



# **Stadt Pausa-Mühltröff OT Wallengrün**

---

**Bebauungsplan**

**- Entwurf -**

## **Bebauungsplan "Wallengrün - Ortsrand West"**

### **Begründung**

Stand: 11. März 2024



## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	5
1.2	Wahl des Planverfahrens .....	6
1.3	Geltungsbereich des Plangebietes .....	7
1.4	Kartengrundlage .....	7
1.5	Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen .....	7
1.6	Eigentumsverhältnisse .....	11
<b>2</b>	<b>Anlass, Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Wallengrün - Ortsrand West“</b>	<b>11</b>
2.1	Anlass zur Planaufstellung .....	11
2.2	Begründung des vorzeitigen Bebauungsplanes .....	12
2.3	Gesamtkonzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes .....	13
2.4	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung .....	18
2.5	sonstige Belange .....	19
<b>3</b>	<b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan .....</b>	<b>20</b>
3.1	<b>Einleitung .....</b>	<b>20</b>
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	20
3.1.2	Übergeordnete Ziele .....	21
3.2	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>25</b>
3.2.1	Aufnahme des gegenwärtigen Bestandes .....	26
3.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	32
3.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	32
3.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
3.3	<b>Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung .....</b>	<b>33</b>
3.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) .....	33
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) .....	33
3.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB .....	37
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen .....	38
3.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	39
3.3.6	Belange des Artenschutzes .....	41
3.3.7	Alternativenprüfung .....	41
3.4	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>41</b>
3.4.1	Methodik .....	41
3.4.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	42
3.4.3	Zusammenfassung .....	42
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Literatur .....</b>	<b>42</b>

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes mit Kennzeichnung des Plangebietes.....	5
Abbildung 2: Lage des Plangebiets .....	6
Abbildung 3: Blick von Südosten auf das Gebäude der ehemaligen Stallanlage in Wallengrün .....	7
Abbildung 4: Siedlungsstruktur von Wallengrün (GOOGLE EARTH 2024) .....	8
Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte (Karte 1.2) des Regionalplanes Region Chemnitz (2024) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes .....	9
Abbildung 6: Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind. ....	18
Abbildung 7: Als Erhaltungsziele definierte Lebensraumtypen und Arten der Teilfläche 5 des FFH-Gebietes (Plangebiet rot umrandet) .....	24
Abbildung 8: Einzelanwesen (ehem. Stall).....	26
Abbildung 9: Zufahrt zum Plangebiet (Blick vom Plangebiet in Richtung Osten) .....	26
Abbildung 10: Streuobstwiese .....	26
Abbildung 11: geschotterter Stellplatz .....	26
Abbildung 12: Grünfläche im südwestlichen Plangebiet .....	27
Abbildung 13: Schafweide .....	27
Abbildung 14: Pferdeweide mit Roundpen (rechts im Bild).....	27
Abbildung 15: Eichen-Buchenwald.....	27
Abbildung 16: Blick auf das Plangebiet von Osten.....	32

**Tabellenverzeichnis:**

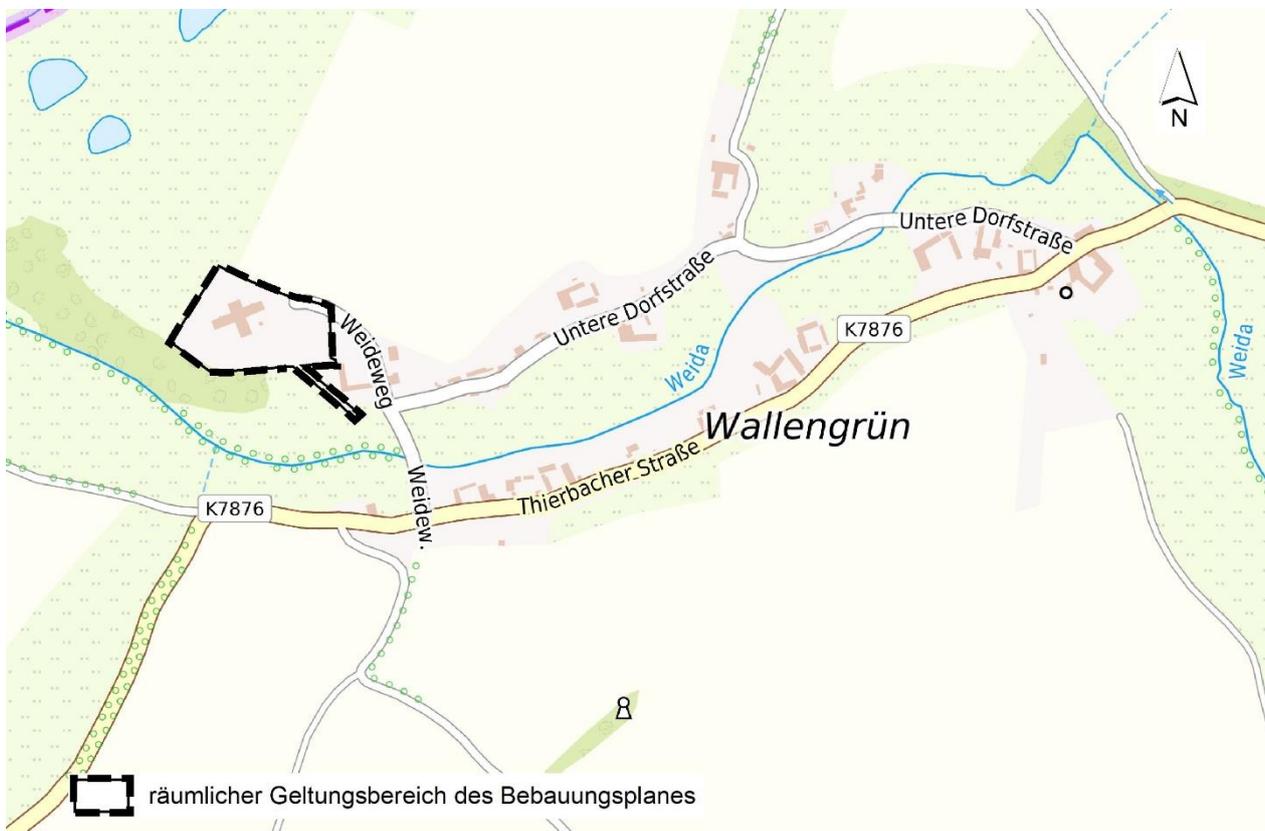
Tabelle 1: Als Erhaltungsziele des FFH-Gebietes maßgebliche Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL (GVO Sachsen für FFH-Gebiete). ....	22
Tabelle 2: Arten des Anhangs II der FFH-RL, die gemäß GVO Sachsen für FFH-Gebiete zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ zählen. 23	
Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche gem. SMUL 2003.....	28
Tabelle 4: Natürliche Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet (SMEKUL 2023b) .....	30
Tabelle 5: Ermittlung des Bestandwertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1).....	40
Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1).....	40

# **1 Planungsanlass und Lage des Bbauungsplangebietes**

## **1.1 Anlass zur Aufstellung des Bbauungsplanes**

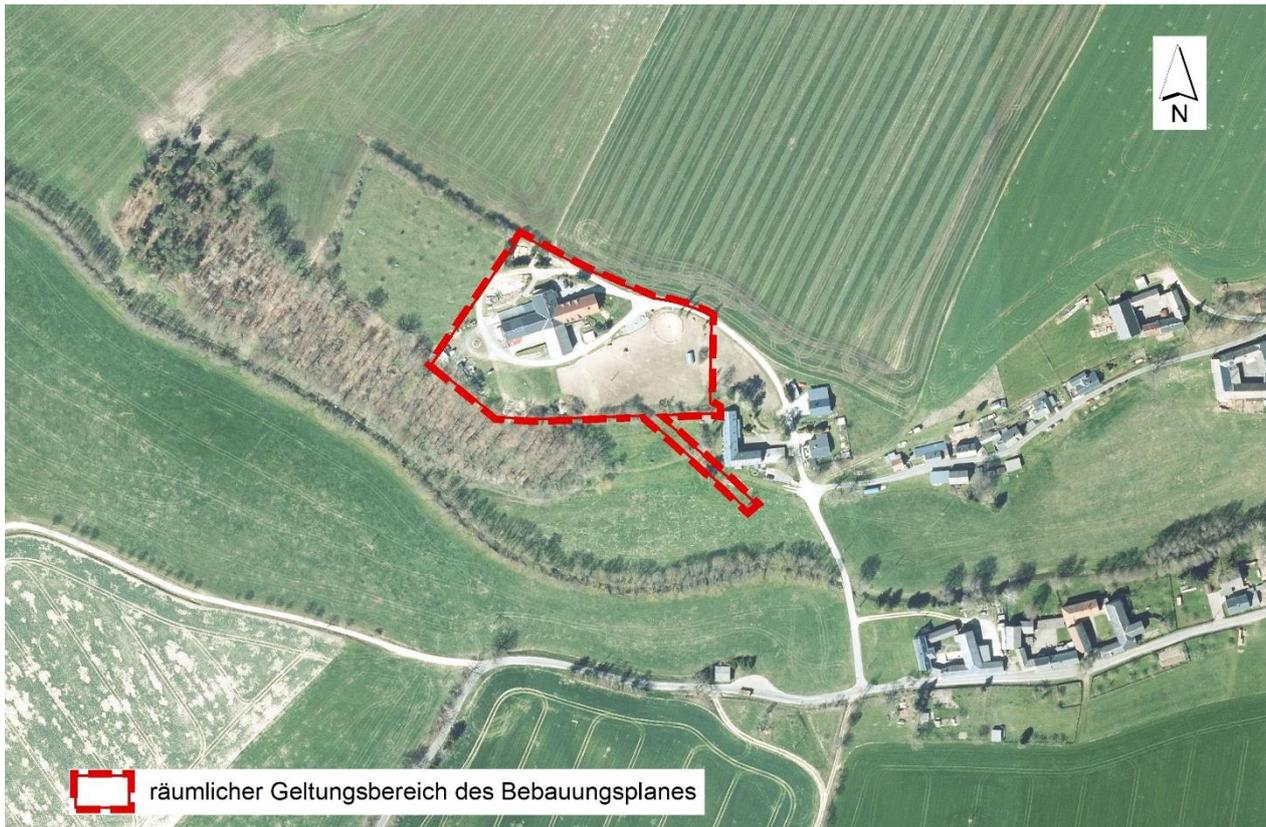
Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 6 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) aber auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wallengrün der Stadt Pausa-Mühltruff. Es umfasst dabei die baulichen Anlagen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Stalles sowie die umgebenden Flächen. Der Geltungsbereich des Bbauungsplanes bildet dabei den Abschluss des Siedlungsbereiches von Wallengrün.



**Abbildung 1:** Übersichtslageplan des Plangebietes mit Kennzeichnung des Plangebietes

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der Stallanlage unter Berücksichtigung bereits vorliegender Genehmigungen, u. a. zur Wohnnutzung. Damit soll zugleich einer Nutzungsaufgabe und der Entstehung einer Ruine am Siedlungsrand von Wallengrün und damit einem städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden.



**Abbildung 2:** Lage des Plangebiets

## 1.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) im Regelverfahren geführt, so dass ergänzend zum Bebauungsplan mit der Begründung ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen ist, der am gesamten Aufstellungsverfahren teilnimmt. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf den Menschen zu erfassen und zu bewerten. Der Inhalt des Umweltberichtes hat sich an den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB zu orientieren.

Im Regelverfahren sind des Weiteren die Bevölkerung und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem zweistufigen Verfahren zu beteiligen (§§ 3 und 4 BauGB).

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet mit mehreren Eigentümern und der bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen vertraglichen Verpflichtung der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens wurde bei vorliegender Planung von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen. Ungeachtet dessen ist vorgesehen, vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, welche Kosten durch die Vorhabenträger zu übernehmen sind (z. B. Bauleit- und Erschließungsplanung, Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich).

Unabhängig vom gewählten Verfahren wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB als vorgezogener Bebauungsplan aufgestellt, da die Stadt Pausa-Mühltruff über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt.

### 1.3 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Westen der Ortslage Wallengrün. Er umfasst eine Gesamtfläche von 1,3 ha in der Gemarkung Wallengrün.

