

**Gemeinde**  
**Mohlsdorf-Teichwolframsdorf**

---

**Flächennutzungsplan**

- 3. Entwurf -

**Flächennutzungsplan**

Begründung

---

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
Stand: 10. Februar 2025



**Hinweis: Ergänzungen bzw. Änderungen in der Begründung gegenüber den Unterlagen des 2. Entwurfes sind blau hervorgehoben. Wurden Textpassagen geändert, so sind ausschließlich die geänderten Angaben in der Begründung enthalten.**

## **Inhalt**

<b>1. Lage der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf und Stellung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Gliederung der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	5
1.2 Aufgabe und Begründung des Planungserfordernisses	6
1.3 Verfahrensablauf und Bindungswirkung	7
1.4 Kartengrundlage	7
<b>2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
2.1 Übergeordnete Planungen	8
2.2 Rechtliche Festsetzung	14
2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB)	19
2.4 Weitere Nutzungsbeschränkungen	21
<b>3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>27</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung (2010-2023) und Bevölkerungsprognose 2035	27
3.2 Wohnbauflächenbedarf	31
<b>4. Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung</b>	<b>35</b>
<b>5. Flächennutzungen</b>	<b>37</b>
5.1 Siedlungsstruktur und -entwicklung	37
5.2 Bauflächen	38
5.2.1 Wohnbauflächen	39
5.2.2 Gemischte Bauflächen	43
5.2.3 Gewerbliche Bauflächen	45
5.2.4 Sonderbauflächen	49
5.3 Gemeinbedarfsflächen	53
5.4 Grünflächen	55
5.5 Einrichtungen der Infrastruktur	56
5.5.1 Verkehr	56
5.5.2 Ver- und Entsorgung	59
5.6 Wasserflächen	62
5.7 Flächen der Land- und Waldwirtschaft	63
5.7.1 Landwirtschaft	63
5.7.2 Forst- und Waldwirtschaft	65
5.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	66
5.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommenen wurden	68
5.10 Flächenbilanz	68
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>70</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes	70
6.1.1 Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	70
6.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und Beschreibung der Darstellungen im Plan	71
6.1.3 Umweltrelevante Nutzungsartenänderungen	72
6.2 Ziele des Umweltschutzes - Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fachplänen	73
6.2.1 Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen	73
6.2.2 Umweltqualitätsziele nach Fachplanungen	75
6.2.3 Rechtliche Festsetzungen	78
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	78
6.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes	78
6.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose)	91
6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei <u>Durchführung des Planes</u> und anderweitige Planungsmöglichkeiten ( <u>Standortalternativenprüfung</u> )	94
6.3.4 FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet - Vorprüfung	99

6.3.5	Belange des Artenschutzes .....	100
6.3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) .....	101
6.3.7	Gesamtplanbetrachtung – gesamträumliche Beurteilung der Auswirkungen.....	103
6.4	Darstellung der Methodik .....	104
6.5	Geplante Überwachungsmaßnahmen .....	104
6.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	105
<b>Literaturverzeichnis .....</b>		<b>107</b>

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 2: Karte der Schutzgebiete und kommunaler Satzungen gem. §§ 9, 12 und 34 BauGB

# 1. Lage der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf und Stellung des Flächennutzungsplanes

## 1.1 Lage und Gliederung der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurde in den Jahren 2024/2025 erarbeitet und stellt den kommunalen Willen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zur städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Die Bearbeitung erfolgt zusammenhängend für das Gesamtterritorium der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf und umfasst damit die Flächen der ehemaligen Gemeinden Mohlsdorf und Teichwolframsdorf. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) erstellt, so dass ergänzend zum Bebauungsplan mit der Begründung ein Umweltbericht erforderlich wird, der Teil der Begründung ist. Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf macht ergänzend von der Möglichkeit des § 245c BauGB gebrauch, indem das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegt im Südosten des ostthüringer Landkreises Greiz an der Grenze zum Freistaat Sachsen (Vogtlandkreis, Kreis Zwickau).

