Fläche          | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| Niederwiesa                 | Lichtenwalder Str.                   | Gemischte Baufläche (M) | 4,0         | 17            |
| Oberwiesa                   | Zum Naturbad                         | Gemischte Baufläche (M) | 0,5         | 2             |
| Braunsdorf                  | Östlich Dorfstraße / Braunsdorf-Nord | Gemischte Baufläche (M) | 0,3         | 1             |
|                             | Östlich Dorfstraße/ Braunsdorf-Süd   | Gemischte Baufläche (M) | 1,1         | 3             |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt |                                      |                         | 3,0         | 26            |

Tabelle 45 UWB - Gemischte BF

Gewerbliche Bauflächen

| Gemarkung | Bezeichnung  | Art der Fläche            | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------|--------------|---------------------------|-------------|---------------|
| Oberwiesa | Zum Naturbad | Gewerbliche Baufläche (G) | 1,6         | -             |

Tabelle 46 UWB - Gewerbliche BF

Sondergebiete SO

| Gemarkung    | Bezeichnung                          | Art der Fläche             | Größe in ha | Wohneinheiten |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------|---------------|
| Lichtenwalde | Frankenberger Straße / Zum Kirchberg | Sondergebiet Wochenendhaus | 0,5         | -             |

Tabelle 47 UWB - Sondergebiete

Für die weitere Realisierung der Planungen sind geeignete Planungsinstrumente entsprechend BauGB vorzusehen. Es sind Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a /13b BauGB, Bebauungspläne gemäß §§ 8 bis 10a BauGB oder Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 BauGB) möglich. Das Erfordernis einer Umweltprüfung ist im BauGB geregelt.

**1.B Ziele des Umweltschutzes****Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**

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.

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<sup>83</sup>**

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

<sup>83</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: RP Chemnitz-Erzgebirge, Karte 1 – Raumstruktur

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 (vgl. TEIL I2.2.1 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge).

### **Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz**

Gegenwärtig erfolgt die Neuauflistung des Regionalplans für die Region Chemnitz (vgl. TEIL I2.2.2 Entwurf Regionalplan Chemnitz).

### **Landschaftsplan<sup>84</sup>**

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.

[Laut Landschaftsplan sind die meisten Biotop stark vereinzelt/isoliert in der Landschaft anzutreffen. Informationen zur räumlichen Lage, der Ausgestaltung oder zur Pflege sollten langfristig erfasst werden.<sup>85</sup>](#)

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

#### **1. Flächenerweiterung der vorhandenen besonders geschützten Biotop**

- 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

---

<sup>84</sup> Ingenieurbüro Krettek GmbH 1998: Landschaftsplan Niederwiesa, Frankenberg.

<sup>85</sup> BUND: Stellungnahme vom 09.05.2022

In den Flächennutzungsplan wurden insbesondere der Erhalt und die Neuanlage orts- bildprägender Gehölzstrukturen zeichnerisch aufgenommen. Bereiche für die Renaturierung von Gewässern wurden als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Die Umstrukturierung von Forstflächen sowie Flächenextensivierungen wurden nicht dargestellt, da diese Maßnahmen konkrete Bewirtschaftungsformen darstellen und über Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans hinausgehen.

Auch Landschaftspläne der Nachbarkommunen könnten mit ihren Entwicklungszielen inhaltlich für die Gemeinde Niedewiesa relevant werden. Dies betrifft insbesondere den Landschaftsplan der Stadt Chemnitz.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.A/B Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

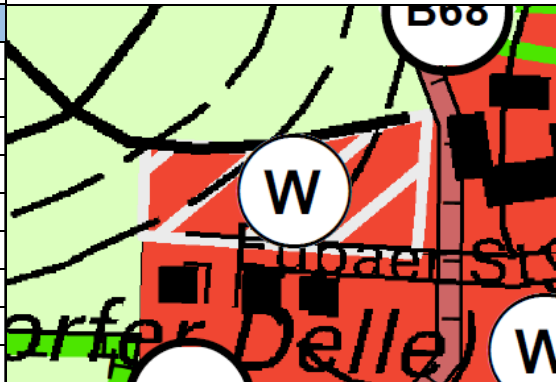
Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

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

Durch Luftbilder und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen zu den Einzelstandorten ergänzt.

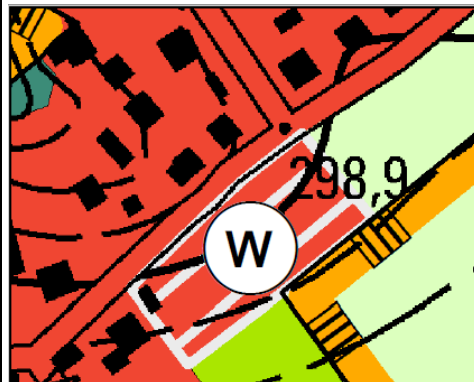
Die Umweltauswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter werden im Folgenden beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der geplanten Siedlungserweiterungen betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

| Umweltverträglicher Standort      | Bedingt umweltverträglicher Standort | Umweltunverträglicher Standort |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Geringe bis mittlere Auswirkungen | Mittlere Auswirkungen                | Erhebliche Auswirkungen        |

| Geplante Baufläche – Wohnbaufläche (W) Erweiterung Altes Sägewerk |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                              | Gemarkung Oberwiesa                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                      | Größe                          | 0,3 ha                                                                                                                                      |  |
| Art der baulichen Nutzung                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Nutzungsart Bestand                                               | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Lage                                                              | am Siedlungsrand, BBP Altes Sägewerk angrenzend                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Nutzungsart Planung                                               | Wohnbaufläche (W)                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Planungsziel                                                      | Errichtung von Eigenheimen                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Schutzgebiete                                                     | keine                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Vorgaben des Regionalplans                                        | Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Darstellung im Landschaftsplan                                    | Darstellung von Grünflächen, keine Maßnahmen festgesetzt                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Besonderheiten/ Hinweise                                          |                                                                                                                                                                                                                                               | Erschließungsstraße durch angrenzenden BBP bereits vorhanden                                                                                                         |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                          |                                                                                                                                                                                                                                               | keine                                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung      |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Schutzgüter/ Funktionen                                           | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                       |                                                                                     |
| Mensch und seine Gesundheit                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Wohnungsbedarfs für die Bevölkerung,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>Geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>                |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>                               |                                                                                     |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland,</li><li>keine wertvollen Biotope, keine geschützten Tier- und Pflanzenarten</li><li>Kartierung zu Amphibien und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung, Ausgleich am Standort</li></ul>                |                                                                                     |
| Fläche und Boden                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriff in bisher unversiegelte Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen</li></ul>                                                                                             |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung in Wohngebieten GRZ 0,4</li><li>Nutzung vorhandener Erschließungen</li></ul>             |                                                                                     |
| Wasser                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                                              |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul> |                                                                                     |
| Luft und Klima                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorh. Baugebiet</li><li>Keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                               |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                             |                                                                                     |
| Landschaft und Landschaftsbild                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Bereits wohnbaulich genutzte Randlage,</li><li>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                        |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li></ul>                                                                              |                                                                                     |
| Kultur und Sachgüter                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrand,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                          |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich              |                                                                                                                                                                                                                                               | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Zusammenfassende Einschätzung                                     |                                                                                                                                                                                                                                               | Geringe bis mittlere Auswirkungen                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                             |                                                                                     |