Das Plangebiet wird bestimmt vom Gebäude des ehemaligen Offenstalls, das in den letzten Jahrzehnten mehrere Baumaßnahmen erfahren hat.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt gegenwärtig eine sehr unterschiedliche Nutzung. Diese reicht von einer Wohnnutzung bis hin zu einem Pferdestall für eine Pferdehaltung. An das Plangebiet grenzen im Westen (Streuobstwiese), Norden, Nordosten und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten schließt sich Wald an das Plangebiet an. Lediglich im Südosten grenzt die Ortslage von Wallengrün mit Gebäuden und der Erschließungsstraße an.



Abbildung 3: Blick von Südosten auf das Gebäude der ehemaligen Stallanlage in Wallengrün (GÖL 10.2020)

### 1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Planungsstandes des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Wallengrün (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand April 2023) verwendet.

### 1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplan Region Chemnitz (2024)

Mit Bescheid vom 22. Februar 2024 wurde der Regionalplan Region Chemnitz mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt und ist damit der vorliegenden Planung zugrunde zu legen.

Im Regionalplan ist die Stadt Pausa-Mühltruff gem. Z 1.2.1.1 als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeine Aussagen und Vorgaben zur Siedlungsentwicklung sind im Kap.1 – Raum- und Siedlungsstruktur enthalten und entsprechend ihrer Planungsrelevanz (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) zu berücksichtigen.

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. ....

→ Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz durch die Nachnutzung einer bereits umfassend durch Bebauung und Befestigung beeinträchtigten Fläche entsprochen. Es entsteht dabei ein Baubereich, der durch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen auch dem Grundsatz G 1.1.2 entspricht und zugleich die bestehende Siedlungsform aufnimmt und berücksichtigt.

**Z 1.1.10** Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen darauf zu richten, dass

– der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird,

– die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden, ...

→ Bei der Ortslage Wallengrün handelt es sich um eine historisch gewachsene Streusiedlung mit mehreren, isoliert liegenden Vierseithöfen. Trotz der zwischenzeitig errichteten ergänzenden Gebäude, v. a. an der Thierbacher Straße, ist die Siedlungsstruktur erhalten geblieben, die es gem. dem o. g. Ziel zu erhalten gilt. Das Plangebiet bildet dabei den westlichen Abschluss dieser Streusiedlung. Eine Verlagerung der Bauflächen auf vorhandene unbebaute Flächen zwischen den vorhandenen Gebäuden würde den historischen Siedlungsbereich mit dem Wechsel von bebauten und unbebauten Flächen zerstören oder zumindest beeinträchtigen.



**Abbildung 4:** Siedlungsstruktur von Wallengrün (GOOGLE EARTH 2024)

**Z 1.1.11** - Brachfallende und brachgefallene Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die in der Karte 1 „Raumnutzung“ als Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft, Schutz des vorhandenen Waldes, Regionaler Grünzug und Hochwasser (Überschwemmungs- und Risikobereich) sowie in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz festgelegt sind, sind zu renaturieren bzw. zu entsiegeln.

→ Beim Plangebiet handelt es sich um eine aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangene Baufläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, für die die vorgenannte Zielvorgabe im Regelfall anzuwenden wäre. Für das hier plangegegenständige Gebiet liegt jedoch eine Baugenehmigung für eine Wohnnutzung vor, auf deren Grundlage ein umfassender Umbau eines Teils des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes (Stall) erfolgte. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass es in absehbarer Zeit zu einer Aufgabe der Wohnnutzung und damit zu einem Brachfallen der Baufläche kommen wird.

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll eine vorhandene Baufläche, für die eine Baugenehmigung zur Wohnnutzung vorliegt, nachgenutzt werden, so dass die Neuinanspruchnahme von nicht vorbelasteten Flächen stark minimiert werden kann. Auch wenn damit den Vorgaben zur Erhalt vorhandener Siedlungsformen entsprochen wird, steht die Planung im Widerspruch zum Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013), wonach „die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, 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.“ Ebenso ist es Ziel der Landesplanung (Z 2.2.1.9), einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken. Da vorliegend bereits eine Bebauung mit einer teilweise genehmigten Nutzung vorhanden ist, führt die Planung auch unter Beachtung der Siedlungsstruktur von Wallengrün zu keiner erstmaligen oder weiteren Zersiedlung der Landschaft in diesem Bereich.

Wie den o. g. Ausführungen zu entnehmen ist, handelt es sich vorliegend um eine atypische Fallgestaltung der Siedlungsentwicklung.

Ergänzend zu den o. g. Zielen und Grundsätzen enthalten die Karten zum Regionalplan weitergehende räumlich zugeordnete Grundsätze und Ziele.

In der **Raumnutzungskarte (Karte 1.2)** ist die vorhandene Bebauung als Siedlungsbereich übernommen worden, die im Westen von einem Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz und im Norden, Osten und Süden von einem Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung umgeben ist. Die durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche ragt dabei nur im geringen Umfang über das bestehende Gebäude hinaus und umfasst auch die nördliche und westliche Umfahrung. Die Fläche des SO<sub>2</sub> dient wie bisher der Pferdehaltung, so dass für diesen Bereich auch im weitgehenden Sinne von Grünland und damit von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Raumnutzungskarte im Maßstab 1:100.000 erstellt wurde. Dabei besteht für die Gemeinden v. a. im Grenzbereich unterschiedlicher Nutzung in den weiterführenden Planungen ein Konkretisierungsspielraum, der vorliegend durch die Festsetzung genutzt wird.



**Abbildung 5:** Auszug aus der Raumnutzungskarte (Karte 1.2) des Regionalplanes Region Chemnitz (2024) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

In der **Karte 9** des Regionalplanes (**Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsaufgaben**) sind Landschaftsbereiche ausgewiesen, denen eine besondere Nutzungsaufgabe zukommt. Dabei liegt das

Plangebiet in einem Bereich mit Flächen einer potenziellen Erosionsgefährdung. Für diese Flächen wird das Ziel formuliert (Ziel 2.1.5.3), dass einer Bodenerosion durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird. Dieser Vorgabe wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. Die vorgesehene Wiesennutzung wirkt einer Erosion umfassend entgegen. Des Weiteren weisen die Flächen des Plangebietes besondere Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes auf. In diesen Bereichen sollen die Stoffeinträge in das Grundwasser verringert und einer Förderung der Grundwasserneubildung Rechnung getragen werden. Ausgehend von der extensiven Bewirtschaftung sowohl der Landwirtschaftsfläche als auch der Wiesenfläche im SO Pferdehaltung ist von keinen stofflichen Einträgen in das Grundwasser auszugehen. Die überbaubaren Flächen umfassen zudem im Wesentlichen bereits befestigte bzw. überbaute Bereiche, so dass die Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht wesentlich eingeschränkt ist, zumal das Niederschlagswasser im Plangebiet nur begrenzt versickern kann.

Das Plangebiet ist zudem in der **Karte 11 - sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft** als Gebiet gekennzeichnet, das als regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung eingestuft wird. Hierbei handelt es sich gem. Begründung zum Ziel 2.2.1.1 um Gebiete, in denen der gute chemische Zustand des Grundwassers in den gem. EU-WRRL genannten Zeiten nicht erreicht werden kann. Die Beeinträchtigungen entstehen dabei durch punktuelle Belastungen, diffuse Quellen sowie eine Wasserentnahme. Da für das Plangebiet eine dezentrale Kleinkläranlagenlösung vorgegeben und vorgesehen ist, entspricht die Planung den Maßnahmenvorgaben. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass die zulässige Nutzung im Plangebiet zu Belastungen des Grundwassers führen wird.

Im Regionalplan werden die faunistischen Potenziale der Region in den **Karten 13 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung** und **14 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse** berücksichtigt. Dabei ist das Plangebiet als Offenlandlebensraum für Brutvögel ebenso von Bedeutung wie auch für Fledermäuse in Teilbereichen relevant bzw. sehr relevant. Da die Freiraumstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben und weiterhin extensiv genutzt werden, ist von keinen Beeinträchtigungen der Avifauna auszugehen. Ebenso bleiben die Leitstrukturen für Fledermäuse (Weidaverlauf, Waldrand südwestlich des Plangebietes) ebenso erhalten wie die u. a. für die Pferdehaltung benötigten Gebäudeteile. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Funktionalität des Plangebietes sowohl für die Avifauna als auch für Fledermäuse durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, so dass den Vorgaben des Regionalplanes entsprochen wird.

Das Plangebiet ist gem. **Karte 14 – Siedlungsklima** Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes nördlich der Weida, wobei die entstehende Kaltluft der Topographie und der Weida folgend in nordwestliche Richtung abfließt und damit weder für die Ortslage Wallengrün noch für Pausa relevant ist. Zudem erlaubt die Planung nur eine geringfügig höhere Überdeckung/Bebauung, so dass das Kaltluftentstehungsgebiet nur unwesentlich reduziert wird.

#### **Flächennutzungsplan** (vorbereitende Bauleitplanung)

Die Stadt Pausa-Mühltruff verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

**Bebauungspläne** (verbindliche Bauleitplanung): Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegt weder ein Bebauungsplan noch eine Innen- oder Außenbereichssatzung vor.

**Landschaftsplanung:** Die Stadt Pausa-Mühltruff besitzt keinen Landschaftsplan. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen liegt das Plangebiet in einem Bereich regionaler Maßnahmenschwerpunkte (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008)). Es handelt sich um Nr. 57: Kammolchgewässer nördlich von Pausa. Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung eines Biotopverbundes unter dem besonderen Aspekt der Förderung von Amphibien (Kammolch).

Der westliche Teil des Plangebiets mit der Streuobstwiese umfasst ein Brut- und Nahrungshabitat für regional bedeutsame Vogelarten. Das gesamte Plangebiet liegt zudem in einem Aktionsbereich mit Sommerquartieren/Wochenstuben von Fledermausarten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotential.

### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wallengrün – Ortsrand West" befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG):

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG): Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotops: Im nordwestlichen Plangebiet ragen Teile eines gesetzlich geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG in das Plangebiet. Es handelt sich um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese mit jungem Obstbaumbestand. Das Grünland der Streuobstwiese ist zudem gemäß FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Extensive Mähwiese des Flach- und Hügellandes“ (LRT-ID: 10033) ein gesetzlich geschütztes mageres Grünland. Die Streuobstwiese wird durch die Planung nicht beansprucht.

Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen nicht vor.

⇒ Natura 2000-Gebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH) "Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda" gem. § 32 BNatSchG (DE 5337-301, Landes-Nr. 296) mit dem Teilgebiet 5 „Teiche in der Weide und NABU-Wiese Wallengrün“.

Gemäß § 34 BNatSchG ist die Gemeinde verpflichtet, im Bauleitplanverfahren eine Überprüfung ihrer Planung auf eine Verträglichkeit hinsichtlich der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten durchzuführen. Dabei ist die Relevanz der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf die für ihre Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete zu untersuchen. Für das FFH-Gebiet „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ wurde eine Erheblichkeitseinschätzung durchgeführt (s. u.).

## **1.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im privaten Eigentum. Sie stehen für die geplante Nutzung zur Verfügung. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

# **2 Anlass, Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Wallengrün - Ortsrand West“**

---

## **2.1 Anlass zur Planaufstellung**

Die Stadt Pausa-Mühltruff hat sich vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses eingehend mit der weiteren Entwicklung der Flächen der ehemaligen Stallanlage in Wallengrün auseinandergesetzt. Während die Eigentümer die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Nutzung anstreben, wird seitens der Regionalplanung ein Rückbau und eine Revitalisierung dieser am Rand eines Vorranggebietes Natur und Landschaft liegenden Fläche (Ziel 1.1.11 RP Region Chemnitz) angestrebt. Zur Diskussion standen dabei im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses folgende Alternativen:

- 1.) der komplette Rückbau der Stallanlage und Renaturierung der Flächen
- 2.) planungsrechtliche Sicherung der genehmigten Nutzungen und Aufgabe der nicht genutzten Bereiche

3.) Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Stallanlage.

Hierbei galt es gem. § 1 Abs. 7 BauGB neben den öffentlichen auch die privaten Belange der Eigentümer mit zu berücksichtigen.