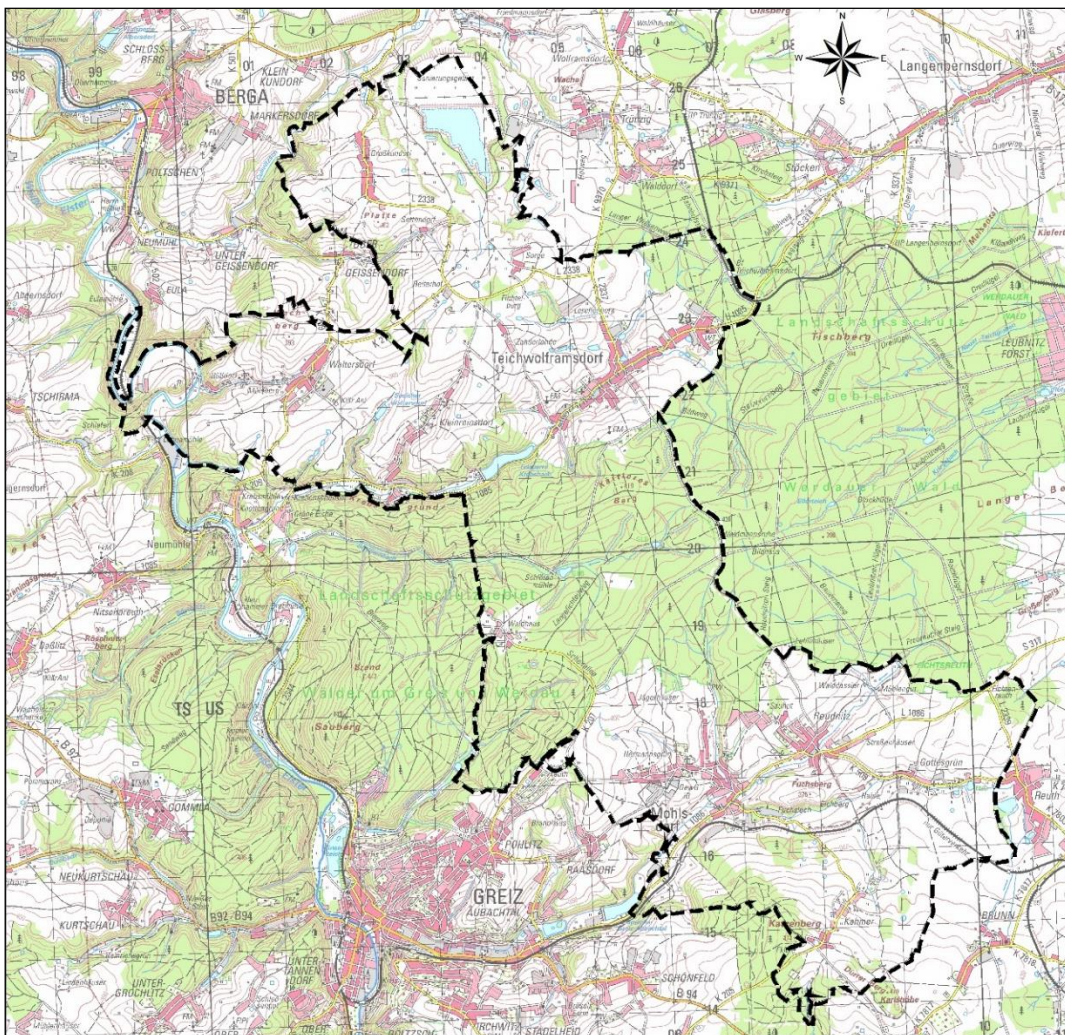


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf



Die folgenden Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften grenzen an die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf:

- im Norden und Nordosten die Stadt Berga-Wünschendorf sowie die Gemeinde Seelingstädt (VG Ländereck),
- die Gemeinden Langenbernsdorf und Fraureuth sowie die Stadt Werdau im Osten (alle Landkreis Zwickau),
- im Süden die Gemeinde Neumark sowie die Stadt Reichenbach im Vogtland (beide Vogtlandkreis)
- im Westen die Stadt Greiz.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf umfasst eine Fläche von 50,59 km<sup>2</sup> (5.059 ha). Diese Flächengröße resultiert aus der Zusammenlegung der beiden Gemeinden Mohlsdorf und Teichwolframsdorf zum 01.01.2012. Zur heutigen Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zählen die folgenden Ortsteile Gottesgrün, Herrmannsgrün, Kahmer, Mohlsdorf, Reudnitz und Waldhaus der ehemaligen Gemeinde Mohlsdorf sowie die Ortsteile Großkundorf, Kleinreinsdorf, Sorge-Settendorf, Teichwolframsdorf und Waltersdorf mit Rüßdorf der ehemaligen Gemeinde Teichwolframsdorf.

## 1.2 Aufgabe und Begründung des Planungserfordernisses

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Nach BATTIS, KRAUTZBERGER und LÖHR (1996) werden dabei 10 -15 Jahre als „voraussehbarer“ Zeitraum angesehen. Für diesen Flächennutzungsplan wird daher ein Planungshorizont bis 2035 angesetzt.

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde dargestellt. Dabei ist die kommunale Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 4 ThürLPIG). Festsetzungen, Planungen oder sonstige Nutzungsbeschränkungen nach anderen Fachgesetzen „sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen“ sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Diese Übernahmen unterliegen nicht der Abwägung durch den Gemeinderat. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan „umweltschützende Belange“ besonders zu würdigen. Hierzu sind die Darstellungen des Landschaftsplanes und sonstiger Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB, § 11 Abs. 3 BNatSchG).

Die politischen Veränderungen und die damit verbundene wirtschaftliche Umstrukturierung nach 1989/1990 haben zu umfangreichen Änderungen in den Ansprüchen an die Bodennutzung v. a. für Bauflächen geführt. So ist an die Stelle des Geschosswohnungsbaus der Bau von Einfamilienhäusern getreten. Die Aufgabe von Gewerbe- und Industriebetrieben hat Frei-(Brach)flächen sowohl in Mohlsdorf als auch Teichwolframsdorf entstehen lassen. Andererseits wurden neue Gewerbegebiete (Raasdorfer Straße) erschlossen. Hinzu kommt die Einstellung des Uranerzbergbaus im Norden der Gemeinde. Des Weiteren erfordern bzw. erlauben geänderte rechtliche und planerische Rahmenbedingungen geänderte Nutzungen. Zu nennen sind u. a. die Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen. Während die Ausweisung neuer Schutzgebiete, z. B. Überschwemmungsgebiete oder FFH-/EU-Vogelschutzgebiete die Art der Bodennutzung in den Schutzgebieten einschränkt, erlaubt die Aufhebung von Trinkwasserschutzzonen geänderte Nutzungen in diesem Bereich. Letztendlich gilt es auch, die demographische Entwicklung in die städtebaulichen Planungen, vor allem der Bauflächen einfließen zu lassen.