| Geplante Baufläche – Wohnbaufläche (W) Forststraße           |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Lage                                                         | Gemarkung Oberwiesa                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      | Größe                          | 0,5 ha                                                                                                                                         |  |
| Art der baulichen Nutzung                                    |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Nutzungsart Bestand                                          | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Lage                                                         | am Siedlungsrand, Oberwiesa                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Nutzungsart Planung                                          | Wohnbaufläche (W)                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Planungsziel                                                 | Errichtung von Eigenheimen                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Schutzgebiete                                                | keine                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Vorgaben des Regionalplans                                   | keine                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Darstellung im Landschaftsplan                               | keine Maßnahmen festgesetzt                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Besonderheiten/ Hinweise                                     |                                                                                                                                                                                                                        | Erschließungsstraße durch bereits vorhanden                                                                                                                          |                                |                                                                                                                                                |  |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                     |                                                                                                                                                                                                                        | keine                                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                |  |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                |  |
| Schutzgüter/ Funktionen                                      | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                          |  |
| Mensch und seine Gesundheit                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Wohnungsbedarfs für die Bevölkerung,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li></ul>                                        |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>                                  |  |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland,</li><li>keine wertvollen Biotope, keine geschützten Tier- und Pflanzenarten</li></ul>                                     |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung,</li><li>Ausgleichsmaßnahmen am Standort</li></ul> |  |
| Fläche und Boden                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriff in bisher unversiegelte Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen</li></ul>                                                                      |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung in Wohngebieten GRZ 0,4</li><li>Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen</li></ul>          |  |
| Wasser                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                       |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul>    |  |
| Luft und Klima                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorh. Baugebiet</li><li>Keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                        |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                |  |
| Landschaft und Landschaftsbild                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Bereits wohnbaulich genutzte Randlage,</li><li>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul> |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li></ul>                                                                                 |  |
| Kultur und Sachgüter                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrand,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                   |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                                |  |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich         |                                                                                                                                                                                                                        | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                                |  |
| Zusammenfassende Einschätzung                                |                                                                                                                                                                                                                        | Geringe bis mittlere Auswirkungen                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                                |  |



| Geplante Baufläche – Wohnbaufläche (W) Harrasallee           |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                         | Gemarkung Braunsdorf                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      | Größe                          | 0,3 ha                                                                                                                                               |
| Art der baulichen Nutzung                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                   |
| Nutzungsart Bestand                                          | Gartenland und Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Lage                                                         | am Siedlungsrand                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Nutzungsart Planung                                          | Wohnbaufläche (W)                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Planungsziel                                                 | Errichtung von Eigenheimen                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Schutzgebiete                                                | LSG Lichtenwalde <u>angrenzend</u>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Vorgaben des Regionalplans                                   | Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, regionaler Grünzug angrenzend                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Darstellung im Landschaftsplan                               | Pflanzung von Obstbäumen und Feldhecken am Braunsdorfer Hang                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Besonderheiten/ Hinweise                                     |                                                                                                                                                                                                                                                         | Teilflächen bereits im Aufstellungsverfahren zur Ergänzungssatzung Harrasallee                                                                                       |                                |                                                                                                                                                      |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                     |                                                                                                                                                                                                                                                         | keine                                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                      |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                      |
| Schutzgüter/ Funktionen                                      | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                |
| Mensch und seine Gesundheit                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sicherung des Wohnungsbedarfs für die Bevölkerung,</li><li>• Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>• Geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>                    |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>                                      |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen und Gartenland,</li><li>• keine wertvollen Biotope, keine geschützten Tier- und Pflanzenarten</li></ul>                                                             |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Begrünung in den Grundstücken,</li><li>• Randeingrünung,</li><li>• Ausgleichsmaßnahmen am Standort</li></ul> |
| Fläche und Boden                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodeneingriffe in bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen,</li><li>• Teilflächen durch Gartennutzung (Lauben, Wege) baulich vorgeprägt,</li><li>• Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen</li></ul> |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Versiegelung in Wohngebieten GRZ 0,4</li><li>• Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen</li></ul>            |
| Wasser                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>• Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                                                   |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>• Wasserdurchlässige Gestaltung der Ne-</li></ul>               |
| Luft und Klima                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Bauflächen,</li><li>• Keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                         |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                    |
| Landschaft und Landschaftsbild                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>• Abrundung wohnbaulich genutzter Randlagen,</li><li>• Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                        |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Randeingrünung</li></ul>                                                                                     |
| Kultur und Sachgüter                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gartenflächen,</li><li>• Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                               |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>                                                                                                    |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich         |                                                                                                                                                                                                                                                         | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                                      |
| Zusammenfassende Einschätzung                                |                                                                                                                                                                                                                                                         | Geringe bis mittlere Auswirkungen                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                                      |

| Geplante Baufläche – Wohnbaufläche (W) Gartenanlage Frankenberger Straße |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                                     | Gemarkung Lichtenwalde                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                    | Größe                          | 0,9 ha                                                                                                                                    | <b>Ausschnitt Lageplan</b><br> |
| Art der baulichen Nutzung                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Nutzungsart Bestand                                                      | Kleingartenanlage, aufgegebener Sportplatz                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Lage                                                                     | innerörtliche Lage mit baulicher Vorprägung                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Nutzungsart Planung                                                      | Wohnbaufläche (W)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Planungsziel                                                             | Errichtung von Eigenheimen                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Schutzgebiete                                                            | LSG Lichtenwalde benachbart                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Vorgaben des Regionalplans                                               | Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, regionaler Grünzug benachbart                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Darstellung im Landschaftsplan                                           | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Besonderheiten/ Hinweise                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | keine                                                                                                                                                              |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Schutzgüter/ Funktionen                                                  | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                    | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                     |                                                                                                                   |
| Mensch und seine Gesundheit                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sicherung des Wohnungsbedarfs für die Bevölkerung,</li><li>• Ggf. Verlagerung/ Nutzungsaufgabe von Gärten,</li><li>• Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>• Geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>       |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>                           |                                                                                                                   |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingriffe in Gartenland mit Lauben und Gehölzen,</li><li>• Schaffung neuer Lebensräume durch wohngebietstypische Vegetation</li><li>• Kartierung zu Fledermäusen, Amphibien, Zauneidechsen, Brutvögel, Schmetterlinge und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                    | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Begrünung in den Grundstücken,</li><li>• Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz</li></ul>                |                                                                                                                   |
| Fläche und Boden                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächen überwiegend durch Gartennutzung (Lauben, Wege) baulich vorgeprägt, aber auch Bodeneingriffe in bisher unversiegelte Flächen,</li><li>• Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen</li></ul>                                                        |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Versiegelung in Wohngebieten GRZ 0,4</li><li>• Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen</li></ul> |                                                                                                                   |
| Wasser                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>• Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                                                                                              |                                                                                                                                                                    | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>• Wasserdurchlässige Gestaltung</li></ul>            |                                                                                                                   |
| Luft und Klima                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Bauflächen,</li><li>• Keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                         |                                                                                                                   |
| Landschaft und Landschaftsbild                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intensivierung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>• Abrundung des Siedlungsbereiches durch Waldflächen bleibt erhalten,</li></ul>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Kultur und Sachgüter                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wiedernutzbarmachung brachliegender/brachfallender Flächen,</li><li>• Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Begrenzung des Versiegelungsgrades, Begrünungsmaßnahmen in den Grundstücken, Ermittlung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Zusammenfassende Einschätzung                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Geringe bis mittlere Auswirkungen                                                                                                                                  |                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                   |