Zu 1. und 2.) Ausgehend von der erst vor wenigen Jahren erteilten Genehmigung für eine Wohnnutzung im westlichen Teil des vorhandenen Gebäudes, ist die Umsetzung eines Komplettrückbaus nicht absehbar und nicht realistisch, so dass der Bebauungsplan zwar eine weitere Nutzung weitgehend unterbinden könnte, jedoch das Planungsziel, der komplette Rückbau der Anlagen, nicht realistisch ist. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz ist ein Teilrückbau ebenfalls nicht absehbar. Es wäre damit die Entstehung eines städtebaulichen Missstandes im Siedlungsrandbereich absehbar, da die Eigentümer nicht zum Rückbau verpflichtet werden können und der Stadt sowohl die rechtlichen als auch finanziellen Mittel für eine (Teil-)Rückbau fehlen. Zudem ist hierbei zu berücksichtigen, dass eine Nachnutzung von vorhandener Bausubstanz und damit der umfangreichen s. g. „grauen Energie“ zum Ressourcenschutz beiträgt.

Zu 3.) Um einerseits die vorhandene genehmigte Nutzung zu berücksichtigen und andererseits auch für weitere, für ein Dorfgebiet typische Nutzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch wenn die Flächen des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen, besteht zumindest eine optische Verbindung zum westlich gelegenen Siedlungsbereich von Wallengrün, der aus einer sehr aufgelockerten Streubebauung besteht (Entfernung zur nächsten Bebauung: 99 m). Mit dem Bebauungsplan und dessen Umsetzung werden sowohl die städtebaulichen Interessen

- zur Nachnutzung vorhandener Bausubstanz im Siedlungsrandbereich zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes (bauliche Ruine)
- Vermeidung einer Erstinanspruchnahme und Ausweitung des Siedlungsbereiches auf bisher nicht vorbelasteten Flächen für die für das Plangebiet angestrebten Nutzung
- Ressourcenschutz durch Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz
- Stabilisierung der Einwohnerzahl von Wallengrün

berücksichtigt, als auch den privaten Interessen der Eigentümer zur Nutzung bzw. Umnutzung von Gebäudeteilen und Flächen im Plangebiet entsprochen. Hierbei gilt es, für bereits im Plangebiet vorhandene Nutzungen, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung zu schaffen. Aus diesen vorhandenen Nutzungen ergibt sich auch der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes in Wallengrün. Da in Wallengrün keine Flächen mit Baurecht für die vorgesehenen Nutzungen direkt zur Verfügung stehen, müsste auch für andere Standorte eine Baurechtschaffung erfolgen, die zu einer Beeinträchtigung der Siedlungsstruktur führen könnte.

## 2.2 Begründung des vorzeitigen Bebauungsplanes

Da die Stadt Pausa-Mühltruff über keinen das gesamte Stadtgebiet umfassenden Flächennutzungsplan verfügt und die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes parallel zur Entwicklung des hier plangegenständigen Bebauungsplanes nicht absehbar ist, handelt es sich vorliegend um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Vorzeitige Bebauungspläne sind nur zulässig, wenn sie aus dringenden Gründen erforderlich sind und der Bebauungsplan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen wird.

Dringende Gründe: Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der Gemeinde ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Rechtskraft eines Flächennutzungsplanes erhebliche Nachteile entstehen würden. Ausgehend von den Verfügungen des Landratsamtes zu den teilweise ausgeübten Nutzungen im Plangebiet

ist eine kurzfristige Entscheidung und damit Aufstellung eines Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen erforderlich. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt, müssten die derzeitigen Nutzungen weitgehend eingestellt werden. Damit wäre eine Teilnutzungsaufgabe des Gebäudes verbunden, was zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Zudem wäre damit eine Abwanderung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen verbunden.

Städtebauliche Entwicklung: Die vorliegende Planung leitet für sich genommen keine eigenständige städtebauliche Entwicklung ein. Vielmehr schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen zu einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Bausubstanz am Siedlungsrand von Wallengrün, wobei sich der Zulässigkeitsrahmen an den Nutzungsmöglichkeiten eines Misch- bzw. Dorfgebietes orientiert. Damit entspricht die Nutzung im Plangebiet derjenigen des angrenzenden Siedlungsbereiches von Wallengrün.

### 2.3 Gesamtkonzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes

Im Nordwesten der Ortslage Wallengrün befindet sich ein Gebäudekomplex, der in den 1960er Jahren als Offenstall der Landwirtschaft errichtet wurde. Bereits seit 1963 befindet sich im Gebäude ergänzend eine Wohnung, die damals für den Melker hergerichtet und von diesem genutzt wurde. Mit der politischen Wende 1989 wurde der Stall geschlossen und die Nutzung eingestellt. Im Nachgang wurde die Stallanlage durch die Treuhand an einen Baubetrieb u. a. zur Lagerung von Baumaterialien verkauft. 1999 erfolgt die genehmigte Umwidmung einer Teilfläche zu Wohnzwecken.

Der Bebauungsplan enthält die zeichnerischen und textlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Nutzung der Flächen im Plangebiet. Ziel ist es dabei, eine der angrenzenden Ortslage entsprechende Nutzung unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer zu ermöglichen. Ausgehend von der Lage des Plangebietes sind dabei reglementierende Regelungen erforderlich, um eine eigenständige Siedlungsentwicklung sowie einen Wildwuchs an Bebauung zu verhindern.

Entsprechend den o. g. Vorgaben erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes „Dorfgebiet“, um das Ziel der Planung vor allem hinsichtlich der Art der Nutzung zu dokumentieren. Zentrales Anliegen ist dabei die Festsetzung einer Baufläche (Sondergebiet) für das vorhandene Gebäude sowie die umgebenden Flächen. Die südlich angrenzenden Gebiete werden einerseits als Fläche für die Landwirtschaft zur Entwicklung einer Streuobstwiese und andererseits als Sondergebiet Pferdehaltung festgesetzt. Da es sich bei den vorgesehenen Anlagen der Pferdehaltung um gewerbliche Anlagen im Außenbereich handelt, ist die Festsetzung einer Grünfläche bzw. einer Fläche für die Landwirtschaft nicht möglich. Zudem enthält der Bebauungsplan grünordnerische Regelungen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Die bestehende Zufahrt wird aufgenommen. Sie endet im östlichen Bereich des Plangebietes. Die mit der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung / Überbauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kompensiert werden, die im Rahmen der nachfolgenden Entwurfsbearbeitung festgelegt werden sollen.

Ausgehend von den o. g. Festsetzungen zur Art der Flächennutzung ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet	4.777	38,7
davon überdeckbar gem. GRZ 0,6	2.866	23,2
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	1.911	15,5
Sonstiges Sondergebiet Pferdehaltung	4.439	36,0
davon überdeckbar gem. GRZ 0,1	444	3,6

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in %
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	3.685	29,9
davon nicht überdeckbar mit Pflanzehalt	310	2,5
Straßenverkehrsfläche	172	1,4
Fläche für die Landwirtschaft überlagert mit einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anlage einer Streuobstwiese)	2.089	16,9
Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese)	89	0,7
Fläche für Wald	267	2,2
Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Magere Frischwiese gem. Bestand)	500	4,1
<b>Summen</b>	<b>12.333</b>	<b>100,0</b>

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 11 BauNVO)**

*Im Plangebiet werden die sonstigen Sondergebiete Dorfgebiet und Pferdehaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.*

*Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.*

*Zulässig sind*

- *Wohnungen*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Tierhaltung*

*Weiterhin sind der Zweckbestimmung der zulässigen Nutzungen dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.*

*Photovoltaikdach- und –wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.*

*Für das Sondergebiet Pferdehaltung werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:*

*Zulässig sind*

- *Reitplatz*
- *Ergänzende Anlagen zur Pferdehaltung, wie z. B. Paddock, Roundpen, Futterkrippe*
- *Unbefestigte und mit Gras bewachsene Auslaufflächen für Pferde*
- *Wiesenfläche*
- *Einfriedungen als Drahtzäune bis maximal 2 m Höhe*

*PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.*

**Begründung:** Für das Plangebiet werden zwei Sondergebiete festgesetzt. Dabei erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Dorfgebiet“. Damit soll dokumentiert werden, dass der Zulässigkeitsrahmen generell auf dorfgebietstypische Nutzungen begrenzt wird. Hierzu zählen Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlage für gesundheitlich und sportliche Zwecke sowie die Tierhaltung. Damit greift diese Festsetzung die bestehende Nutzung im Plangebiet weitgehend auf, wobei die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke in Verbindung mit der Tier-

haltung zu sehen sind. Die private Pferdehaltung soll einerseits die Grundlage einer therapeutischen Behandlung sein und andererseits auch der sportlichen Nutzung dienen. Da es sich vorliegend um keine landwirtschaftliche Nutzung i. S. d. § 210 BauGB handelt, erfolgt die Berücksichtigung der Pferdehaltung im Sondergebiet sowie ergänzend im Sondergebiet „Pferdehaltung“. Im Sondergebiet sind zudem die den zulässigen Nutzungen zuordenbare Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen zulässig.

Mit dem Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen soll sichergestellt werden, dass die Flächen des Plangebietes ausschließlich entsprechend den Planungsabsichten der Stadt genutzt werden können und keine auch nur ergänzenden Freiflächenanlagen errichtet werden. Ungeachtet dessen sind Solaranlagen auf Dächern und an Wänden zulässig und sinnvoll. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da diese vorrangig in der Ortslage Pausa und nicht im Ortsrandbereich von Wallengrün untergebracht werden sollen.

Ergänzend zum Sondergebiet Dorfgebiet wird südlich davon ein Sondergebiet Pferdehaltung festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt bereits seit mehreren Jahren eine entsprechende, teilweise gewerbliche Pferdenutzung (Pferdeparadies Wallengrün). Der gewählte Zulässigkeitsrahmen umfasst die für die Pferdehaltung sowie für den Therapie- und Ausbildungsbetrieb erforderlichen Anlagen. Da die Pferde-Tierhaltung vorliegend nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen ist und nicht an der Privilegierung des § 35 BauGB teilnimmt, werden diese Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ festgesetzt. Anderweitige Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass eine anderweitige bauliche Nutzung nicht möglich ist.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**

*Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das Sondergebiet Pferdehaltung von 0,1 festgesetzt.*

*Im Sondergebiet Dorfgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.*

*Für die baulichen Anlagen in der Sondergebietsfläche Dorfgebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 434 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe darf für Anlagen der Feuerungs- und Klimatechnik sowie für Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden.*

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der Entwicklung von Sondergebieten, erfolgen für die beiden Sondergebiete unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen Eckpunkte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass kein Wildwuchs entstehen kann und andererseits soll den Bauherren eine individuelle Planung ermöglicht werden. Bei den vorliegenden Festsetzungen ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet nicht unmittelbar bebaute Bereiche angrenzen, die es zu berücksichtigen gilt, andererseits aber aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich und angrenzend an Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz bzw. Landwirtschaft eine Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum notwendig ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen Festsetzungen zur Grundflächenzahl. Diese wird für das Sondergebiet Dorfgebiet auf GRZ = 0,6 und für das Sondergebiet Pferdehaltung auf GRZ = 0,1 festgesetzt. Somit dürfen 60 % bzw. 10 % der jeweiligen Sondergebietsfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Fahrflächen etc. überbaut werden. Für das Sondergebiet Dorfgebiet wird mit einer GRZ von 0,6 die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete vorgegebene Orientierungsgröße von 0,8 unterschritten. Es erfolgt dabei eine Anlehnung an die Orientierungsgröße für Misch- und Dorfgebiete von 0,6. Mit der gewählten Grundflächenzahl wird der für Siedlungsrandbereiche typische höhere Grünanteil gewährleistet. Bei einem gleichen Flächenbedarf würde eine geringere Grundflächenzahl zu einer weiteren Ausdehnung des Sondergebietes in den Agrarraum und damit insgesamt zu einem größeren Flächenbedarf

führen. Eine höhere Grundflächenzahl würde hingegen zu einer nicht landschaftsgerechten Verdichtung beitragen. Da die Flächen des Sondergebietes bisher bereits in weiten Bereichen befestigt bzw. überbaut sind, lässt die gewählte Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand eine geringfügige Erhöhung der überdeckten Flächen zu, was mit zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden ist. Die nicht überdeckbaren Flächen (= 40 % der Sondergebietsfläche) sind landschaftsgärtnerisch anzulegen (s. a. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

Die Grundflächenzahl von 0,1 für das Sondergebiet Pferdehaltung berücksichtigt die besondere Nutzung im Sondergebiet, bei der nur wenige befestigte Flächen erforderlich sind. Da die Pferdehaltung nicht der Privilegierung des § 35 BauGB unterfällt, sind auch die Wiesenflächen entsprechend in das Sondergebiet einzubeziehen. Da eine Befestigung dieser Flächen nicht geplant und erforderlich ist, ist die gewählte Regelung sachlich und gerechtfertigt.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen in Form der Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen für das Sondergebiet Dorfgebiet. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestandsgebäude, so dass dessen Höhe weitgehend nicht überschritten werden darf. Aufgrund der geringen Höhenunterschiede im Sondergebiet ist eine weitergehende Staffelung der zulässigen Höhe nicht erforderlich. Für das Sondergebiet Pferdehaltung wird keine Höhenbegrenzung festgesetzt, da eine Baugrenze nicht festgesetzt wurde und damit Gebäude in diesem Sondergebiet nicht zulässig sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Pausa-Mühltruff zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur von Wallengrün entsprochen als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben.