All diese Faktoren erfordern eine geordnete und abgestimmte städtebauliche Planung für das gesamte Gemeindegebiet Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kommt die Gemeinde dieser Verpflichtung nach.

### 1.3 Verfahrensablauf und Bindungswirkung

Verfahrensablauf: Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes regelt sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§§ 1 – 6 BauGB). Um sowohl die privaten Belange als auch die Interessen der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) berücksichtigen zu können, werden diese in das gesamte Verfahren in Form der Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2 bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) einbezogen. Die einzelnen Verfahrensschritte mit Angaben zur Durchführung sind der Planurkunde zu entnehmen. Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage werden ergänzend ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt, sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens durchgeführt. Zudem ist in einer FFH-Vorprüfung zu ermitteln, ob die Darstellungen und damit v. a. die Planungsflächen zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der betroffenen FFH-Gebiete führen können.

Mit dem vorliegenden Planungsstand liegt der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes vor. Dieser stellt die Planungsgrundsätze sowie die Planungsabsichten in den Grundzügen dar. Er dient als Grundlage für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die erneute Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB). Dabei wurden die vorliegenden Stellungnahmen zum 2. Entwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in die Abwägung zum 3. Entwurf eingestellt.

Rechtswirkung des bestehenden Flächennutzungsplanes „Mohlsdorf“: Bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf gilt der bereits vorliegende und rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mohlsdorf vom 20.04.2000 in Verbindung mit seiner 1. Änderung in der Fassung vom 27.09.2004 gem. § 204 Abs. 2 BauGB fort. Für die Gemeinde Teichwolframsdorf liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Bindungswirkung: Eine Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes besteht sowohl für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf selbst, als auch für öffentliche Planungsträger, wie z. B. die Straßenbauverwaltung, das Forstamt oder die Versorgungsträger. Aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich u. a. folgende Bindungswirkungen:

- Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist v. a. hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB an den Flächennutzungsplan gebunden. Hieraus ergeben sich nachfolgend Anpassungen der Ver- und Entsorgungsträger zur Berücksichtigung der beabsichtigten Bauflächen hinsichtlich der Erschließung.
- Des Weiteren hat der Flächennutzungsplan eine direkte Außenwirkung bei Außenbereichsvorhaben i. V. m. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.
- Öffentliche Planungsträger, die im Verfahren beteiligt worden sind und die dem Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen haben, müssen ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen (§ 7 BauGB). Diese Verpflichtung besteht unabhängig von ggf. in Fachplanungsgesetzen geregelten Beteiligungen an einzelnen Genehmigungsverfahren.

### 1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurde die digitale topographische Karte (Maßstab 1 : 10.000) verwendet. Ergänzt wurden einzelne neu errichtete bzw. abgerissene Gebäude zur Verdeutlichung der vorhandenen Bausubstanz sowie zur besseren Lesbarkeit und

zum Verständnis der Karte. Die Nachtragungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäude wurden aus vorliegenden aktuellen Luftbildern übernommen bzw. nach dem Bestand vor Ort erfasst. Die Grenze der Gemeinde entspricht den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation auf der Grundlage der ATKIS-Daten.

Die Planzeichnung wird im Maßstab 1 : 10.000 zur Genehmigung eingereicht werden.

## 2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

---

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Hierbei hat sie ihre Entwicklung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), wobei die nachfolgenden Vorgaben Berücksichtigung fanden.

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (2014)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012) (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2012)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2024): Genehmigungsentwurf gem. Beschluss PLV 30/01/24 vom 19.04.2024
- Sachlicher Teilplan Windenergie Ostthüringen (2020)

Die o. g. Planungen enthalten die übergeordneten Ziele und Grundsätze für das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Entsprechend der Anpassungspflicht kommt den folgenden Zielen und Grundsätzen bei der weiteren städtebaulichen Planung und Entwicklung eine besondere Bedeutung zu:

#### **Raumstruktur** (G 1-17 RP-OT)

Der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf kommt gem. Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zu. Die Gemeinde gehört demnach zum Grundversorgungsbereich Berga/Elster. Damit erfolgt durch die Stadt Berga-Wünschendorf eine flächendeckende qualifizierte Grundversorgung auch für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf.

Kritische Betrachtung der Gemeinde: Ungeachtet der Aussagen im Regionalplan ist das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Mohlsdorf dem Grundversorgungsbereich Greiz und das Gebiet Teichwolframsdorf einem überlappenden Grundversorgungsbereich Greiz / Berga zuzuordnen.

#### **Verbindungsachsen** (Kap. 3.1 RP-OT)

Zum Teil in enger Verbindung mit der Siedlungsstruktur stehen die Verbindungsachsen, wobei zwischen europäischen, großräumigen und überregionalen Achsen unterschieden wird. Hinzu kommen Achsen mit regionaler Bedeutung sowie Flächen zur Trassensicherung.

#### Schiennetz

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf verläuft ein Abschnitt der Bahnlinie Wünschendorf - Werdau. (Gera - Werdau - Zwickau). Für diese Verbindung erfolgt im Regionalplan eine Darstellung zur Trassensicherung der Schienenverbindung (Z 3-2 RP-OT). Damit sollen die Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden, indem ehemalige Bahnlinien mit besonderen Potenzialen gesichert werden (Begründung zum Ziel 3-2 RP-OT).