| Geplante Baufläche – Wohnbaufläche (W) Niederwieser Weg      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                         | Gemarkung Lichtenwalde                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      | Größe                          | 1,0 ha                                                                                                                                                   |
| Art der baulichen Nutzung                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Nutzungsart Bestand                                          | Grünlandnutzung                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Lage                                                         | Ortsrandlage, von Verkehrsflächen umgeben                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Nutzungsart Planung                                          | Wohnbaufläche (W)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Planungsziel                                                 | Errichtung von Eigenheimen bzw. Sicherung der Nahversorgung                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Schutzgebiete                                                | keine                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Vorgaben des Regionalplans                                   | Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, südlich Grünzug                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Darstellung im Landschaftsplan                               | keine                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Besonderheiten/ Hinweise                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    | keine                                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                          |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Schutzgüter/ Funktionen                                      | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                    |
| Mensch und seine Gesundheit                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Wohnungsbedarfs für die Bevölkerung,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>Lärmeinwirkung durch S 238, Geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>         |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li><li>Maßnahmen zum Lärmschutz (Verkehr)</li></ul> |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriffe in Grünlandflächen und Gehölze,</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch wohngebietstypische Vegetation</li><li>Kartierung zu Fledermäusen, Feldlerche, Amphibien, Brutvögel und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung, und Ausgleichsmaßnahmen am Standort</li></ul>               |
| Fläche und Boden                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriffe in bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen</li></ul>                                                                                             |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung in Wohngebieten GRZ 0,4</li><li>Nutzung vorhandener Erschließungen</li></ul>                          |
| Wasser                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                                                                  |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul>              |
| Luft und Klima                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Bauflächen,</li><li>Keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                        |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                          |
| Landschaft und Landschaftsbild                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Abrundung wohnbaulich genutzter Randlagen,</li></ul>                                                                                                          |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li></ul>                                                                                           |
| Kultur und Sachgüter                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                                          |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich         |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                                          |
| Zusammenfassende Einschätzung                                |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mittlere Auswirkungen                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                          |

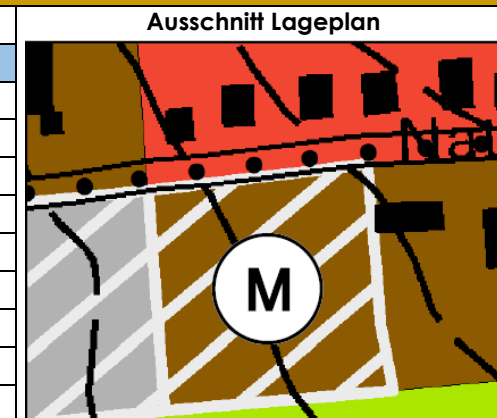
Ausschnitt Lageplan

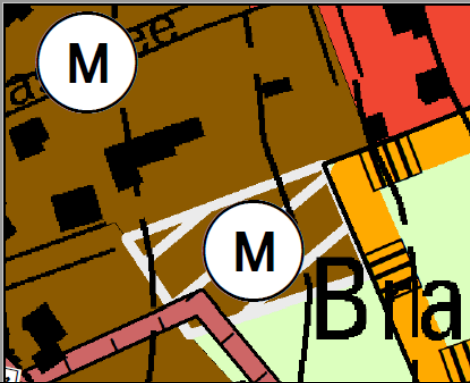
| Geplante Baufläche – Gemischte Baufläche (M) Lichtenwalder Straße |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                              | Gemarkung Niederwiesa                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      | Größe                          | 4,0 ha                                                                                                                                                          |
| Art der baulichen Nutzung                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Nutzungsart Bestand                                               | Flächen für die Landwirtschaft, Ackerfläche und Grünland                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Lage                                                              | am Siedlungsrand                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Nutzungsart Planung                                               | Gemischte Baufläche (M)                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Planungsziel                                                      | Wohnen und nichtstörendes Gewerbe                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Schutzgebiete                                                     | keine                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Vorgaben des Regionalplans                                        | Karte Raumnutzung keine Darstellung                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Darstellung im Landschaftsplan                                    | teilweise Darstellung von Grünflächen, keine Maßnahmen festgesetzt                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Besonderheiten/ Hinweise                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         | keine                                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                                 |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                                 |
| Schutzgüter/ Funktionen                                           | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                           |
| Mensch und seine Gesundheit                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Bedarfs für Wohnen und Gewerbe,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>Lärmeinwirkung durch S 238, Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>                                |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li><li>Maßnahmen zum Lärmschutz</li></ul>                  |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriffe in Flächen für die Landwirtschaft (Acker- und Grünflächen),</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünungsmaßnahmen</li><li>Kartierung zu Fledermäusen, Amphibien, Brutvögel und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung,</li></ul>                                                          |
| Fläche und Boden                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriffe in bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen,</li><li>durch Vornutzung in Teilen anthropogen überprägte Böden</li></ul>                                 |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung mit GRZ 0,6</li><li>Ausgleich prioritär durch Entsiegelung,</li><li>Reduzierung des Flächenentzugs</li></ul> |
| Wasser                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li><li>Wasserabflussbahn, ehemaliger Teich (Lehmabbau) beachten</li></ul>                      |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul>                     |
| Luft und Klima                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Zunahme der Klimabelastungen durch Verkehr,</li><li>geringe Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                             |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                                 |
| Landschaft und Landschaftsbild                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Bei angepasster grünordnerischer Einbindung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li><li>Begrenzung der Bauhöhen</li></ul>                                                                  |
| Kultur und Sachgüter                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>Entzug landwirtschaftlich Nutzflächen in größerem Ausmaß,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            |                                                                                                                                                                 |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich              |                                                                                                                                                                                                                                                                         | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                                                 |
| Zusammenfassende Einschätzung                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mittlere Auswirkungen                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                                 |