#### **Stellplätze und Nebenanlagen (§§12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)**

*Stellplätze sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Begründung: Um eine möglichst optimale Ausnutzung der Flächen des Sondergebietes zu ermöglichen, wurde die Baugrenze nur mit einem Mindestabstand zu den angrenzenden Nutzungen bzw. bis zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dieser Mindestabstand ist erforderlich, um die angrenzenden Nutzungen nicht zu bedrängen und damit Nachbarschaftsspannungen zu vermeiden. Ungeachtet dessen sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Pro Hauptgebäude ist im SO<sub>1</sub> ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> einzubauen.*

*Die Stell- und Fahrflächen in den Sondergebieten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.*

*Zur Beleuchtung der Verkehrs- und Außenflächen ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2.000 K) zulässig. Im Bereich der Verkehrsflächen ist ausschließlich eine Boden gerichtete Beleuchtung zulässig.*

*Auf der Landwirtschaftsfläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist, sind 18 Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12 mit einem Regelabstand von 8 m zu bepflanzen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.*

Begründung: Bei der Konzipierung der Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird von einer weitgehenden Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausgegangen (Fassung in einer Regenwasserzisterne). Diese Festsetzung erfolgt auch zur Berücksichtigung des Klimawandels und damit als Klimaanpassungsmaßnahme. Damit soll u. a. der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegengewirkt werden und die Ressource Trinkwasser geschützt werden.

Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser wird des Weiteren festgesetzt, dass die Stell- und Fahrflächen in den Sondergebieten mit einem wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt ist, soll die Menge des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers begrenzt werden. Zudem können so verstärkt Lebensräume der Trittgemeinschaften (z. B. Pflanzengesellschaft *Plantaginetea majoris* R. Tx. 1950) entstehen.

Aus naturschutzfachlichen und dabei speziellen artenschutzrechtlichen Gründen wird eine Festsetzung zum Einsatz von Leuchtmitteln zur Ausleuchtung der Straße und der Freiflächen der einzelnen Grundstücke getroffen. Hierzu erfolgt eine Festsetzung und Begrenzung der einzusetzenden Leuchtmittel. Damit wird vor allem dem Insektenschutz und einer zunehmenden Lichtverschmutzung Rechnung getragen. Eine entsprechende Festsetzung ist für den Geltungsbereich und damit sowohl für die Verkehrsflächen als auch die privaten Freiflächen aufgrund der Siedlungsrandlage und damit dem Übergang zur freien Landschaft sowie in Folge der angrenzenden hochwertigen Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf der Landwirtschaftsfläche 18 Obstbäume zu pflanzen sind, um das Planungsziel einer Streuobstwiese zu erreichen. Damit soll u. a. auch zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Landwirtschaftsfläche eine Streuobstwiese zur Erweiterung des westlich angrenzenden Streuobstbestandes entstehen. Damit werden neue Lebensräume geschaffen und sichergestellt, dass eine weitergehende anthropogene Freizeitnutzung nicht erfolgt. Um den Anforderungen des § 40 BNatSchG zu entsprechen, wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden sind, wobei auf eine Artenliste verzichtet wird.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Im Sondergebiet 1 sind insgesamt mindestens 10 klein- oder mittelkronige Laub- oder Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 zu pflanzen.*

Begründung: Zur besseren Einbindung des gesamten Plangebietes in die Siedlungsrandlage von Wallengrün sowie zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung erfolgten für das Sondergebiet eine ergänzende Festsetzung zu Baumpflanzungen. Hier sollen standortgerechte, klein- oder mittelkronige Laub-(Obst)bäume gepflanzt und dauerhaft er- und unterhalten werden. Großkronige Laubbäume sind aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes und ihres Wuchspotenzials als nicht standortgerecht einzustufen. Die Begrenzung auf heimische und standortgerechte Arten und Sorten ist aufgrund der Siedlungsrandlage in Anlehnung an § 40 BNatSchG sinnvoll und gerechtfertigt. Von einer Artenliste wird abgesehen, da die Beschränkung auf heimische und standortgerechte Arten ausreichend ist, um das Planungsziel zu erreichen. Die konkrete Umsetzung und damit die Festlegung der einzelnen Gehölze erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SachsBO**

#### **Dachgestaltung – Dachform**

*Für die Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.*

Begründung: Für das Plangebiet erfolgen relativ restriktive Festsetzungen für die Dachgestaltung, um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und um einen s. g. Wildwuchs zu vermeiden. Abgestellt wird dabei auf Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°, um die landschaftstypische und auch in Wallengrün bestimmende Dachform zu übernehmen. Damit sollen vor allem Flachdächer ausgeschlossen werden

### Einfriedungen

*Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die angrenzenden Flächen zulässig. Die Höhe der Gesamteinfriedung wird auf 1,6 m begrenzt*

Begründung: Mit der ergänzenden Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen soll u. a. auf Grund der Lage im Siedlungsrandbereich ein offener Charakter des Sondergebietes sichergestellt werden. Zudem werden die Einfriedungen auf eine Höhe von 1,6 m, begrenzt.



**Abbildung 6:** Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind

## 2.4 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall entsprechend den Anforderungen eines Sondergebietes.

Verkehrserschließung: Das Plangebiet, das den nordwestlichen Abschluss des Siedlungsbereiches von Wallengrün bildet, ist über den öffentlichen Weideweg und eine anschließende private Straße verkehrstechnisch erschlossen. An dieser bestehenden Verkehrserschließung soll festgehalten werden.

Trinkwasser: Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV, Plauen): Gemäß vorliegender Stellungnahme des Zweckverbandes vom 24.10.2022 befindet sich im Plangebiet eine Trinkwasserversorgungsleitung in Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes. Aufgrund der bestehenden Dimensionierung der Leitung (d32 mm) ist nur eine begrenzte Versorgung

des Plangebietes möglich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ausgehend von der vorliegenden Planung eine Leitungserweiterung bzw. eine Neuverlegung erforderlich sind.

Abwasser: Gemäß Stellungnahmen des ZWAV vom 24.10.2022 und 25.05.2023 erfolgt gegenwärtig keine Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser durch den Zweckverband.

Da der zuständige Zweckverband auch weiterhin von einer dezentralen Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ausgeht, hat die Entsorgung des Schmutzwassers über eine vollbiologische Kleinkläranlage zu erfolgen. Ebenso soll das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser, wie bisher auch im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Damit wird an der bereits für die Wohnnutzung zulässigen Beseitigung des Niederschlagswassers sowie des gereinigten Schmutzwassers angeknüpft (Bescheid des Landratsamt Vogtlandkreis vom 19.02.2010). Aufgrund der geringen Größe der Sondergebiete und der zulässigen Nutzungen ist diese Art der Abwasserbeseitigung gerechtfertigt.

Energieversorgung: Versorgungsträger für die Energie ist die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN Erfurt). Die Energieversorgung (Strom) besteht bereits über eine vorhandene durch das südlich gelegene Grundstück verlaufende Leitung. Da diese Versorgungsleitung u. a. über das südlich gelegene Flurstück 125/19 der Gemarkung Wallengrün verläuft, erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der TEN.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Pausa-Mühltruff die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Sondergebiet mit dem vorliegenden Zulässigkeitsrahmen der Nutzung von einer erforderlichen Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D. h., es muss eine Mindestwassermenge von 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung stehen.

Laut Auskunft der Stadt Pausa-Mühltruff (Feuerwehrwesen) vom 06.02.2024 ist über einen Hydranten in der Wiese vor der Brücke links eine Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup> / h verfügbar. Hinzu kommt eine verfügbare Wassermenge von 30 m<sup>3</sup> aus einem vorhandenen Pool im Sondergebiet SO1, die gem. vorgenannter Stellungnahme genutzt werden kann. Die noch fehlende Löschwassermenge von mind. 18 m<sup>3</sup> ist im Plangebiet über einen entsprechenden Löschwasserbehälter bereit zu stellen. Löschwasserbehälter sind im Sondergebiet als Nebenanlage generell zulässig.

Hinweis: Ein Aufstau der südlich des Plangebietes gelegenen Weida scheidet aufgrund des unzureichenden Wasserstandes im Jahresgang dabei aus.

## **2.5 sonstige Belange**

### **Altlasten**

Für das Plangebiet sind der Stadt Pausa-Mühltruff keine Hinweise auf eine Altlastenbelastung bekannt.

### **Belange der Denkmalpflege**

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 17.05.2023 betrifft das Plangebiet den archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns. Die geschlossene Ortslage bildet dabei als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone. Es muss bei Erdarbeiten dennoch mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht.

Gemäß § 145 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung

### Belange der Waldwirtschaft

Südwestlich des Plangebietes befindet sich Wald, der in seinem nördlichen Bereich in das Plangebiet hineinragt. Die Waldflächen wurden im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt. Berücksichtigung fand des Weiteren die einzuhaltende Waldabstandsregelung gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG, wonach Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Abstand von 30 m zu Wäldern einhalten müssen.

## 3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

### 3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltruff hat gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wallengrün - Ortsrand West" gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Planänderung ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird dabei direkt in den Umweltbericht integriert. Auf die Erstellung eines separaten Grünordnungsplanes wird daher verzichtet.

#### 3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wallengrün - Ortsrand West" beabsichtigt die Stadt Pausa-Mühltruff, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Dorfgebiet sowie eines ergänzenden Sondergebietes Pferdehaltung am westlichen Ortsrand von Wallengrün und damit zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält dabei auch Vorgaben für grünordnerische Maßnahmen.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens entsprechend dem Stand der Planung:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet	4.777	38,7
davon überdeckbar gem. GRZ 0,6	2.866	23,2
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	1.911	15,5
Sonstiges Sondergebiet Pferdehaltung	4.439	36,0
davon überdeckbar gem. GRZ 0,1	444	3,6
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	3.685	29,9
davon nicht überdeckbar mit Pflanzehalt	310	2,5
Straßenverkehrsfläche	172	1,4
Landwirtschaft-T-Fläche (geplante Streuobstwiese)	2.089	16,9
Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese)	89	0,7
Fläche für Wald	267	2,2
Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Magere Frischwiese gem. Bestand)	500	4,1
<b>Summen</b>	<b>12.333</b>	<b>100,0</b>

### 3.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

#### Schutzgebiete und -objekte

Die rechtlichen Festsetzungen nach EG-Recht, Bundes- und Landesgesetzen werden für das Plangebiet nachrichtlich übernommen.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG):

⇒ Naturschutzrechtliche Ausweisungen: Im nordwestlichen Plangebiet liegen Teile eines gesetzlich geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG. Es handelt sich um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese mit jungem Obstbaumbestand. Das Grünland der Streuobstwiese ist zudem als FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Extensive Mähwiese des Flach- und Hügellandes“ (LRT-ID: 10033) ein gesetzlich geschütztes mageres Grünland. Die Streuobstwiese wird durch die Planung nicht beansprucht.