Kritische Betrachtung der Gemeinde: Entsprechend der Zieldarstellung im Regionalplan erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Bahnanlage. Der Bahnbetrieb ist seit mehreren Jahren auf der Bahnstrecke durch das Fuchsbachtal eingestellt. Es erfolgten weitgehend keine Instandhaltungsarbeiten. Zudem ist in Folge des Baus der S 289 in Werdau eine Verbindung an den Bahnhof in Werdau nicht mehr möglich.



Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf geht aus den o. g. Gründen davon aus, dass keine Reaktivierung der Bahnstrecke erfolgt, auch wenn im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024) weiterhin von einer „Trassenfreihaltung Schienenverbindung“ (Z 3-1) für die touristische Nutzung ausgegangen wird.

### Straßennetz

Durch das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf verläuft die regional bedeutsame Landesstraße von Greiz über Mohlsdorf und Reudnitz nach Werdau. Ortsumgehungen im Sinne einer Trassenfreihaltung sind im Regionalplan für den Bereich der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht benannt.

### **Siedlungsentwicklung** (Kap. 2 RP-OT)

Auf Grund der Bauflächenentwicklung der vergangenen 20 Jahre mit einer teilweisen ungeordneten und nicht bedarfsgerechten Entwicklung ist der Schutz des Außenbereiches Grundgedanke der Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung. Der weiteren städtebaulichen Entwicklung sind u. a. die folgenden Grundsätze zu Grunde zu legen:

„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden“ (G 2-1 RP-OT).

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastungen geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen“ (G 2-4 RP-OT).

„Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden“ (G 2-5 RP-OT).

Dabei wird als Orientierungsrahmen der Bauleitplanung in der Region Ostthüringen für Orte ohne zentralörtliche Funktionen eine Siedlungsflächenentwicklung von 0,05 ha / 1.000 Einwohner und Jahr angesetzt. Mit diesem Rahmenwert kann das 30-ha Ziel der Bundesregierung (tägliches Verkehrs- und Siedlungsflächenverbrauch) erreicht werden.

„Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern ... sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaft in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben“ (G 2-6 RP-OT).

Analoge Aussagen zur Siedlungsentwicklung sind auch in den Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen (2024) enthalten.

### **Tourismus / Fremdenverkehr** (Kap. 4.6 RP-OT)

Die gesamte Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus / Fremdenverkehr „Thüringer Vogtland“. Das Vorbehaltsgebiet „Thüringer Vogtland“ soll als Gesamttraum grenzüberschreitend mit den angrenzenden Räumen in Sachsen touristisch entwickelt werden. Die Bedingungen für einen sanften Tourismus sollen dort erhalten werden.

Als teilräumliche Entwicklung sollen u. a.

- \* an der Weißen Elster die infrastrukturellen Voraussetzungen für Rad-, Wander- und Reittouristik weiter ausgebaut, durchgängig gestaltet und vernetzt werden,
- \* der Pöllwitzer Wald, der Greiz-Werdauer Wald ... als große geschlossene Waldgebiete der Planungsregion Ostthüringen erhalten und die touristische Infrastruktur den besonderen Bedingungen entsprechend angepasst weiterentwickelt werden. ...“ (G 4-25 RP-OT)

Im Gebiet der Gemeinde verlaufen zudem u. a. die überregionalen Radwege (G 4-41 RP-OT 2012 / G 4.33 RP-PT 2024):

- \* Elsterradweg und
- \* Radfernweg Euregio-Egrensis

Diese Wege sollen ausgebaut, ergänzt, gewartet und untereinander sowie mit benachbarten Radwegen vernetzt werden.