Ausschnitt Lageplan

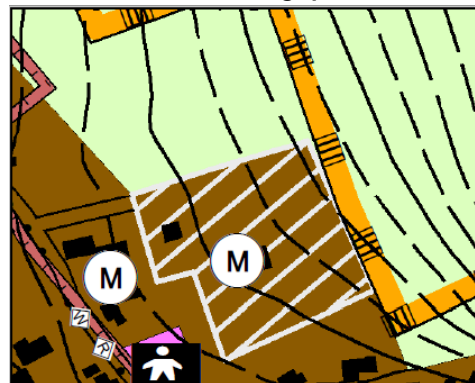
| Geplante Baufläche – Gemischte Baufläche (M) Zum Naturbad                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                                            | Gemarkung Oberwiesa                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      | Größe                          | 0,5 ha                                                                                                                                                   |
| Art der baulichen Nutzung                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Nutzungsart Bestand                                                             | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Lage                                                                            | Zwischen Brache und Bestand                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Nutzungsart Planung                                                             | Gemischte Baufläche (M)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Planungsziel                                                                    | Wohnen und nichtstörendes Gewerbe                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Schutzgebiete                                                                   | keine                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Vorgaben des Regionalplans                                                      | Karte Raumnutzung keine Darstellung                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Darstellung im Landschaftsplan                                                  | Grünflächen, keine Maßnahmen festgesetzt                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Besonderheiten/ Hinweise                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                             | BBP Gewerbegebiet an der Straße Zum Naturbad (Verfahren ruhend)                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                             | keine                                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                          |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                    |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |
| Schutzgüter/ Funktionen                                                         | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                    |
| Mensch und seine Gesundheit                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Bedarfs für Wohnen und Gewerbe,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>Lärmeinwirkung durch B 173</li></ul>                                                               |                                                                                                                                                                      | Mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li><li>Maßnahmen zum Lärmschutz (Verkehr)</li></ul> |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Keine wertvollen Biotope, keine geschützten Tier- und Pflanzenarten</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünungsmaßnahmen</li><li>Eingriff in Fläche für Landwirtschaft</li><li>Kartierungen zu Amphibien notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung</li><li>Ausgleichsmaßnahmen am Standort</li></ul>            |
| Fläche und Boden                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriffe in bisher unversiegelte Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen,</li><li>Umgebung in Teilen anthropogen überprägte Böden</li></ul>                                                                 |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung mit GRZ 0,6</li><li>Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen</li></ul>                                |
| Wasser                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                                                                           |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul>              |
| Luft und Klima                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Zunahme der Klimabelastungen durch Verkehr,</li><li>geringe Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                          |
| Landschaft und Landschaftsbild                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Bei angepasster grünordnerischer Einbindung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li></ul>                                                                                           |
| Kultur und Sachgüter                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                                          |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich                            |                                                                                                                                                                                                                                                                             | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                                                          |
| Zusammenfassende Einschätzung                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mittlere Auswirkungen                                                                                                                                                |                                |                                                                                                                                                          |
| Geplante Baufläche – Gemischte Baufläche (M) Östlich Dorfstraße/Braunsdorf-Nord |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                                          |

Ausschnitt Lageplan



|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                                           | Gemarkung Braunsdorf                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      | Größe | 0,3 ha                         |                                                                                                                                                                 |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Nutzungsart Bestand                                                            | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Lage                                                                           | am Siedlungsrand                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Nutzungsart Planung                                                            | gemischte Baufläche (M)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Planungsziel                                                                   | Entwicklungspotenziale für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe im Ortsteil                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Schutzgebiete                                                                  | LSG Lichtenwalde angrenzend                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Vorgaben des Regionalplans                                                     | Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, regionaler Grünzug angrenzend                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Darstellung im Landschaftsplan                                                 | Extensivierung von Feldflächen am Rand der Ortslage                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Besonderheiten/ Hinweise                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | keine                                                                                                                                                                |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Schutzgüter/ Funktionen                                                        | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |       | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                           |                                                                                     |
| Mensch und seine Gesundheit                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Bedarfs für Wohnen und Gewerbe,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li></ul>                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>                                                   |                                                                                     |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriffe in Flächen für die Landwirtschaft (Acker- und Grünflächen),</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünungsmaßnahmen</li><li>Kartierung zu Fledermäusen, Feldlerche, Amphibien, Brutvögel und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung,</li></ul>                                                          |                                                                                     |
| Fläche und Boden                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriffe in bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen,</li><li>durch stärkere Hangneigung Erosionsgefahr</li></ul>                                                           |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung mit GRZ 0,6</li><li>Ausgleich prioritär durch Entsiegelung,</li><li>Reduzierung des Flächenentzugs</li></ul> |                                                                                     |
| Wasser                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li><li>Oberflächenwasserabfluss durch stärkere Hangneigung</li></ul>                                       |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul>                     |                                                                                     |
| Luft und Klima                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Zunahme der Klimabelastungen durch Verkehr,</li><li>geringe Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                                 |                                                                                     |
| Landschaft und Landschaftsbild                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Erweiterung und Abrundung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Bei angepasster grünordnerischer Einbindung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                                                                |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li><li>Begrenzung der Bauhöhen</li></ul>                                                                  |                                                                                     |
| Kultur und Sachgüter                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Entzug landwirtschaftlich Nutzflächen,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Zusammenfassende Einschätzung                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geringe Auswirkungen                                                                                                                                                 |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Geplante Baufläche – Gemischte Baufläche (M) Östlich Dorfstraße/Braunsdorf-Süd |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                     |

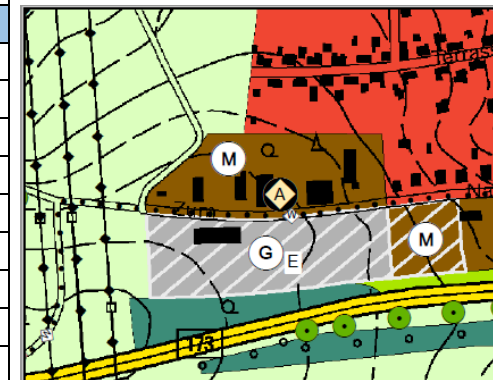


|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                         | Gemarkung Braunsdorf                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      | Größe | 1,1 ha                         |                                                                                                                                                                 | <div>Ausschnitt Lageplan</div>  |
| Art der baulichen Nutzung                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Nutzungsart Bestand                                          | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Lage                                                         | am Siedlungsrand                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Nutzungsart Planung                                          | gemischte Baufläche (M)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Planungsziel                                                 | Entwicklungspotenziale für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe im Ortsteil                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Schutzgebiete                                                | LSG Lichtenwalde angrenzend                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Vorgaben des Regionalplans                                   | Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, regionaler Grünzug angrenzend                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Darstellung im Landschaftsplan                               | Extensivierung von Feldflächen am Rand der Ortslage                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Besonderheiten/ Hinweise                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | keine                                                                                                                                                                |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Schutzgüter/ Funktionen                                      | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |       | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                           |                                                                                                                    |
| Mensch und seine Gesundheit                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung des Bedarfs für Wohnen und Gewerbe,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li></ul>                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>                                                   |                                                                                                                    |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriffe in Flächen für die Landwirtschaft (Acker- und Grünflächen),</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünungsmaßnahmen</li><li>Kartierung zu Fledermäusen, Feldlerche, Amphibien, Brutvögel und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung,</li></ul>                                                          |                                                                                                                    |
| Fläche und Boden                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriffe in bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen,</li><li>durch stärkere Hangneigung Erosionsgefahr</li></ul>                                                           |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versiegelung mit GRZ 0,6</li><li>Ausgleich prioritär durch Entsiegelung,</li><li>Reduzierung des Flächenentzugs</li></ul> |                                                                                                                    |
| Wasser                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li><li>Oberflächenwasserabfluss durch stärkere Hangneigung</li></ul>                                       |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung der Nebenanlagen</li></ul>                     |                                                                                                                    |
| Luft und Klima                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Zunahme der Klimabelastungen durch Verkehr,</li><li>geringe Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                                 |                                                                                                                    |
| Landschaft und Landschaftsbild                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Erweiterung und Abrundung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Bei angepasster grünordnerischer Einbindung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                                                                |                                                                                                                                                                      |       | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Randeingrünung</li><li>Begrenzung der Bauhöhen</li></ul>                                                                  |                                                                                                                    |
| Kultur und Sachgüter                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Entzug landwirtschaftlich Nutzflächen,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |       | geringe Auswirkung             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Zusammenfassende Einschätzung                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mittlere Auswirkungen                                                                                                                                                |       |                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |



| Geplante Baufläche – Gewerbliche Baufläche (G) Zum Naturbad  |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                         | Ortsteil Niederwiesa                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      | Größe                                        | 1,6 ha                                                                                                                                                                               |
| Art der baulichen Nutzung                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Nutzungsart Bestand                                          | Fläche für die Landwirtschaft, teilweise Brachflächen (bebaut)                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Lage                                                         | am Siedlungsrand, Brache                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Nutzungsart Planung                                          | gewerbliche Baufläche (G)                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Planungsziel                                                 | eingeschränktes Gewerbegebiet                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Schutzgebiete                                                | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Vorgaben des Regionalplans                                   | Karte Raumnutzung keine Darstellung                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Darstellung im Landschaftsplan                               | Grünflächen, keine Maßnahmen festgesetzt                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Besonderheiten/ Hinweise                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      | BBP-Gewerbegebiet an der Straße Zum Naturbad |                                                                                                                                                                                      |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      | keine                                        |                                                                                                                                                                                      |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Schutzgüter/ Funktionen                                      | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      | Erheblichkeit der Auswirkungen               | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                                                                                |
| Mensch und seine Gesundheit                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung gewerbliche Entwicklung,</li><li>Verkehrslärm B173, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>Lärmeinwirkung auf benachbarte Nutzungen, Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>                                        |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li><li>eingeschränktes Gewerbegebiet</li></ul>                                  |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriffe in Flächen für die Landwirtschaft, Brachflächen, Gehölze,</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünungsmaßnahmen,</li><li>Kartierung zu Fledermäusen, Amphibien, Zauneidechse, Brutvögel und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Randeingrünung,</li><li>Festsetzungen zum Artenschutz</li></ul>                                         |
| Fläche und Boden                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Bodeneingriffe in bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen,</li><li>In Teilen Nutzung bereits bebauter brachgefallener Flächen</li></ul>                                           |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Widernutzbarmachung bereits bebauter/versiegelter Flächen,</li><li>nur 50 % der Flächen Neuversiegelung</li></ul>                              |
| Wasser                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li><li>In Teilen Nutzung bereits versiegelter brachgefallener Flächen</li></ul>                             |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung                          | <ul style="list-style-type: none"><li>nur 50 % der Flächen Neuversiegelung,</li><li>Versickerung von Niederschlagswasser,</li><li>Stellplätze wasserdurchlässig herstellen</li></ul> |
| Luft und Klima                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Zunahme der Klimabelastungen durch gewerbliche Nutzung und Verkehr,</li><li>geringe Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                  |                                                                                                                                                                      | mittlere Auswirkung                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                                                                                      |
| Landschaft und Landschaftsbild                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Erweiterung und Abrundung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Bei angepasster grünordnerischer Einbindung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>                                                                 |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Beseitigung von Brachen,</li><li>Randeingrünung,</li><li>Begrenzung der Bauhöhen</li></ul>                                                     |
| Kultur und Sachgüter                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Entzug landwirtschaftlich Nutzflächen gering, Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      | geringe Auswirkung                           |                                                                                                                                                                                      |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                              |                                                                                                                                                                                      |
| Zusammenfassende Einschätzung                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mittlere Auswirkungen                                                                                                                                                |                                              |                                                                                                                                                                                      |

Ausschnitt Lageplan



| Geplante Baufläche – Wohnbaufläche (W) Frankenberger Straße /Am Kirschberg |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                                                       | Ortsteil Lichtenwalde                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                    | Größe                          | 0,5 ha                                                                                                                     |
| Art der baulichen Nutzung                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Nutzungsart Bestand                                                        | Wochenendgärten                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Lage                                                                       | Lage am Ortsrand mit baulicher Vorprägung                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Nutzungsart Planung                                                        | Wohnbaufläche (W)                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Planungsziel                                                               | Nutzung als Wochenhausgebiet Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Schutzgebiete                                                              | LSG Lichtenwalde angrenzend                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Vorgaben des Regionalplans                                                 | Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, regionaler Grünzug angrenzend                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Darstellung im Landschaftsplan                                             | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Besonderheiten/ Hinweise                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                | keine                                                                                                                                                              |                                |                                                                                                                            |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                            |
| Schutzgüter/ Funktionen                                                    | Entwicklungsprognose des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                    | Erheblichkeit der Auswirkungen | Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs                                                                      |
| Mensch und seine Gesundheit                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Sicherung Erholungsmöglichkeit,</li><li>Möglichkeit zur wohnbaulichen Nutzung von Wochenendgrundstücken,</li><li>Lärmimmissionen, Staubentwicklung insbesondere während der Bauphase,</li><li>Geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs</li></ul>           |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li></ul>              |
| Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>Eingriffe in Gartenland mit Gebäuden und Gehölzen,</li><li>Schaffung neuer Lebensräume durch wohngebietstypische Vegetation</li><li>Kartierung zu Fledermäusen, Amphibien, Zauneidechsen, Brutvögel, Schmetterlinge und Biotopschutz notwendig</li></ul> |                                                                                                                                                                    | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Begrünung in den Grundstücken,</li><li>Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz</li></ul>     |
| Fläche und Boden                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Flächen überwiegend durch Gartennutzung (Gebäude, Wege) baulich vorgeprägt, aber auch Bodeneingriffe in bisher unversiegelte Flächen,</li><li>Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen</li></ul>                                                       |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen</li></ul>                                   |
| Wasser                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung,</li><li>Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung</li></ul>                                                                                                              |                                                                                                                                                                    | mittlere Auswirkung            | <ul style="list-style-type: none"><li>Versickerung von Niederschlagswasser</li><li>Wasserdurchlässige Gestaltung</li></ul> |
| Luft und Klima                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Bauflächen,</li><li>Keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen</li></ul>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe</li></ul>                            |
| Landschaft und Landschaftsbild                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Intensivierung bestehender Siedlungsflächen,</li><li>Keine Erweiterung Siedlungsbereich, Keine Beeinträchtigung Landschafts-</li></ul>                                                                                                                   |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             |                                                                                                                            |
| Kultur und Sachgüter                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Werterhöhung bisheriger Wochenendgrundstücke,</li><li>Schaffung neuer Sachgüter</li></ul>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    | geringe Auswirkung             |                                                                                                                            |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Begrenzung des Versiegelungsgrades, Begrünungsmaßnahmen in den Grundstücken, Ermittlung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in nachgeordneten Verfahren |                                |                                                                                                                            |
| Zusammenfassende Einschätzung                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geringe bis mittlere Auswirkungen                                                                                                                                  |                                |                                                                                                                            |