Im südlichen Ausläufer des Plangebiets liegt auch ein Teil der naturnahen gesetzlich geschützten Weida, einschließlich ihres geschützten Ufergehölzsaumes. Es handelt sich um einen für Leitungsrechte festgesetzten Teil des Plangebiets. Da die entsprechende Leitung bereits vorhanden ist, sind hier keine Veränderungen zu erwarten. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Eingriff die gesetzlich geschützte Weida einschließlich ihres Ufergehölzsaumes.

Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen nicht vor.

⇒ Natura 2000-Gebiete: das Plangebiet liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH) "Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda" gem. § 32 BNatSchG (DE 5337-301, Landes-Nr. 296) mit dem Teilgebiet 5 „Teiche in der Weide und NABU-Wiese Wallengrün“.

Gemäß § 34 BNatSchG ist der Vorhabenträger verpflichtet, eine Überprüfung seines Projektes auf eine Verträglichkeit hinsichtlich der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten durchzuführen. Dabei ist die Relevanz der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf die für ihre Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete zu untersuchen. Für das FFH-Gebiet „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ wird nachfolgend eine Erheblichkeitseinschätzung durchgeführt. In dieser wird ermittelt, ob das Vorhaben offensichtlich als unbedenklich in seinen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beurteilen ist und eine vollständige Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann. Ist dies nicht der Fall, muss eine solche durchgeführt werden.

#### **Erheblichkeitseinschätzung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“**

Das FFH-Gebiet „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ hat eine Größe von etwa 371 ha und liegt im Gebiet der Stadt Pausa-Mühltruff sowie der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. im Vogtlandkreis (Abb. 5). Das FFH-Gebiet umfasst 20 Teilflächen unterschiedlicher Größe mit naturnahen Stillgewässern und Restgewässern verschiedener Ausbildung, häufig mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation, Erlensumpf-Quellwald und verschiedenartigen Moorstandorten sowie bedeutenden Vorkommen des Kammolches, Vorkommen vom Großen Mausohr und Großer Moosjungfer (LfULG 2012, GVO Sachsen für FFH-Gebiete). Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wallengrün - Ortsrand West“ befindet sich in der Teilfläche 5 „Teiche in der Weide und NABU-Wiese Wallengrün“.

Gemäß der Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete gelten die nachfolgenden Erhaltungsziele:

1. Erhaltung weiträumig verstreut liegender naturnaher Still- und Restgewässer verschiedener Ausprägungen, die häufig Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation aufweisen, sowie angrenzender Erlensumpfquellwälder und Niedermoorstandorte im nordwestlichen Vogtland.
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.

Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2008 sind:

**Tabelle 1:** Als Erhaltungsziele des FFH-Gebietes maßgebliche Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL (GVO Sachsen für FFH-Gebiete).

Lebensraumtyp (LRT) EU-Code und Kurzbezeichnung	Flächengröße der Erhaltungszustände			Einheit
	A	B	C	
3150 Eutrophe Stillgewässer	0,42	6,53	3,28	ha
3160 Dystrophe Stillgewässer	0,62	0,83		ha
3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation		838		m <sup>2</sup>
6230* Artenreiche Borstgrasrasen	0,27	1,06		ha
6430 Feuchte Hochstaudenfluren		747		m <sup>2</sup>
6510 Flachland-Mähwiesen	0,47	18,88		ha
7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore		0,46		ha
91E0* Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder		2,18		ha

\* - prioritärer Lebensraumtyp

Die Eutrophen Stillgewässer (LRT 3150) sind hinsichtlich der Struktur- und Artenausstattung mehrheitlich in einer guten Ausprägung. Auf Grund des Vorkommens von Grasartigem Laichkraut (*Potamogeton gramineus*), Verwachsenfrüchtiger Glanzleuchteralge (*Nitella syncarpa*), Feiner Armlauchteralge (*Chara virgata*) und Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*) kommt den Gewässern eine bedeutende Rolle für den Schutz dieser Arten zu. Die Dystrophen Stillgewässer (LRT 3160) sind teilweise in einem hervorragenden Erhaltungszustand und auf Grund ihrer Flächengröße landesweit von Bedeutung. Die artenreichen Borstgrasrasen (LRT 6230\*) sind in Sachsen „von vollständiger Vernichtung bedroht“. Verbreitungsschwerpunkt der meist kleinflächig ausgebildeten Borstgrasrasen in Sachsen sind die Bergregionen, insbesondere das Erzgebirge und das Vogtland, womit den sehr guten Beständen eine landesweite Bedeutung zukommt.

3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.

Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2008:

**Tabelle 2:** Arten des Anhangs II der FFH-RL, die gemäß GVO Sachsen für FFH-Gebiete zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ zählen

Art	Habitattyp	vorkommende Erhaltungszustände		
		A	B	C
<b>Säugetiere</b>				
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	Jagdhabitat			x
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	Jagdhabitat/Sommerquartierkomplex			x
<b>Amphibien</b>				
Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	Reproduktionshabitat	x	x	x
<b>Libellen</b>				
Große Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia pectoralis</i> )	Reproduktionshabitat		x	
<b>Schmetterlinge</b>				
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea nausithous</i> )	Reproduktionshabitat			x

Für den in Sachsen stark gefährdeten Kammolch (*Triturus cristatus*) bildet das FFH-Gebiet ein wichtiges Vorkommen innerhalb eines landesweiten Verbreitungsschwerpunktes der Art in den unteren Lagen des Vogtlandes sowie in den angrenzenden Gebieten des Westerzgebirges und Erzgebirgsbeckens. Das Vorkommen ist hinsichtlich der Populationsgröße, des Grades der Vernetzung der einzelnen Teilflächen und des sehr breiten Spektrums besiedelter Habitats von gebietsübergreifender Bedeutung. Auf Grund der generellen Seltenheit der Großen Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) und den zumeist nur geringen Abundanz innerhalb der Vorkommensgebiete sind die Nachweise im FFH-Gebiet trotz der geringen Individuenzahlen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Maßnahmen, die geeignet sind, die Erhaltungsziele zu erreichen, enthält der Managementplan für das SCI 296 / DE 5337-301 „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ (RANA 2010).

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend davon darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.



**Abbildung 7:** Als Erhaltungsziele definierte Lebensraumtypen und Arten der Teilfläche 5 des FFH-Gebietes (Plangebiet rot umrandet)

### **Abschätzung der möglichen Auswirkungen des Projektes auf das FFH-Gebiet**

Das Plangebiet mit seinem Gebäudebestand befindet sich direkt in der Teilfläche 5 des FFH-Gebietes „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind darin Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und Pferde-Tierhaltung. Weiterhin sind der Zweckbestimmung der zulässigen Nutzungen dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Das Plangebiet ist gemäß FFH-Managementplan (RANA 2010) Teil der Habitatfläche des Kammolches. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegt zudem eine Fläche des Lebensraumtyps „Flachland-Mähwiesen“.

In Bezug auf das FFH-Gebiet sind durch das Vorhaben folgende Wirkfaktoren zu erwarten (vgl. Lambrecht & Trautner 2007):

nichtstoffliche Einwirkungen:

- akustische Reize (Schall)
- Bewegung / Optische Reizauslöser
- Licht

Diese Wirkungen entstehen sowohl während der Bauzeit, z. B. durch den Einsatz der Baumaschinen, als auch während der geplanten Nutzungen durch die Anwesenheit und die Aktivitäten der Menschen. Dabei bestehen im Vorhabenbereich diesbezügliche Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnnutzung und die Tierhaltung (Pferdehof) inklusive touristischer Nutzung.

Die im FFH-Managementplan dargestellte Habitatfläche des Kammolches umfasst im Plangebiet auch die vorhandenen Hausgärten und Gebäude, wobei aufgrund der bestehenden Nutzungen davon

auszugehen ist, dass diese von fehlender bis geringer Bedeutung als Lebensraum des Kammmolches sind. Vielmehr liegen die Laichgewässer und die als Landlebensraum relevanten Biotope (Grünland im Umfeld von Standgewässern, Hecken, Feldgehölze, Wälder) außerhalb des Plangebietes. Beeinträchtigungen des Kammmolches durch die geplanten Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten. Dies gilt ebenso für den Lebensraumtyp „Flachland-Mähwiesen“, der außerhalb des Plangebietes im Bereich der zu erhaltenden Streuobstwiese liegt.

Die maßgeblichen Schutzziele des FFH-Gebietes können bei Durchführung des Vorhabens auch weiterhin eingehalten werden.

Somit können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ mit seinen Erhaltungszielen durch das Vorhaben Bebauungsplan "Wallengrün - Ortsrand West" ausgeschlossen werden. Es ist folglich keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

#### Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG):

Schutzgebiete gem. Sächsischem Waldgesetz sind im Plangebiet bzw. angrenzend nicht vorhanden. Dagegen wird ein Teil der Flächen des Plangebietes als Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG geführt. Der Wald wird für das Vorhaben nicht beansprucht. Die Waldflächen innerhalb des Plangebiets werden entsprechend dem Bestand als Wald festgesetzt. Ergänzend wird auf die Waldabstandsregelung gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG verwiesen, die einen Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald vorschreibt.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG):

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG):

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte gem. SächsDSchG.

### **Fachpläne**

Regionalplanung: Regionalplan Region Chemnitz (2024): s. Kapitel 1.5

Bauleitplanung: Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan: s. Kapitel 1.5

Landschaftsplanung: Die Stadt Pausa-Mühltruff besitzt keinen Landschaftsplan. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen liegt das Plangebiet in einem Bereich des ökologischen Verbundes und regionaler Maßnahmenswerpunkte (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008)). Es handelt sich um Nr. 57: Kammmolchgewässer nördlich von Pausa. Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung eines Biotopverbundes unter dem besonderen Aspekt der Förderung von Amphibien (Kammmolch). Der westliche Teil des Plangebiets mit der Streuobstwiese umfasst zudem ein Brut- und Nahrungshabitat für regional bedeutsame Vogelarten. Das gesamte Plangebiet liegt zudem im Aktionsbereich mit Sommerquartieren/Wochenstuben von Fledermausarten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotential.

### **Fachgesetze**

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt u. a. vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Versiegelung von Boden erfolgt im Wesentlichen für die Gebäude und die Verkehrsflächen, wobei durch die Festsetzung einer GRZ (0,6) bereits eine Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

### 3.2.1 Aufnahme des gegenwärtigen Bestandes

#### Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Herbst 2022. Hierfür wurde die Biototypenliste für Sachsen (LfUG 2004) sowie die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2003) verwendet. Die Biototypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biototypenkarte dargestellt.

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Wallengrün. Es umfasst das Pferdeparadies Wallengrün, ein Einzelanwesen (11.01.600) mit einem Gebäudekomplex und umgebenden gärtnerisch gestalteten Anlagen, u. a. mit Ziersträuchern, Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*) und Blaufichte (*Picea pungens*). Die Zufahrt erfolgt von Wallengrün über einen geschotterten Wirtschaftsweg (11.04.100), welcher um den Gebäudekomplex herumführt. Nördlich der Zufahrt des Plangebiets liegt intensiv genutztes Ackerland (10.01.200).



**Abbildung 8:** Einzelanwesen (ehem. Stall)



**Abbildung 9:** Zufahrt zum Plangebiet (Blick vom Plangebiet in Richtung Osten)

Nordwestlich des Anwesens befindet sich eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese (10.03.000) mit einem jungen Obstbaumbestand. Diese Wiese ist zudem FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes“. Zum Nordöstlich angrenzenden Acker steht abgrenzend eine Feldhecke (02.02.100), z. B. aus Gewöhnlicher Hasel, Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) (Brusthöhendurchmesser [BHD] 15 cm), Schlehe, (*Prunus spinosa*), Sal-Weide (*Salix caprea*) (BHD 10-15 cm) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Ebenfalls nordöstlich befindet sich zwischen der Streuobstwiese und dem Ackerland ein von Koniferen (*Thuja*, *Picea*) sowie Sal-Weiden (BHD 10-20 cm) gesäumter, geschotterter Stellplatz (11.01.600). Zwischen der Streuobstwiese und dem o. g. östlich davon verlaufenden Wirtschaftsweg liegt ein sehr schmaler Grassaum (07.01.200).