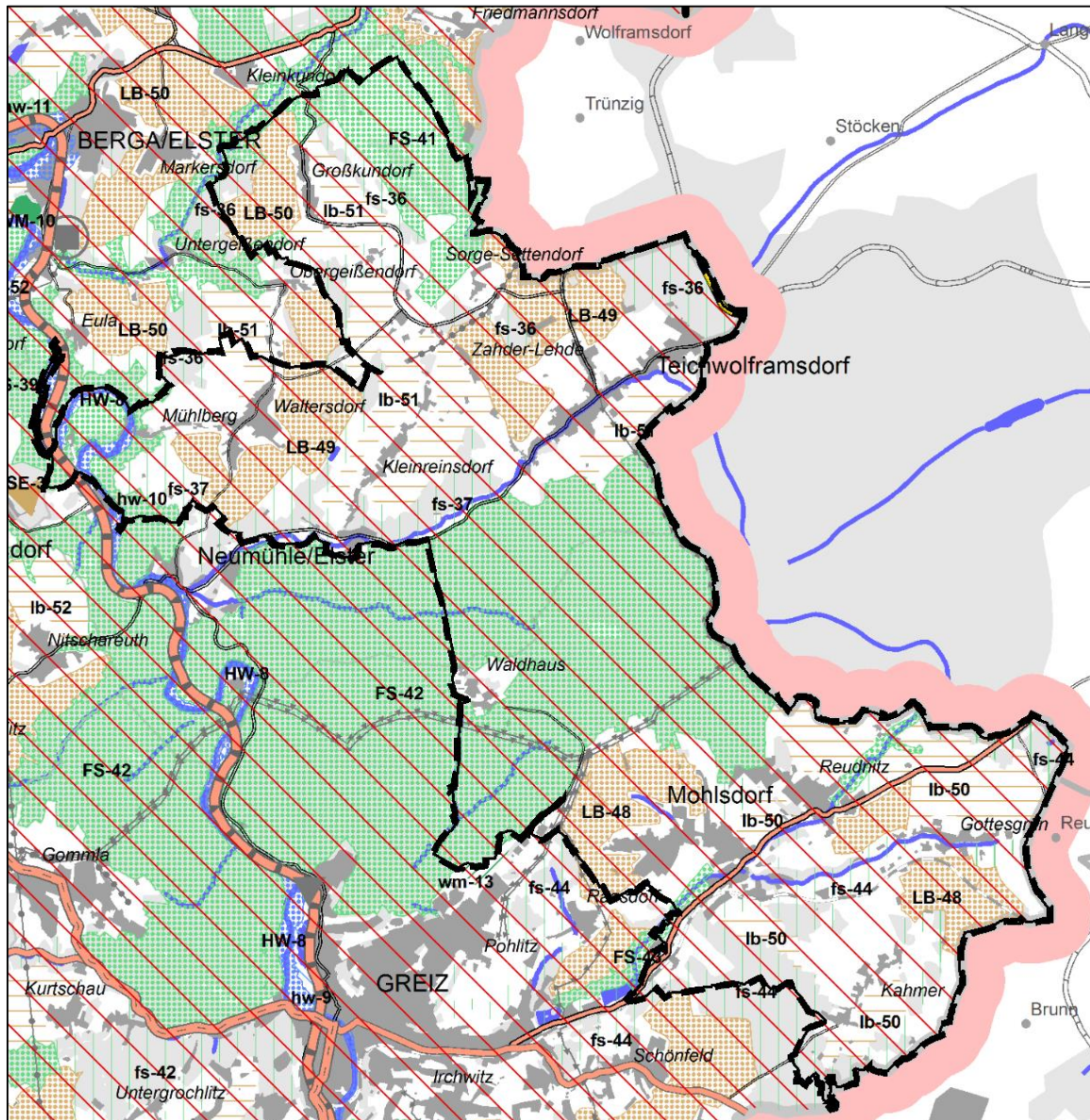


Abbildung 2: Regionalplan Ostthüringen: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen (RPG-OT 2012)

### Freiraumstrukturelle Sanierung und Entwicklung (Kap. 4.7 RP-OT)

"Die Gebiete des ehemaligen Uranerzbergbaus und des ehemaligen Braunkohlebergbaus in den Landkreisen Greiz und Altenburger Land sollen nachhaltig zu einer gestalterisch akzeptanzfähigen und vielfältig nutzbaren Bergbaufolgelandschaft mit ausgeprägter kulturlandschaftlicher Identität entwickelt werden." (G 4-42 RP-OT).

Gemäß Grundsatz 4-49 RP-OT sollen die ehemaligen Betriebsflächen der industriellen Absetzanlagen einschließlich umliegender Halden- und Dammfächen vor allem für die Waldmehrung, den Arten- und Biotopschutz, Tourismus und Erholung sowie für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Vorranggebiete: In Vorranggebieten ist eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen. Damit sind andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung nicht vereinbar sind. Die Vorranggebiete wurden im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes endabgewogen,

Vorbehaltsgebiete: In diesen Gebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit anderen ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu wichten.

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich folgende Vorrang (VR)- bzw. Vorbehaltsgebiete (VB) gemäß dem Regionalplan Ostthüringen (2012). Die Planung der Gemeinde ist an die Ziele dieser Gebiete anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

**Tabelle 1:** Vorrang (VR)- und Vorbehaltsgebiete (VB) im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf gemäß Regionalplan Ostthüringen (2012)

Nr. gem. RP-OT	Typ	Bezeichnung gem. RP-OT	Räume im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf
<b>Freiraumsicherung</b>			
Gebiete der Freiraumsicherung dienen der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes. (s.a. Z 4.1 und G 4-6 RÖ-OT)			
FS 41	VR	Südliches Sanierungsgebiet Wismut, Culmitzschau, Pöltzbachtal	Flächen im Nordosten der Gemeinde, nördlich von Sorge-Settendorf und östlich von Großkundorf, v. a. Bereiche der ehemaligen IAA Trünzig
FS 42	VR	Greiz-Werdauer Wald	Waldfläche zwischen Mohlsdorf/Reudnitz und Teichwolframsdorf mit der Enklave Waldhaus
FS 43	VR	Aubachtal	Talzug des Aubaches westlich von Mohlsdorf und östlich von Reudnitz
In den Vorranggebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorranggebieten Freiraumsicherung.			
fs 36	VB	Unteres Pöltzbachtal, Nebentäler und umgebende Wälder	Flächen westlich der IAA Trünzig, nördlich Teichwolframsdorf und südlich Großkundorf
fs 37	VB	Krebsbachtal; Nebentäler und umgebende Wälder	Krebsbachtal westlich Teichwolframsdorf und südlich Kleinreinsdorf, Talzug zwischen Waltersdorf und Kleinreinsdorf
fs 44	VB	Aubachtal, strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Greiz- Werdauer Wald und Göltzschtal	Flächen nordöstlich Gottesgrün, Talzug von Gottesgrün nach Mohlsdorf, Flächen im Südwesten der Gemeinde,
In den Vorbehaltsgebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung			
<b>Landwirtschaftliche Bodennutzung</b>			
LB 48	VR	Greiz / Mohlsdorf / Gottesgrün	Flächen zwischen Mohlsdorf und dem Greiz-Werdauer Wald, zwischen Reudnitz und Aubachtal und südlich Gottesgrün

Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Im Bereich nordwestlich Mohlsdorf erfolgt eine ergänzende Darstellung eines Sondergebietes Solar auf einer ehemaligen Deponie. Im Vorranggebiet südlich Gottesgrün erfolgt auf der Trasse der ehemaligen Bahnfläche eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotopverbund / Landschaftsbild gestaltende Gehölzpflanzung.			
LB 49	VR	Teichwolframsdorf / Waltersdorf	Flächen östlich und südlich von Waltersdorf und südöstlich Sorge-Settendorf und östlich der Verbindungsstraße Zahder-Lehde - Teichwolframsdorf
Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Hinzu kommen bestehende Gewässer mit einer Übernahme und Darstellung als Wasserflächen			
LB 50	VR	Berga / Eula / Großkundorf	Flächen westlich Großkundorf
Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen.			
lb 50	VB	Reudnitz / Gottesgrün / Kahmer / Mohlsdorf	Flächen nördlich Gottesgrün und Reudnitz, zwischen Mohlsdorf- und Reudnitz, südlich und östlich von Kahmer sowie südlich von Mohlsdorf
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft weitgehend entsprochen.			
lb 51	VB	Teichwolframsdorf / Kleinreinsdorf / Geißendorf / Großkundorf	Flächen zwischen Großkundorf und Kleinreinsdorf sowie zwischen Teichwolframsdorf und Greiz-Werdauer Wald
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft weitgehend entsprochen. Vorhandene Gewässer werden übernommen und als Wasserflächen dargestellt.			
<b>Hochwasserschutz</b>			
Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers (HQ 200) überschwemmt werden können. Bei einem derartigen Hochwasserereignis entfalten vorhandene Hochwasserschutzanlagen nur beschränkte bzw. keine Wirkung. (Begründung zu G 4-8 RP-OT)			
HW 8	VR	Weißer Elster / Greiz bis Berga	Talverlauf der Weißen Elster im Westen der Gemeinde
Der Flächennutzungsplan sieht weitgehend keine weitere bauliche Nutzung im potenziellen Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster vor.			
hm 10	VB	Weißer Elster / Greiz bis Berga	Talverlauf der Weißen Elster im Westen der Gemeinde
Der Flächennutzungsplan sieht weitgehend keine weitere bauliche Nutzung im potenziellen Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster vor.			
<b>Tourismus und Erholung</b>			
	VB	Thüringer Vogtland	Gesamtes Gemeindegebiet Mohlsdorf-Teichwolframsdorf
s.o.			

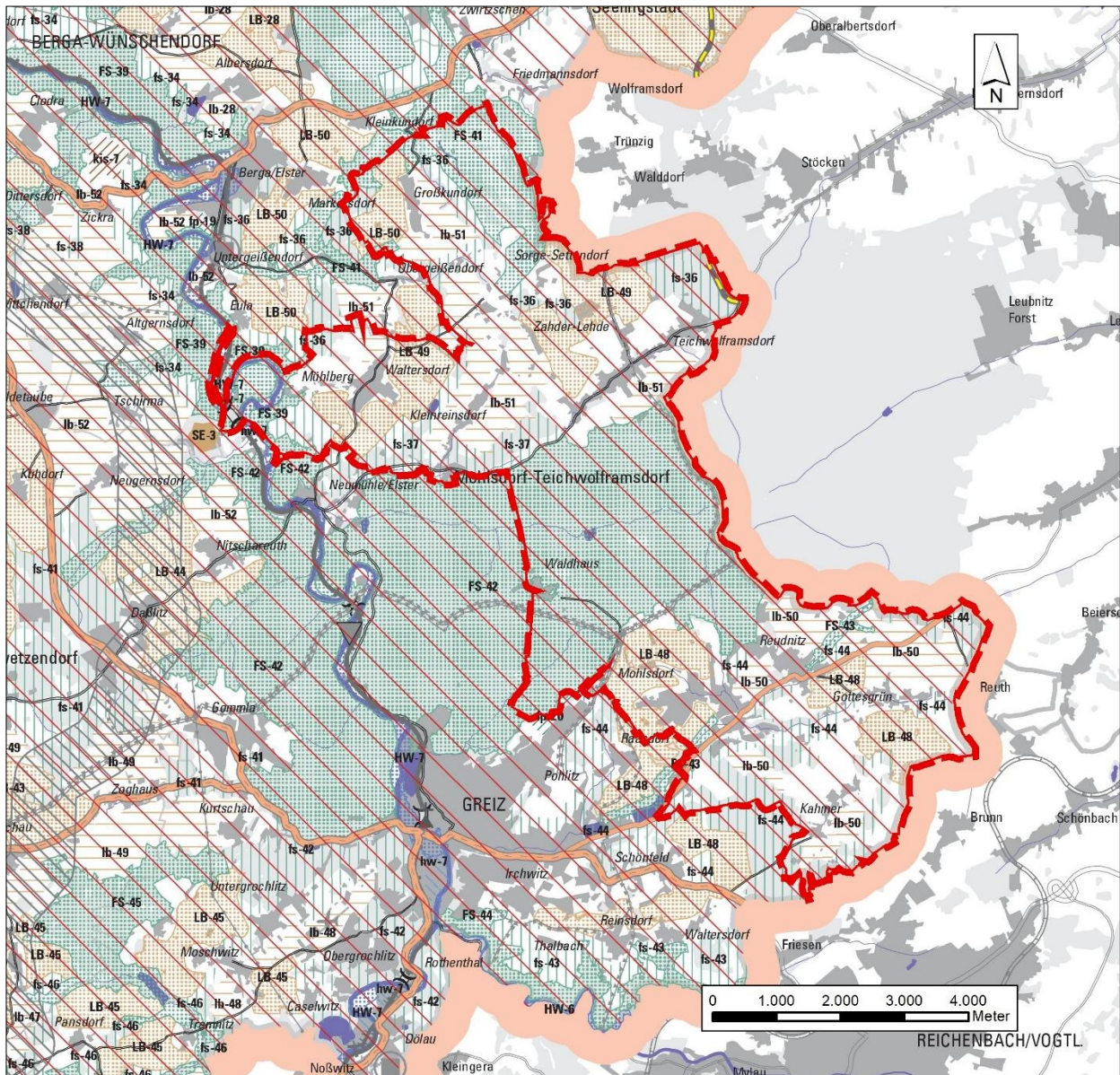
Der Regionalplan Ostthüringen enthält für das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf keine Darstellungen von Flächen für raumbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen (G 3-32) bzw. potenziell geeigneter Gebiete (Begründung zu G 3-32). Der Sachliche Teilplan Windenergie Ostthüringen (2020) enthält kein Vorranggebiet Windenergie. Diese haben zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten.