Ausschnitt Lageplan

**Zusammenfassende Einschätzung der Bauflächenneuausweisungen im Flächennutzungsplan:**

| Geplante Baufläche/ Baugebiete                                     | Art der Wirkung |                                | Umweltzustand<br>Basisszenario | Umweltzustand bei Durchführung der Planung |           |                                |   |     |      |     |    | Gesamt |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|-----------|--------------------------------|---|-----|------|-----|----|--------|
|                                                                    | 1               | 2                              |                                | M/G                                        | BV/<br>TP | F/B                            | W | K/L | L/LB | K/S | WW |        |
| Wohnbaufläche (W) Erweiterung Altes Sägewerk                       | x               |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Wohnbaufläche (W) Forststraße                                      | x               |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Wohnbaufläche (W) Harrasallee                                      |                 |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Wohnbaufläche (W) Frankenberger Straße                             | x               |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Wohnbaufläche (W) Niederwieser Weg                                 | x               |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Gemischte Bauflächen (M) Lichtenwalder Straße                      | x               | x                              |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Gemischte Bauflächen (M) Zum Naturbad                              | x               |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Gemischte Baufläche (M) östlich Dorfstraße/ Brauns-<br>dorf-Nord   | x               | x                              |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Gemischte Baufläche (M) östlich Dorfstraße/Brauns-<br>dorf-Süd     | x               | x                              |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Gewerbliche Baufläche (G) Zum Naturbad                             | x               | x                              |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| Sondergebiet Wochenendhaus Frankenberger<br>Straße / Am Kirschberg |                 |                                |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| 1 Baubedingt                                                       | W               | Wasser                         |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| 2 Betriebsbedingt                                                  | K/L             | Klima und Luft                 |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| M/G Mensch und seine Gesundheit                                    | L/LB            | Landschaft und Landschaftsbild |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| BV/TP Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen                     | K/S             | Kultur und sonstige Sachgüter  |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| F/B Fläche und Boden                                               | WW              | Wechselwirkungen               |                                |                                            |           |                                |   |     |      |     |    |        |
| <b>Geringe Auswirkungen</b>                                        |                 |                                | <b>Mittlere Auswirkungen</b>   |                                            |           | <b>Erhebliche Auswirkungen</b> |   |     |      |     |    |        |

**Fazit:** Die Auswirkungen der Bauflächenneuausweisungen im Flächennutzungsplan sind insgesamt als **gering bis mittel** sowie **mittel** zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf Schutzgebiete von europäischem Rang und besonders geschützte Biotope zu erwarten. Entsprechend der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser ist insbesondere eine Aufwertung dieser Schutzgüter bei der Kompensation in den verbindlichen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

## 2.C Bewertung der Änderungsgebiete mit Einstufung der zu kartierenden Arten

Folgender Kartierumfang ist bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Die Erfordernis des tatsächlichen Kartierumfangs sowie der Betroffenheit einzelner Arten ergibt sich aus präzisen Einzelvorhaben. Artenschutzbetroffenheiten sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

| Name                                 | Nutzung | Fleder-<br>mäuse | Feldlerche | Amphibien | Zau-<br>neidechse | Brutvögel | Schmetter-<br>linge | Bio-<br>topschutz |
|--------------------------------------|---------|------------------|------------|-----------|-------------------|-----------|---------------------|-------------------|
| Erweiterung altes Sä-<br>gewerk      | W       |                  |            | x         |                   |           |                     | x                 |
| Harrasfelsen                         | W       |                  |            |           |                   |           |                     |                   |
| Frankenberger<br>Straße              | W       | x                |            | x         | x                 | x         | x                   | x                 |
| Am Kirschberg                        | SO      | x                |            | x         | x                 | x         | x                   | x                 |
| Niederwieser Weg                     | W       | x                | x          | x         |                   | x         |                     | x                 |
| Lichtenwalder<br>Straße              | M       | x                |            | x         |                   | x         |                     | x                 |
| Zum Naturbad                         | M       |                  |            | x         |                   |           |                     |                   |
| Zum Naturbad                         | G       | x                |            | x         | x                 | x         |                     | x                 |
| östliche Dorfstraße (2<br>Gebiete)   | M       | x                | x          | x         |                   | x         |                     | x                 |
| Gemeindebedarfs-<br>fläche Feuerwehr | SO      | x                |            | x         |                   | x         |                     | x                 |

Tabelle 48 Kartierumfang

## 2.D Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgebiete nach Europäischem Recht „Natura 2000“ (FFH, SPA) sind bei den Planungsflächen nicht betroffen.

Bei einer Planfläche sind Teile des Landschaftsschutzgebietes Lichtenwalde betroffen. Flächenausgliederungen aus dem LSG erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB ist zu prüfen, ob die grundsätzliche Zulässigkeit der künftigen Ausgliederung gegeben ist.

Durch die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG bzw. dem SächsNatSchG auszugleichen.

Die erforderliche exakte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Prinzipiell sind zunächst die Möglichkeiten zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs im Plangebiet zu nutzen. Die nicht innerhalb der Plangebiete kompensierbaren Defizite sind außerhalb des Geltungsbereiches an anderer Stelle zu erbringen.

Entsprechend dem "Entsiegelungserlass" vom 11.12.2000 des SMUL sind zunächst Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

Aus dem Landschaftsplan wurden geeignete Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen. Hier können beispielsweise Gewässerrenaturierungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Flurholzanreicherung durch straßen- und weg begleitende Baumpflanzungen vorgesehen und im Plan dargestellt.<sup>86</sup>

In den Flächennutzungsplan wurden Maßnahmen aus dem vorhandenen Landschaftsplan übernommen. Bei der Durchführung dieser Maßnahmen sind folgende Auswirkungen auf Arten zu berücksichtigen. Nicht alle Maßnahmen wirken sich positiv aus. Dies sollte inhaltlich bei konkreten Vorhaben mit Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.<sup>87</sup>

(- negativ, + positiv, 0 neutral)

| Wirkung                                    | Fledermäuse | Feldlerche | Amphibien | Zauneidechse | Brutvögel | Schmetterlinge | Biotopschutz |
|--------------------------------------------|-------------|------------|-----------|--------------|-----------|----------------|--------------|
| Gehölzpflanzungen                          | ++          | --         | +         | -            | +++       | 0              | +            |
| Erhalt von Gehölzen                        | +++         | -          | ++        | -            | +++       | 0              | +++          |
| Erweiterung von linearen Strukturelementen | +++         | --         | +         | +            | +++       | 0              | +            |
| Gewässerrenaturierung                      | +++         | 0          | +++       | 0            | ++        | 0              | ++           |

Tabelle 49 Bewertung der Wirkung der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen auf die planungsrelevanten Arten

## 2.E Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Standortwahl

Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des FNP geprüft. Dabei wurde die Bewertung unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüchen sowie landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben durchgeführt. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wurde darauf geachtet, dass Flächenausweisungen in allen Ortsteilen erfolgen. Die Wohnflächenausweisung in Niederwiesa ist relativ gering, weil hier noch Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung stehen. Eine große Nachfrage nach Bauflächen wird in Lichtenwalde gesehen, weil dieser Ortsteil aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und seiner Erholungsqualitäten als Wohnstandort gute Voraussetzungen hat.