**Abbildung 10:** Streuobstwiese



**Abbildung 11:** geschotterter Stellplatz

In Richtung Südosten schließt sich an die Streuobstwiese eine gärtnerisch gestaltete Rasenfläche an, welche z. B. mit einem Grillplatz, Spielgeräten für Kinder und Stellflächen für Pferdeanhänger (11.01.600) ausgestattet ist. Nach Osten folgt eine kleine extensiv genutzte Schafweide (06.02.220). Die große Fläche östlich dieser Schafweide bzw. südlich der Zufahrt zum Einzelanwesen umfasst intensiv genutztes Weideland (06.03.220) für die Pferdehaltung. Innerhalb dieser Pferdeweide befindet sich ein Roundpen (11.03.330). Die Pferdeweide ist am Rand von ruderalen Grasflächen (07.01.200) gesäumt. Auf einer kleinen Fläche innerhalb der Pferdeweide sowie an deren südwestlichen Rand sind auch ruderalen Grasflächen mit einer fortgeschrittenen Verbuschung (Verbuschungsgrad 25-50 %) (07.01.200.v3) aus z. B. Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Pflaume (*Prunus* sp.) vorhanden. Zwischen der Pferdeweide und dem nördlich verlaufenden Weg stehen auf dem schmalen Grassaum (07.01.200) zwei Pyramidenpappeln (*Populus nigra* 'Italica') (Brusthöhendurchmesser [BHD] 30 - 40 cm (02.03.430) sowie ein Totbaum dieser Art.



Abbildung 12: Grünfläche im südwestlichen Plangebiet



Abbildung 13: Schafweide

Am südlichen Rand des Weidelands befindet sich auf einer Böschung eine Feldhecke (02.02.100), u. a. aus Obstbäumen, Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Rotem Hartriegel, Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* Agg.). In Richtung Osten folgt das dörfliche Mischgebiet von Wallengrün mit einem Mehrfamilienhaus. Der nach Süden geneigte, an die Feldhecke südlich anschließende Hang umfasst extensiv genutztes Grünland frischer Standorte (06.02.200). Am südlichen Ende des Grünlandhanges fließt der naturnahe gesetzlich geschützte Bach Weida (03.02.100 §) in Richtung Westen. Die Weida weist einen ebenfalls gesetzlich geschützten naturnahen Ufergehölzsaum auf. Der mäßig bis stark geneigte Südwesthang südwestlich des Plangebiets ist mit einem strukturreichem Eichen-Buchenwald (01.05.320) (Altholz) (BHD 20-60 cm) aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gewöhnlicher Buche (*Fagus sylvatica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Vogelkirsche.



Abbildung 14: Pferdeweide mit Roundpen (rechts im Bild)



Abbildung 15: Eichen-Buchenwald

### Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend dem sächsischen Bilanzierungsmodell in einer fünf-stufigen Skala entsprechend der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (SMUL 2003):

**Tabelle 3:** Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche gem. SMUL 2003

Bedeutung	Biotopwert
sehr gering	0 – 6
gering	7 – 12
mittel	13 – 18
hoch	19 – 24
sehr hoch	25 - 30

Ausschlaggebend für die Zuordnung zu den oben genannten Wertstufen sind vor allem die Kriterien Seltenheit, Regenerierbarkeit, Gefährdung und Natürlichkeitsgrad des Biotoptyps. Hinzu kommen das Entwicklungspotenzial sowie die Ausprägung wertbestimmender Kriterien (wie z. B. Strukturvielfalt) bei Einzelbiotopen.

### Biotope mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

*Hierbei handelt es sich um Flächen mit einer sehr hohen Naturnähe, mit einer sehr hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten, mit einer hohen Artenvielfalt, mit dem Vorkommen seltener, raumbedeutsamer Arten mit mittlerer und hoher Gefährdungsstufe. Es sind Biotope mit einem hohen Gefährdungs- und/oder Seltenheitsgrad.*

Dieser Kategorie ist im Untersuchungsraum zugeordnet:

- Streuobstwiese (10.03.000 §) Biotopwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes, da magerere Frischwiese [LRT 6510])
- Naturnaher Bach einschließlich Ufergehölzsaum (03.02.100 §): Biotopwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Bodensaurer Eichen-Buchenwald des Hügellandes (01.05.320): Biotopwert 27 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grünland frischer Standorte (extensiv) (06.02.000): Biotopwert 25 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

### Biotope mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

*Zu dieser Kategorie zählen Flächen, die einen hohen Natürlichkeitsgrad besitzen und charakteristisch für den Naturraum sind. Hinzu kommen Lebensräume gefährdeter Arten. In der Regel sind solche Biotope schwer und nur innerhalb langer Zeiträume wiederherstellbar.*

Im Einzelnen wurden folgende Biotoptypen als hochwertig eingestuft:

- Feldhecke (02.02.100): Biotopwert 23 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte (06.02.220): Biotopwert 20 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

### Biotope mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

*Dabei handelt es sich um naturnahe und bedingt naturnahe Biotope, die nicht an den Naturraum gebunden sind und die in der Regel keine gefährdeten Arten enthalten. Die Bedeutung dieser Elemente besteht darin, dass sie Einzelfunktionen im Naturhaushalt unterstützen. Eine Wiederherstellung der Biotope ist möglich.*

Eine mittlere Wertigkeit wird im Untersuchungsraum den folgenden Biotopen zugeordnet:

- Staudenfluren und Säume frischer Standorte (07.01.200): Biotopwert 15 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Staudenfluren und Säume frischer Standorte mit fortgeschrittener Verbuschung (Verbuschungsgrad 25-50 %) (07.01.200): Biotopwert 18 (Grundwert 15, Aufwertung +3 aufgrund fortgeschrittener Verbuschung)
- Einzelbaum, Solitär (02.02.430): Biotopwert 18 (Grundwert 23, Abwertung -5 aufgrund der nicht heimischen Sorte im Außenbereich)

### **Biotope mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz**

*Als Biotope mit geringer Bedeutung werden naturferne Biotope eingestuft, die in fast allen Naturräumen anzutreffen sind und die eine geringe Bedeutung für Lebensgemeinschaften besitzen. Diese Lebensräume sind meist nur von wenigen Ubiquisten nutzbar. Sie zeichnen sich häufig durch eine hohe Nutzungsintensität aus. Auf den Flächen sind die Funktionen im Naturhaushalt beeinträchtigt. Eine Wiederherstellung der Biotope ist leicht möglich, sofern keine gravierenden Eingriffe in die abiotischen Standortfaktoren erfolgen.*  
Folgenden Biotopen wurde eine geringe Bedeutung zugeordnet:

- Intensiv genutzte Weide frischer Standorte (06.03.220): Biotopwert 10 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- sonstiges Einzelanwesen - Garten (11.01.640): Biotopwert 10

### **Biotope mit sehr geringer bzw. fehlender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz**

*Hierzu zählen vegetationslose Flächen und Vegetationsbestände mit sehr geringer Lebensraumbeziehung. Häufig handelt es sich um versiegelte Flächen, die keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere bieten. Die Empfindlichkeit gegenüber Verlust und Beeinträchtigung ist gering.*

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind:

- intensiv genutzter Acker (10.01.200): Biotopwert 5
- Reitplatz (11.03.330): Biotopwert 5
- sonstiges Einzelanwesen - teilversiegelte Fläche (11.01.640): Biotopwert 2
- sonstiger befestigter Weg - teilversiegelt (Schotter) (11.04.150): Biotopwert 2
- sonstiges Einzelanwesen - Gebäude (11.01.640): Biotopwert 0
- sonstiges Einzelanwesen - versiegelte Fläche (11.01.640): Biotopwert 0

### **Flora und Fauna**

Die Abfrage in der zentralen Artdatenbank des Landes (LRA Vogtlandkreis 2023) ergab keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Untersuchungsgebiet. Für den Bereich der Streuobstwiese liegen zahlreiche Nachweise von Insektenarten vor, darunter mehrere besonders geschützte Arten. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Im gesamten Plangebiet sind Brutvorkommen von Vögeln (z. B. Bodenbrüter im Grünland und Freibrüter in den Gehölzen) zu erwarten. Die Streuobstwiese ist zudem als potentielles Nahrungshabitat von Fledermäusen relevant. Zudem sind Vorkommen zahlreicher Insekten sowie Kleinsäuger, wie Wühlmäuse und Maulwürfe, anzunehmen, die ihren Lebensraum auf den Grünflächen (Grünland, Garten, Grassäume) bzw. in den Gehölzstrukturen haben.

### **Schutzgut Fläche**

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 12.333 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist derzeit mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Flächen zu 28 % voll- oder teilversiegelt. 39 % der Flächen des Plangebiets werden überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

## Schutzgut Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Gemäß Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) werden die Boden(teil)funktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens näher betrachtet.

Laut der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (SMEKUL 2023a) befindet sich im Plangebiet im Bereich des Einzelanwesens und angrenzender Gartenflächen, der Zuwegung sowie im nördlichen Teilbereich der Pferdeweide Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Diabas). Dieser terrestrische anthropogene Boden aus anthropogenem Skelett führendem Schluff über grusführendem Schluff ist schwach vernässt (2), bei frischen und mäßig frischen (5-6) und sehr schwach alkalischen (7 - 7.5) Standortbedingungen.

Im Bereich des übrigen Grünlands, der Streuobstwiese und des Ackerlands kommt Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff (Lösslehm; Tonschiefer) flach über periglaziärem Grus führendem Schluff (Tonschiefer; Lösslehm) vor. Es handelt sich um Stauwasserböden aus Skelett führendem Schluff bei mittel vernässten (3), frisch bis mäßig frisch (5-6) und mittel sauren (6 - 5) Standortbedingungen.

Die folgende Tabelle 4 umfasst die natürlichen Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet. Die im Plangebiet vorkommenden anthropogenen und natürlichen Böden weisen keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. Besonders erosionsgefährdete Abflussbahnen oder Steillagen kommen im Plangebiet nicht vor.

**Tabelle 4:** Natürliche Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet (SMEKUL 2023b)

Leitbodentyp	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Filter- und Puffer für Schadstoffe	Wasserspeichervermögen	Erodierbarkeit des Bodens
Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Diabas)	hoch	hoch	hoch	mittel
Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff (Lösslehm; Tonschiefer) flach über periglaziärem Grus führendem Schluff (Tonschiefer; Lösslehm)	mittel	hoch	mittel	hoch

Vorbelastungen: In Bereichen mit Vollversiegelungen (Bebauungen) und Teilversiegelungen (Schotterflächen) ist der natürliche Bodenaufbau ge- bzw. zerstört. Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Vorhabengebiet infolge des mäßigen Flächenanteils der Bebauungen und teilversiegelten Flächen als mittel vorbelastet einzustufen.

## Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

### Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 60 bis 100 m südlich des Plangebiets fließt die Weida in Richtung Nordwesten. Gegenwärtig wird anfallendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Weida eingeleitet. Die Weida ist ein Gewässer I. Ordnung. Es handelt sich um einen gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten begründeten Bach mit naturnahen Elementen. Gemäß der Fließgewässerstrukturgütekartierung 2016 weist sie im betreffenden Abschnitt eine deutlich veränderte Gesamtstruktur auf (SMEKUL 2023c). Sie gehört zum Oberflächenwasserkörper (OWK) gem. EU-WRRL

Obere Weida (DE\_RW\_DETH\_5664\_31+38). Dieser OWK obliegt der Zuständigkeit Thüringens. Gemäß der Zustandsbewertung 2021 zum 3. Bewirtschaftungsplan der WRRL weist der OWK Obere Weida einen unbefriedigenden ökologischen und einen guten chemischen Zustand auf (TMUEN 2022).

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Im Vorhabengebiet liegt die durchschnittliche Grundwasserneubildung unter natürlichen Standortbedingungen bei 150 bis 200 mm/a (SMEKUL 2023c). Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper ist der GWK Bergaer Sattel-Weisse Elster (DEGB\_DETH\_SAL-GW-046). Dieser befindet sich in einem mengenmäßig guten und chemisch schlechten Zustand (TMUEN 2022).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ (BGR 2016). Dieser ist gekennzeichnet durch paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus. Im hydrogeologischen Teilraum liegen keine mächtigeren bindigen Deckschichten vor. Die Grundwasservorkommen sind daher generell als sehr verschmutzungsempfindlich zu bewerten. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist dementsprechend gering bis sehr gering.