**Hochwasserschutz:** „Der Erhalt und die Wiederherstellung der natürlichen Rückhaltefunktionen der Auen sind unmittelbar verbunden mit dem Erhalt und der Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Fließgewässer und ihrer Talräume. Damit wird



die Erreichung eines guten Zustandes aller Gewässer entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie 2000/EG unterstützt" (Begründung zu G 4-4 RP-OT).

**Regionalplan Ostthüringen 2024** (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, Beschluss Nr. PLV 30/01/24 vom 19.04.2024): Die zeichnerischen Darstellungen des Genehmigungsentwurfes zur Fortschreibung des Regionalplan Ostthüringen decken sich entsprechend den nachfolgenden Abbildung weitgehend mit den Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplanes. Es wird daher von einer Wiedergabe der einzelnen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete abgesehen und auf die Ausführungen zum bestehenden Regionalplan verwiesen.



**Abbildung 3:** Regionalplan Ostthüringen: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen (RPG-OT 2024)

**Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 2021:** Der Länderübergreifende Raumordnungsplan enthält hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes sowohl Ziele als auch Grundsätze. Hieraus ergibt sich eine strikte Prüfpflicht. „Davon unberührt ist jedoch das Ergebnis dieser Prüfung“ (Kap. C, Begründung zum Grundsatz I.1.1 des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes).



Bei Planungen zur Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen. Diese Prüfung hat neben der Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit zu berücksichtigen. Zudem sind die Empfindlichkeiten und die Schutzwürdigkeit der Planung zu berücksichtigen.

→ Aufgrund der Lage der einzelnen Vorhaben der geplanten Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Gefährdung in Folge von Hochwasserereignissen auszugehen.

Im Rahmen der vorgeschriebenen Prüfung sind bei allen Vorhaben und Maßnahmen das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten (Z. II.1.3).

→ Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

In Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG dürfen folgende raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen weder geplant noch zugelassen werden (Z II.2.3):

1. kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung (z. B. Infrastrukturen des Kernnetzes des europäischen Verkehrsnetzes oder der europäischen Energieinfrastruktur)
2. weitere Kritische Infrastruktur, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

→ Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf erfolgen in den Überschwemmungsgebieten keine Darstellungen zu den o. g. Anlagen der Kritischen Infrastrukturen.

## 2.2 Rechtliche Festsetzung

Im Planungsgebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und -objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Entsprechende Regelungen sind gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Sie unterliegen nicht der Abwägung durch den Gemeinderat. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt (Planung von Schutzgebieten), sind diese im Flächennutzungsplan als Vermerk zu kennzeichnen. Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf bestehen folgende rechtliche Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht.

### **Festsetzungen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)**

Die Festsetzungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Thüringer Naturschutzgesetz umfassen sowohl Gebiete, die auf der Grundlage eines eigenen Verfahrens unter Schutz gestellt wurden als auch Biotope, die pauschal ohne eigene Rechtsverordnung unter Schutz stehen.

Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) gem. Art. 4

FFH-Richtlinie i. V. m § 32 BNatSchG: Die naturschutzrechtlichen Planungen von FFH-Gebieten dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Im mittleren und westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Teile des FFH-Gebietes Nr. 147 „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“. Die Fläche ist identisch mit dem EU-Vogelschutzgebiets Nr. 42 „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“. Die Schutzgebiete umfassen den Schlötenteich mit dem Schlötenbach sowie einige Zuflüsse.

Landschaftsschutzgebiet gem. 26 BNatSchG: Flächen im mittleren Bereich der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wälder um Greiz und Werdau“. Dieses Schutzgebiet wurde in bundesdeutsches Recht übergeleitet.

Naturdenkmal gem. 28 BNatSchG / § 36 ThürNatG): In der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind gegenwärtig **neun** Naturdenkmale ausgewiesen. Weitere Ausweisungen sind gegenwärtig nicht geplant. Zuständig für Naturdenkmale ist der Landkreis Greiz (Untere Naturschutzbehörde). Gegenwärtig sind im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf folgende Objekte als Naturdenkmal (ND) ausgewiesen.