<sup>86</sup> Ingenieurbüro Krettek GmbH 1998: Landschaftsplan Niederwiesa, Frankenberg.

<sup>87</sup> Landratsamt Mittelsachsen: Stellungnahme vom 13.06.2022

In den Ortsteilen Niederwiesa und Braunsdorf wurden gemischte Bauflächen ausgewiesen, um vor allem ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einzuräumen in den Ortsteilen in Anbindung an den Siedlungsbereich ihre Gewerbestandorte einschließlich der Wohnnutzung weiterzuentwickeln.

Da in der Gemeinde durch die Lage im Naturraum mit zahlreichen Schutzgebieten für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen nur geringe Möglichkeiten bestehen, wurde in Anbindung an einen Altstandort im OT Niederwiesa eine Gewerbefläche ausgewiesen, die allerdings aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nur als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Andere für eine gewerbliche Nutzung geeignete Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Nullvariante kann infolge des Vorsorgeerfordernisses mit einem Planungshorizont bis 2035 nicht gewählt werden. Die im FNP dargestellten Entwicklungsflächen wurden unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, der Lage zu Bestandsgebieten, der Umwelterfordernisse und der Erschließungsbedingungen ausgewiesen. Weitere Alternativen sind im Rahmen konkreter Vorhaben und Projekte zu prüfen.

## **2.F Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Katastrophen**

Bei den ausgewiesenen Planungsflächen ist keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB zu erwarten.

Bei dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **2.G Auswirkungen auf den Klimawandel**

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden bei der Planung beachtet.

Die Neuausweisung von Bauflächen wurde auf kleinere Flächen bis max. 2 ha begrenzt. Durch die Anbindung an bereits bebaute Bereiche können Erschließungsanlagen mitgenutzt werden. Das trägt zur Ressourcenschonung bei.

Auch die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz trägt wesentlich zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie zur Schonung natürlicher Ressourcen bei und wirkt damit dem Klimawandel entgegen.

Im Gemeindegebiet können Anlagen zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom errichtet werden. Dazu sollten vorwiegend die Dachflächen von Gebäuden mit PV-Anlagen bestückt werden. Sondergebiete zur Freiflächenaufstellung von Solaranlagen wurden nicht ausgewiesen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für Gartenbewässerung) ist grundsätzlich möglich. Ebenso können Dachbegrünungen vorgesehen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, wenn der Untergrund für Versickerungsvorhaben geeignet ist.

Eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus BHKW ist in neu zu errichtenden Baugebieten grundsätzlich möglich und zu prüfen.

Darüber hinaus können auch im Bereich der Zschopau vorhandene Wasserkraftanlagen zur Energiegewinnung genutzt werden.

Auch im Rahmen des Kulturlandschaftsprojektes Mittelsachsen wurde sich mit den Auswirkungen des Klimawandels auseinandergesetzt. Hierbei wurden die Handlungsfelder Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Naturschutz und Hochwasserschutz vertiefend betrachtet.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan ist insbesondere das Erosionsrisiko bei Starkregenereignissen auf landwirtschaftlichen Flächen zu sehen. Hier kann durch Flächenextensivierungen oder Pflanzmaßnahmen entgegengewirkt werden. In der Forstwirtschaft spielt der Waldumbau eine große Rolle. In Bezug auf den Naturschutz resultiert aus den Analysen die Notwendigkeit der Stärkung des Biotopverbundes und der Stabilisierung des Wasserhaushaltes in besonders schutzwürdigen Gebieten (Gefahr der Austrocknung von Kleingewässern). Neben Trockenperioden werden auch die Starkregenereignisse zunehmen. Deshalb sind Hochwasservorsorgemaßnahmen wie Freihaltung der Auen, Rückgewinnung an Überschwemmungsflächen und dezentrale Rückhaltung von Oberflächenwasser von großer Bedeutung.



### **3 Zusätzliche Angaben**

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

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Aufstellung des FNP, dem Landschaftsplan und den Zuarbeiten der Gemeindeverwaltung bzw. der Planer zu konkreten bereits eingeleiteten Planverfahren sowie der durchgeführten Vorortbefassung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten getroffen.

Ergeben sich im weiteren, zweistufigen Verfahren zur Aufstellung des FNP bzw. in Bebauungsplanverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend fortzuschreiben bzw. zu überarbeiten.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Aufstellung des FNP von untergeordneter Bedeutung, da kein unmittelbares Baurecht begründet wird. Die Umweltauswirkungen sind bei der konkreten Bauleitplanung im Rahmen des Monitorings zu beachten.

### **4 Allgemein Verständliche Zusammenfassung**

#### **Planungserfordernis und Standortausweisung**

Für die Gemeinde Niederwiesa liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist 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. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Niederwiesa mit den Ortsteilen Niederwiesa, Braunsdorf und Lichtenwalde. Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1.639 ha. Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 5 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) BauNVO überwiegend nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen) dargestellt. Sondergebiete wurden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Planungsstandorte, die der Umweltprüfung gemäß BauGB zu unterziehen sind:

**Wohnbauflächen**

| Gemarkung                   | Bezeichnung                | Art der Fläche    | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|---------------|
| Oberwiesa                   | Erweiterung altes Sägewerk | Wohnbaufläche (W) | 0,3         | 3             |
|                             | Forststr.                  | Wohnbaufläche (W) | 0,5         | 5             |
| Braunsdorf                  | Harrasallee                | Wohnbaufläche (W) | 0,3         | 3             |
| Lichtenwalde                | Frankenberger Str.         | Wohnbaufläche (W) | 0,9         | 5             |
|                             | Niederwieser Weg           | Wohnbaufläche (W) | 1,0         | 10            |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt |                            |                   | 3,0         | 26            |

Tabelle 50 Zusammenfassung 1

**Gemischte Bauflächen**

| Gemarkung                   | Bezeichnung                          | Art der Fläche          | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| Niederwiesa                 | Lichtenwalder Str.                   | Gemischte Baufläche (M) | 4,0         | 17            |
| Oberwiesa                   | Zum Naturbad                         | Gemischte Baufläche (M) | 0,5         | 2             |
| Braunsdorf                  | Östlich Dorfstraße / Braunsdorf-Nord | Gemischte Baufläche (M) | 0,3         | 1             |
|                             | Östlich Dorfstraße/ Braunsdorf-Süd   | Gemischte Baufläche (M) | 1,1         | 3             |
| Gemeinde Niederwiesa Gesamt |                                      |                         | 3,0         | 26            |

Tabelle 51 Zusammenfassung 2

**Gewerbliche Bauflächen**

| Gemarkung | Bezeichnung  | Art der Fläche            | Größe in ha | Wohneinheiten |
|-----------|--------------|---------------------------|-------------|---------------|
| Oberwiesa | Zum Naturbad | Gewerbliche Baufläche (G) | 1,6         | -             |

Tabelle 52 Zusammenfassung 3

**Sondergebiete SO**

| Gemarkung    | Bezeichnung                          | Art der Fläche             | Größe in ha | Wohneinheiten |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------|---------------|
| Lichtenwalde | Frankenberger Straße / Zum Kirchberg | Sondergebiet Wochenendhaus | 0,5         | -             |

Tabelle 53 Zusammenfassung 3

**Ziele des Umweltschutzes**

Gesetzliche Vorgaben und Restriktionen insbesondere des Immissionsschutzes, des Wasserschutzes, des Bodenschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes wurden bei der Planaufstellung beachtet und angewendet.

### Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz<sup>88</sup>

- FNP-Ausweisungen wurden auf die Belange der übergeordneten Planungen abgestellt
- Bauflächen wurden außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft ausgewiesen

### Landschaftsplan<sup>89</sup>

- für die Gemeinde Niederwiesa mit ihren Ortsteilen liegt ein Landschaftsplan vor
- Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete) BNatSchG sowie SächsNatSchG wurden nachrichtlich übernommen
- Ziele des Landschaftsplans insbesondere Flächenerweiterung vorhandener besonders geschützten Biotop, Aktivierung von derzeit beeinträchtigten Biotopverbundlinien und Aufwertung großer monotoner Freiflächen wurden soweit geeignet in den Flächennutzungsplan übernommen
- vorgesehene bauliche Erweiterungen sind auf die Ziele des Landschafts-, Natur- und Freiraumschutzes abgestimmt / keine erheblichen Zielkonflikte zu erwarten

### Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Insgesamt waren folgende Flächen zu bewerten:

- drei Wohnbauflächen (Ergänzungsflächen)
- zwei Wohnbauflächen (Nachnutzung bestehender Gartenanlagen)
- eine Wohnbauflächen (Flächenneuinanspruchnahme)
- zwei gemischte Bauflächen (Ergänzungsfläche)
- zwei gemischte Bauflächen (Flächenneuinanspruchnahme)
- eine gewerbliche Baufläche (teilweise Nachnutzung bebauter Flächen)
- eine Sondergebietsfläche (bestehende Bebauung)

| Baugebiet                                | Umweltzustand | Auswirkungen der Planung |               |
|------------------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                          |               | Bauphase                 | Betriebsphase |
| W Erweiterung Altes Sägewerk             |               |                          |               |
| W Forststraße                            |               |                          |               |
| W Harrasallee                            |               |                          |               |
| W Frankenberger Straße                   |               |                          |               |
| W Niederwiesaer Weg                      |               |                          |               |
| M Lichtenwalder Straße                   |               |                          |               |
| M Zum Naturbad                           |               |                          |               |
| M östlich Dorfstraße/<br>Braunsdorf-Nord |               |                          |               |
| M östlich Dorfstraße/<br>Braunsdorf-Süd  |               |                          |               |
| G Zum Naturbad                           |               |                          |               |
| W Am Kirschberg                          |               |                          |               |

Tabelle 54 Zusammenfassung 4

Geringe bis mittlere Auswirkungen

mittlere Auswirkungen

erhebliche Auswirkungen

<sup>88</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: RP Chemnitz-Erzgebirge

<sup>89</sup> Ingenieurbüro Krettek GmbH 1998: Landschaftsplan Niederwiesa, Frankenberg.

**In den Plangebieten ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.**

**Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

- keine Planflächen in Schutzgebieten gemäß EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete),
- keine Planflächen in Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten,
- Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen B-Plan-Verfahren,
- Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt z.B. Gewässerrenaturierungen, Flurholzanreicherung

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Standortwahl**

- Wohnbauentwicklungsflächen in allen Ortsteilen,
- gemischte Bauflächen zur Standortsicherung örtlicher Gewerbebetriebe,
- Gewerbeflächenausweisung auf baulich vorgeprägten Standorten,
- Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes in den Ortsteilen,
- Nullvariante kann infolge des bestehenden Bedarfs nicht gewählt werden

## 5 Quellen

### 5.1 Begründung

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan – Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 31.07.2008)  
Teilfortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge „Regionale Vorsorgestand-orte“ (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

**Weitere Quellen wurden im Text kenntlich gemacht.**

## 5.2 Umweltbericht

- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- Regionalplan „Chemnitz-Erzgebirge“, Stand Juli 2008
- Regionalplan Planungsregion Chemnitz, Entwurf Dezember 2015
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt [www.smul.sachsen.de/lfulg/](http://www.smul.sachsen.de/lfulg/)
- Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen [www.atlas.sachsen.de/](http://www.atlas.sachsen.de/)
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – Internetauftritt [www.statistik.sachsen.de/](http://www.statistik.sachsen.de/)
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit – Internetauftritt [www.smwa.sachsen.de](http://www.smwa.sachsen.de)
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft– Internetauftritt [www.landwirtschaft.sachsen.de](http://www.landwirtschaft.sachsen.de)
- LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) der Region Flöha- und Zschopautal, Stand 06/2015
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwiesa, Architekturbüro Planquadrat, Freiberg, Stand 11/2010
- Landschaftsplan der Gemeinde Niederwiesa, Ingenieurbüro Krettek GmbH, Frankenberg/Sa., Stand August 1998
- Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Niederwiesa

**Weitere Quellen wurden im Text kenntlich gemacht.**

## 6 Erklärung

Auf der Grundlage von § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Bauleitplan **nach Beschlussfassung** eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.



## **7 Anlagen**

|          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| Anlage 1 | Kulturdenkmale                                |
| Anlage 2 | Archäologische Relevanzgebiete                |
| Anlage 3 | Altlastenverdachtsflächen                     |
| Anlage 4 | Besonders geschützte Biotop § 21 SächsNatSchG |
| Anlage 5 | Bebauungspläne, Satzungen                     |

# **Anlage 1**

## Kulturdenkmalliste für Niederwiesa

### **Autor:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Datengrundlage:

DIVIS – Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen

© Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen

## **Anlage 2**

### Archäologische Karte

### Für den Geltungsbereich des Flächennutzungs- plans

Archäologische

Denkmale im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

**Autor:**

© Landesamt für Archäologie, Landkreis Mittelsachsen

## **Anlage 3**

# Altlastenverdachtsfälle nach Sächsischen Altlastenkataster

Altlastenverdachtsfälle nach Sächsischen Altlastenkataster.

**Autor:** © Landratsamt Mittelsachsen

## **Anlage 4**

# Liste der geschützten Biotope

### **Autor:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Auf Grundlage der der Stellungnahmen des Landratsamtes Mittelsachsen übergebenen Geodaten des beim Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) geführten Biotopverzeichnisses. Abgleich mit anderen Quellen erfolgte.

## **Anlage 5**

# Bebauungspläne und Satzungen

### **Autor:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Auf Grundlage von Daten der Gemeinde Niederwiesa und der Geoinformationsportale.

## **Anlage 6**

# Hochwassergefahrenkarte

### **Autor:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Auf Grundlage von Daten Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
(GeoSN)



# **Anlage 7**

## Sichtachsen Schloss

**Autor:**

Landratsamt Mittelsachsen