Vorbelastungen: Es bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Voll- und Teilversiegelung von Böden und der daraus resultierenden Verringerung der Grundwasserneubildung sowie durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (Acker-, Weideland).

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Makroklimastufe „Hügelland und untere Berglagen“ mit mäßig trockenem Klima (SAW 2001). Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8°C und der mittlere jährliche Niederschlag bei 715 mm (Datenauswertung 1981-2010, ReKIS 2020).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die windexponierte Lage auf einer Hochfläche und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Die bereits bestehenden Bepflanzungen mit befestigten und teilbefestigten Flächen haben eine geringfügige lokalklimatische Wirkung als Wärmeinseln. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbiotope (Wald, Feldhecke) im Plangebiet von Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. Geringere Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben die niedrig strukturierten gehölzarmen und gehölzfreien Garten- und Grünlandflächen im Plangebiet. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Die offene Ackerslandschaft im nördlichen Umfeld des Plangebietes ist dagegen für die Entstehung von Kaltluft von großer Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet entsprechend der Geländeneigung in südliche Richtung, um dann entlang des Weidatal in westliche Richtung abzufließen. Regional bedeutsame Kaltluft- und Frischluftabflussbahnen liegen im Gebiet nicht vor (REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024). Emissionen im Plangebiet entstehen durch den Anlieger- und Besucherverkehr sowie durch den Hausbrand. Aufgrund der freien Lage ist von keinen Beeinträchtigungen der Luft auszugehen.

Vorbelastungen: Insgesamt ist aufgrund der Struktur, der Lage und der ländlichen Umgebung des Plangebietes von keiner relevanten Vorbelastung des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief und Flächennutzung wie z. B. Bebauung oder Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.



**Abbildung 16:** Blick auf das Plangebiet von Osten

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Mikrogeochore „Pausaer Hochfläche“, wobei Teile des südlichen Plangebiets in der Mikrogeochore „Pausaer Weida-Tal“ liegen (BASTIAN & SYRBE 2005). Im nördlichen und östlichen Umfeld dominieren offene landwirtschaftliche Nutzflächen, die großflächig als Ackerland genutzt werden. Die Landschaft ist flach gewellt. Sie weist größtenteils eine geringe landschaftliche Erlebniswirksamkeit auf (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008). In Richtung Westen und Südwesten weist der Landschaftsraum mit den bewaldeten Höhenzügen und den bewaldeten Hängen des Weidatales dagegen eine hohe Erlebniswirksamkeit auf (PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ (2024). Das Plangebiet selbst hat mit dem Gebäudekomplex aus Wohnhaus, Pension und Stallanlagen einen typisch ländlichen Charakter, welcher durch die anschließenden Schaf- und Pferdeweiden abgerundet wird.

Durch seine exponierte Lage ist das Plangebiet vor allem aus der nördlichen und östlichen Umgebung sichtbar. Der Hangwald südwestlich des Plangebiets und weitere Gehölzgruppen, wie z. B. eine Feldhecke haben von Süden aus gesehen eine sichtverschattende Wirkung.

Vorbelastungen: geringe Vorbelastungen bestehen durch die ausgeräumte Ackerlandschaft im nördlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets

### 3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet umfasst Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Das Plangebiet liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH) "Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda" gem. § 32 BNatSchG (DE 5337-301, Landes-Nr. 296) mit dem Teilgebiet 5 „Teiche in der Weide und NABU-Wiese Wallengrün“. Die nordwestlich des Plangebiets befindliche Streuobstwiese ist ein FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes“ (LRT-ID: 10033). Demnach ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich ist.

### 3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswir-

ken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Gegenwärtig erfolgt sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung. In Richtung Südosten liegen Flächen mit Wohnnutzung der Ortslage Wallengrün. Im südwestlichen Umfeld schließt sich Wald an. Es besteht keine Gefährdung der Bevölkerung sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Plangebiets. Angrenzende Straßen sind nicht vorhanden. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### **3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung**

#### **3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens. Demnach wäre das Plangebiet weiterhin dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, so dass eine zusätzliche Bebauung oder auch Nutzungsartenänderung weitgehend ausgeschlossen wäre.

#### **3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)**

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case-Szenario). Es erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft gegenüber dem derzeitigen Zustand. Hierbei wird entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB zwischen den Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase unterschieden.

#### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es im Sondergebiet mit einer zulässigen Überbauung von 60 % der Sondergebietsfläche zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Biototypen kommen wird, da in dieser Phase sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenauf- und abtrag) aber auch für die Erschließungsanlagen und -arbeiten eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits zu ca. einem Drittel befestigt und bebaut bzw. durch die intensive Tierhaltung (Pferdehof) vorbelastet. Vom Verlust sind überwiegend Biotopstrukturen geringer bzw. sehr geringer (Garten, teilversiegelte Flächen) und mittlerer Bedeutung (ruderales Grassäume z. T. mit Gehölzaufwuchs, nicht heimische Einzelbäume) betroffen. Die sehr hochwertigen Biotope im Plangebiet werden dagegen nicht beeinträchtigt. Die gesetzlich geschützte Streuobstwiese mit dem artenreichen Grünland (LRT 6510) wird im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und der bodensaure Eichen-Buchenwald des Hügellandes als Fläche für den Wald festgesetzt, so dass die bisherigen Nutzungen bestehen bleiben bzw. Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG durch das Vorhaben ausgeschlossen sind. Die ebenfalls sehr hochwertigen Biototypen (Grünland frischer Standorte (extensiv), naturnaher

Bach einschließlich Ufergehölzsaum) welche im Süden des Plangebiets für Leitungsrechte festgesetzt werden, werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans auch nicht beeinträchtigt, da die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden sind und es zu keinen weiteren Eingriffen in diese Biotope kommt. Eine naturschutzfachlich hochwertige Feldhecke am Südrand des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt. In dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung bleibt die derzeitige Nutzung als Pferdeweide mit ergänzenden Anlagen und damit der Ausgangsbiotopwert weitgehenderhalten. Ebenso verhält es sich mit der derzeitig als Garten genutzten Fläche im Südwesten des Plangebiets. Hier erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft mit einer ergänzenden Festsetzung zur Pflanzung von Obstbäumen. Eine Schafweide, welche als extensives Grünland gemäß der Handlungsempfehlung (SMUL 2003) einen hohen Biotopwert hat, ist ebenfalls als geplante Streuobstwiese vorgesehen.

**Betriebsphase:** Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet mit unterschiedlichen Nutzungen. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen begrünt sowie die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. In Folge der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 sind 40 % der Baugebietsfläche nicht zu überbauen bzw. nicht zu versiegeln und wieder zu begrünen. Hier entstehen je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche geringer Bedeutung (Bewertung: 8).

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopstrukturen geringer bzw. sehr geringer und mittlerer Bedeutung als „mittel“ eingestuft.

### **Schutzgut Fläche**

**Bau- /Betriebsphase:** Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen als auch die Gebäude und baulichen Anlagen, was zu einem Flächenverbrauch führt. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,6 können 60 % der Sondergebietsfläche versiegelt, befestigt bzw. überbaut werden. Damit ist nach Umsetzung der Planung von einem Flächenbedarf der versiegelten Flächen von maximal 3.038 m<sup>2</sup> (23,4 % des Plangebiets) auszugehen.

⇒ Das Plangebiet ist bereits weitgehend entsprechend dem geplanten Versiegelungsgrad befestigt. Aufgrund einer insgesamt geringen Neuversiegelung wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutungsstufe zugeordnet.

### **Schutzgut Boden**

**Bauphase:** Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 60 % der Fläche des Sondergebietes. Im Rahmen der Bauphase kommt es damit im Bereich der derzeitig unversiegelten Bauflächen zu umfangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dabei führen Überbauung und Versiegelung zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Boden geht dem Naturhaushalt unwiederbringlich verloren. Zudem kann eine erneute Bodenbildung auf diesen Flächen nicht einsetzen. In den zu erhaltenden Biotopstrukturen und Grünflächen findet dagegen eine geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die ergänzend zulässigen Nutzungen statt.

**Betriebsphase:** Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt mit Ausnahme der Sondergebietsfläche Pferdehaltung von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. In den teilbefestigten Flächen (Wege, Stellflächen, Terrasse) bleiben diese Bodenfunktionen teilweise erhalten. Dagegen ist in Folge der Nutzung von einer teilweise fortlaufenden Beeinträchtigung der Bodenentwicklung im Bereich der baulichen Anlagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung) auszugehen (Verdichtung). Lediglich im Bereich der Wald- und Feldgehölzflächen sowie der bestehenden und geplanten Streuobstwiese wird es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bodens kommen.

⇒ Aufgrund der geringen Neuversiegelung von Böden (s. Schutzgut Fläche) wird dem Eingriff in das Schutzgut eine mittlere Bedeutungsstufe zugewiesen.

### **Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer: Das bislang im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wurde gesammelt und in die ca. 60 bis 100 m südlich des Plangebiets fließende die Weida eingeleitet. Auch im zukünftigen Sondergebiet soll auf diese Weise verfahren werden, wobei sich der Abfluss aufgrund der zukünftig umfangreicheren versiegelten Flächen erhöhen wird. Da im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung auch zukünftig kein verunreinigtes Oberflächenwasser im Plangebiet anfällt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer selbst bei einer höheren Abflussmenge nicht zu erwarten.

#### Grundwasser:

Bauphase: Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss. Somit ist nicht von einer Verunreinigung des Grundwassers durch einen Schadstoffeintrag des Baustellenverkehrs auszugehen. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zu einer temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Mit der insgesamt geringen zusätzlichen Bodenversiegelung sind auch geringe Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine verminderte Grundwasserneubildung. Durch die geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung besteht ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Dorfgebiet ist jedoch die Gefahr einer potentiellen Grundwasserbelastung durch einsickernde Schadstoffe gering.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben aufgrund der insgesamt geringen zusätzlichen Versiegelung geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Bau- und Betriebsphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen. Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die begrenzte Größe der zusätzlichen Bebauung und durch die topographischen Bedingungen (Höhenlage) nur gering betroffen. Aufgrund der Festsetzungen von Flächen für den Wald, der Streuobstwiese, der Feldhecke wird es nicht zu einer Verringerung von Flächen mit klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen kommen. Die zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung führt nur zu einer Erwärmung der klimatischen Bedingungen im Nahbereich. Darüber hinaus gehende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

⇒ Die Beeinträchtigungen im Klimapotenzial sind von geringer Intensität und beschränken sich auf die unmittelbar beanspruchten Flächen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen des Baustellenverkehrs.

Betriebsphase: In Folge der zusätzlichen Bebauung nimmt auch die Stärke der anthropogenen Überformung zu, da die bisherigen, teilweise mit Gehölzen bestandenen Garten- und Saumflächen durch Gebäude bzw. befestigte Flächen ersetzt werden können. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse sorgt bei Umsetzung der Planung für eine geringe Fernwirkung, da das Plangebiet bereits dementsprechend bebaut ist und eine randliche Eingrünung vorhanden ist.

⇒ Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes mit einem geringen Konfliktpotential zu bewerten

### **Mensch und seine Gesundheit**

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Umfeld des Plangebietes wohnenden und erholungssuchenden Bevölkerung, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Schutzvorgaben eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird als Sondergebiet Dorfgebiet festgesetzt, welches eine Mischnutzung vorsieht. Die geplante Nutzung führt durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen, wobei diesbezüglich bereits Vorbelastungen vorhanden sind.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die bestehende Meldepflicht verwiesen (§ 20 SächsDSchG).

### **Wechselwirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält Flächen von Natura-2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des Natura-2000-Gebietes im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zulässige Überbauung und Versiegelung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen geringer bzw. sehr geringer (Garten, teilversiegelte Flächen) und mittlerer Bedeutung (ruderales Grassäume z. T. mit Gehölzaufwuchs, nicht heimische Einzelbäume). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung sowie zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen im Nahbereich. Die mikroklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

### **Gesamteinschätzung**

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes „Wallengrün - Ortsrand West“ ist bei Umsetzung der Planung überwiegend mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, da der vorgesehene Versiegelungsgrad bereits weitgehend dem derzeitigen Zustand entspricht. Nur bezüglich der Verluste der Biotoptypen geringer bzw. sehr geringer (Garten, teilversiegelte Flächen) und mittlerer Bedeutung (ruderales Grassäume z. T. mit Gehölzaufwuchs, nicht heimische Einzelbäume), sowie einer hochwertigen extensiven

Schafweide, wird dem Vorhaben insgesamt eine mittlere Eingriffsintensität zugeordnet. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit.

Da keine sehr hochwertigen Biotopstrukturen beeinträchtigt werden und die festgesetzte Grundflächenzahl sowie weitere Festsetzungen zum Erhalt sehr hochwertiger und hochwertiger Biotoptypen randliche Einbindung des Sondergebietes gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

### **3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB** **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)**

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für eine weitgehend dörliche Nutzung. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude und der Stellplätze ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen der motorisierter Individualverkehr sowie der Lieferverkehr und der Hausbrand zu erhöhten Emissionsbelastungen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und der baulichen Anlagen im Sondergebiet Pferdehaltung eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfallmengen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes mit Wohnungen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die Tierhaltung. Dabei fällt Abfall entsprechend der Art der Nutzung an. Der anfallende Müll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt. Der Pferdemist kann zudem in der Landwirtschaft und in Hausgärten als Dünger eingesetzt werden.

### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)**

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung im Sondergebiet liegt kein Risiko für die menschliche Gesundheit vor.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Bau- und Betriebsphase: Es sind keine Vorhaben oder Planungen in der vorliegenden Teilfläche 5 des FFH-Gebietes „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase durch die Betriebung der Heizungsanlagen entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt.

### **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen**

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Nutzung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur eingeschränkt Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen, zumal sich auch die Bauphase über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Regelung zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope: Es gelten unabhängig von den getroffenen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 30 Abs. 2 BNatSchG.

§ 30 Abs. 4 BNatSchG findet bei vorliegender Planung keine Anwendung.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u. a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18 920 bzw. R SBB zu schützen.

#### **Bodenschutzgesetz**

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

### **Immissionsschutz**

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Im Rahmen der Planaufstellung sind die Vorgaben der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten.

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5): Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird festgesetzt,

- dass die Gebäude der Hauptnutzung mit einer Wasserzisterne zum Ressourcenschutz (Grundwasser) und zur Erhöhung der Bodenfeuchte (Bewässerung) auszustatten sind,
- dass die Stell- und Fahrflächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind und
- dass bei der Außenbeleuchtung zum Schutz von Insekten besonderen Lichtquellen zu verwenden sind.

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB): (textliche Festsetzung Nr. 6 und zeichnerische Festsetzung):

Im Sondergebiet sind mindestens 10 klein- oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Des Weiteren ist die Hecke im Süden des Plangebietes zu erhalten.

Festsetzung für Kompensationsmaßnahmen (textliche Hinweise): Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) umgesetzt. Die konkreten Flächenangaben hierzu werden mit dem Entwurf vorgelegt. Diese Festsetzung ist in der Betriebsphase relevant.

### **3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2003). Entsprechend dem Biotopwertverfahren wurden für die bestehenden

einzelnen Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandswert). Die Bewertung der Biotop- bzw. Nutzungstypen erfolgt anhand SMUL (2003).

**Tabelle 5:** Ermittlung des Bestandswertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1)

<b>Biotoptyp Bestand</b>	<b>Wertstufe (A)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (B)</b>	<b>Bestandswert (C = A x B)</b>
Streuobstwiese (10.03.000 §)	22	89	1.958
Bodensaurer Eichen-Buchenwald des Hügellandes (01.05.320)	27	267	7.209
Grünland frischer Standorte (extensiv) (06.02.200)	25	501	12.525
Feldhecke (02.02.100)	23	310	7.130
Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte (06.02.220)	20	767	15.340
Einzelbaum, Solitär (02.02.430) (2 x 25 m <sup>2</sup> )	23	50	1.150
Staudenfluren und Säume frischer Standorte mit fortgeschrittener Verbuschung (Verbuschungsgrad 25-50 %) (07.01.200.v3)	18	132	2.376
Staudenfluren und Säume frischer Standorte (07.01.200)	15	193	2.895
Intensiv genutzte Weide frischer Standorte (06.03.220)	10	3.439	34.390
sonstiges Einzelanwesen - Garten (11.01.640)	10	2.851	28.510
intensiv genutzter Acker (10.01.200)	5	59	295
Reitplatz (11.03.330)	5	231	1.155
sonstiges Einzelanwesen - teilversiegelte Fläche (11.01.640)	2	1.079	2.158
Sonstiger befestigter Weg - teilversiegelt (Schotter) (11.04.150)	2	1.118	2.236
sonstiges Einzelanwesen - Gebäude (11.01.640)	0	1.055	0
sonstiges Einzelanwesen - versiegelte Fläche (11.01.640)	0	192	0
		<b>12.333</b>	<b>119.327</b>

Für das Plangebiet wurde ein Ausgangswert von **119.327** Werteinheiten ermittelt.

In einem zweiten Schritt wurden die Werte für die Flächen des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Dabei orientieren sich diese Werte wiederum an SMUL (2003). Der Vergleich des Ausgangswertes und des Planungswertes zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs für die Änderungsflächen führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

**Tabelle 6:** Ermittlung des Planungswertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1)

<b>Festsetzung gem. BPlan "Wallengrün - Ortsrand West"</b>	<b>Wertstufe (A)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (B)</b>	<b>Planungswert (C = A x B)</b>
Sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet		4.777	
davon überdeckbar gem. GRZ 0,6	0	2.866	0
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	8	1.911	15.288
Sonstiges Sondergebiet Pferdehaltung		4.439	
davon überdeckbar gem. GRZ 0,1	0	444	0
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	8	3.685	29.480
davon nicht überdeckbar mit Pflanzerschutz (Feldhecke)	23	310	7.130
Straßenverkehrsfläche	0	172	0
Landwirtschaft-T-Fläche (geplante Streuobstwiese)	22	2.089	45.958
Fläche für die Landwirtschaft (vorhandene Streuobstwiese)	22	89	1.958
Fläche für Wald	27	267	7.209

Festsetzung gem. BPlan "Wallengrün - Ortsrand West"	Wertstufe (A)	Fläche in m <sup>2</sup> (B)	Planungswert (C = A x B)
Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Magere Frischwiese gem. Bestand)	25	500	12.500
		<b>12.333</b>	<b>119.523</b>

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch den Bebauungsplan in Folge der Festsetzungen ein Wertausgleich mit **+196** Werteinheiten.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung zeigt, dass die Festsetzungen im Plangebiet zu einer ausreichenden Aufwertung führen, so dass keine externe Kompensationsfläche herangezogen werden muss.

#### 3.3.6 Belange des Artenschutzes

Bei Berücksichtigung der Festsetzungen sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

#### 3.3.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Sicherung und weiteren Entwicklung eines bestehenden Einzelanwesens sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches getroffen. Zur räumlichen Einordnung der Gebäude erfolgte die Festsetzung einer Baugrenze.

### 3.4 Ergänzende Angaben

#### 3.4.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i.S.d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i.S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

### 3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wallengrün - Ortsrand West“ sind keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

### 3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltruff hat gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wallengrün - Ortsrand West" gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wallengrün - Ortsrand West" beabsichtigt die Stadt Pausa-Mühltruff, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Dorfgebiet am westlichen Ortsrand von Wallengrün zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum erforderlich sind.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter mit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential zu beurteilen.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. dem Sächsischen Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung zeigt, dass die Festsetzungen im Plangebiet zu einer ausreichenden Aufwertung führen, so dass keine externe Kompensationsfläche herangezogen werden muss.

## 4 Rechtsgrundlagen / Literatur

---

BASTIAN, O. & SYRBE, R.-U. (2005): Naturräume in Sachsen - eine Übersicht In: Mannsfeld, K.; Bastian, O.; Kaminski, A.; Katzschner, W.; Röder, M.; Syrbe, R.-U.; Winkler, B. (Eds): Landschaftsgliederungen in Sachsen. Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz e.V., Sonderheft, 9-24.

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), , zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)..

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

- BGR -Bundesanstalt für Geowissenschaften (Hrsg.) (2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung, Hannover.
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- BMVBW – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004): Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (Leitfaden FFH-VP) – Ausgabe 2004, Bonn, 84 S. und Anhang.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.
- DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 08/2002.
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- GeoSN, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2023): Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de> (abgerufen Januar 2023).
- GVO (GRUNDSCHUTZVERORDNUNG) SACHSEN FÜR FFH-GEBIETE - Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Bestimmung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung vom 26. November 2012. (SächsABl. S. 1499).
- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. [Bearb.](2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 (FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz). - Hannover, Filderstadt, 89 S. und. Anhang.
- LD CHEMNITZ – LANDESDIREKTION CHEMNITZ (2011): Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ vom 31. Januar 2011.
- LfUG – SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2004): Biototypenliste für Sachsen. – Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004: 1-135.
- LfULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2012): Standarddatenbogen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ (DE 5337-301). Stand Fortschreibung 2012. - [https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/296\\_SDB.pdf](https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/296_SDB.pdf) (abgerufen 19.01.2023).
- LfULG - Sächsisches LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2023): iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) - Datenportal für Sachsen (abgerufen Januar 2023)- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml>.
- RANA - Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer (2010): Managementplan für das SCI 296 / DE 5337-301 „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ (Vogtlandkreis) i. A. des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

- PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz Satzungsfassung der 32. Verbandsversammlung:
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen (aktualisierter Stand Januar 2008).
- ReKIS, Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (2023): <https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/fdm/ReKISExpert.jsp#menu-1> (abgerufen Januar 2023).
- R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023. – FGSV-Verlag, Köln, 28 S.
- SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705).
- SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705).
- SächsWaldG - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes am 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486).
- SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705).
- SAW - SÄCHSISCHE AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN - ARBEITSSTELLE „NATURHAUSHALT UND GEBIETSCHARAKTER“ (2001): Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen im Maßstab 1 : 50 000 als Grundlage für die Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Recherchesystem „Mikrogeochoren von Sachsen“. FuE-Vorhaben im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)
- SMEKUL - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ENERGIE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2023a): Bodenkarte 1:50.000. <https://www.boden.sachsen.de/digitale-bodenkarte-1-50-000-19474.html> (abgerufen 05.01.2023).
- SMEKUL - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ENERGIE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2023b): Bodenfunktionenkarten 1:50.000. <https://www.boden.sachsen.de/bodenfunktionenkarten-1-50-000-19307.html> (abgerufen 05.01.2023).
- SMEKUL - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ENERGIE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2023c): Karten, WMS-, WFS-Dienste und GIS-Daten zum Fachthema Wasser. <https://www.wasser.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4456.html> (abgerufen 05.01.2023).
- SMEKUL - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ENERGIE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [Hrsg.](2023d): Gebietsbeschreibung, Gebietsdaten einschließlich Geodaten FFH-Lebensraumtypen und Daten der FFH-Managementplanung (Stand: November 2010) für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Nr. 296 „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ (DE 5337-301). <https://www.natura2000.sachsen.de/296-nordwestvogtlandische-teiche-und-moor-oberlinda-31115.html> (abgerufen 19.01.2023).
- SMEKUL - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ENERGIE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [Hrsg.](2023e): Geodaten der FFH-Gebiete gemäß Grundschutzverordnungen (Stand 04/2011) [https://www.natur.sachsen.de/download/natur/FFH\\_GrundschutzVO.zip](https://www.natur.sachsen.de/download/natur/FFH_GrundschutzVO.zip)

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [Hrsg.](2003): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Fassung Mai 2009. – Dresden, 84 S.

SSYMANK, A., HAUKE, U., RÜCKRIEM, C. & SCHRÖDER, E. (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 53: 1-560.

TMUEN – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (2022): Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027. Anlage 1: Liste der Fließgewässer-OWK mit Zustandsbewertung und Zielerreichung in der Zuständigkeit Thüringens - <https://aktion-fluss.de/gewaesserschutz/landesprogramm-gewaesserschutz/> (aufgerufen Februar 2022).