**Tabelle 2:** Naturdenkmale im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Ortsteil	Schutzobjekt (Baum)	Räumliche Einordnung
Gottesgrün	Eiche	Ortsstraße Nr. 19
Kahmer	Eiche	Ortsstraße, gegenüber Haus Nr. 27
Teichwolframsdorf	Fünfstämmige Eiche	an der Bergstraße, nördlich der Wohnbebauung
	5 Eichen	Talstraße, zwischen Sportplatz und Gewerbegebiet
	Kastanie	Ronneburger Straße 30
	Eiche	Sommerbad
Settendorf	Ahorn	Gehöft Herrmann
Großkundorf	Eiche	Großkundorf, Ortsstraße, an der Kirche
Waltersdorf	Linde	vor der Kirche

Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG / § 14 ThürNatG): Im Plangebiet befinden sich **fünf** Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB):

- GLB „Krümmetal“: 18,1 ha großer Talverlauf im Grenzbereich Greiz/Mohlsdorf in der Gemarkung Hermannsgrün
- GLB „Schwarzer Teich“: 3,9 ha großes Gebiet mit Feuchtwiesen und Teich nordöstlich von Waldhaus im LSG „Wälder um Greiz und Werdau“
- GLB „Schlötenteich und Höllengraben“: Teich und angrenzende Waldwiesen in Hermannsgrün mit einer Fläche von 6,4 ha
- GLB „Zieglers Wiese“: 0,67 ha große Feuchtwiese in Hermannsgrün
- **GLB „Kirschallee bei Waltersdorf“: gem. § 14 Abs. 3 ThürNatG geschützte Allee**

Die Abgrenzung der geschützten Landschaftsbestandteile wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Untere Naturschutzbehörde plant die Schutzgebiete GLB „Schwarzer Teich“, GLB „Schlötenteich und Höllengraben“ sowie das FND „Kuhbergbruch“ (bei Neumühle, außerhalb des Flächennutzungsplangebiets) in Zukunft als ein großes GLB zusammenzufassen und neu auszuweisen (LRA Greiz 2022). Die Verbindung der Schutzgebiete soll über den Schlötenbach erfolgen, welcher Teil der Natura 2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiet) „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“ ist. Die Planung für die Ausweisung befindet sich noch am Anfang, so dass im Flächennutzungsplan noch keine Übernahme als Vermerk gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfolgt.

Mit dem Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 sind in § 14 Abs. 2 ThürNatG definierte linienhafte Gehölzanpflanzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt, ohne dass es einer besonderen Ausweisung bedarf. Derzeit sind keine linienhaften Anpflanzungen, welche den Status eines GLB haben, für das Plangebiet

im FIS Naturschutz hinterlegt (LRA Greiz 2024). Somit entfallen entsprechende Übernahmen im Flächennutzungsplan.

Flächennaturdenkmal gem. § 29 ThürNatG / § 36 ThürNatG: Im Plangebiet sind zwei Flächennaturdenkmale (FND) unter Schutz gestellt:

- FND „Teich mit Uferzone in Gottesgrün“: 1,8 ha große Fläche mit zwei Teichen und Ufergehölzen
- FND „Kalkgrube bei Waldhaus“: einziges Kalkvorkommen in Ostthüringen, 2,1 ha in der Gemarkung Hermannsgrün

Die Abgrenzung der Flächennaturdenkmale wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Ausweisung weiterer Flächennaturdenkmale ist gegenwärtig nicht geplant.

Die UNB beabsichtigt grundsätzlich eine Rechtsanpassung aller fortgeltenden Schutzgebiete aus der DDR-Zeit (§ 36 ThürNatG, Flächennaturdenkmale [FND]) (LRA Greiz 2022). Vorgesehen ist eine Umwandlung der Schutzgebietskategorie in geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) nach Prüfung der Erforderlichkeit. Im Gebiet des Flächennutzungsplans gibt es hierzu aktuell keine konkrete Planung.

Geschützte Alleen (gem. § 14 Abs. 3 ThürNatG): Mit dem Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 sind Alleen außerhalb des Waldes an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Ausgenommen hiervon sind Alleen im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung einer Gemeinde. [Durch das LRA Greiz wurde eine Kirschbaumallee nördlich Waltersdorf genannt, die diesem Schutzstatus unterliegt.](#)

Gesetzlich / besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG / 15 ThürNatG: Die gesetzlich geschützten Biotope sind pauschal unter Schutz gestellt, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss (ipso iure). Sie liegen in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Die im Plan getroffenen nachrichtlichen Übernahmen für Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope Ermittlungsgegenstand der Planung. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die gesetzlich geschützten Biotope entsprechend den vorliegenden Kartierungsergebnissen des Landkreises Greiz (LRA Greiz 2024) übernommen. Vorkommen von Mageren Flachland-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, die seit dem 01.03.2022 ebenfalls zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen zählen, wurden entsprechend der vorliegenden Daten in der Planzeichnung ergänzt. Die Angaben werden im Landratsamt fortlaufend aktualisiert und basieren auf der Waldbiotopkartierung (ThüringenForst) und der Offenland- und Dorfbiotopkartierung (Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz).

### **Festsetzungen gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)**

Trinkwasserschutzzonen gem. § 51 WHG:

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich die folgenden Wasserschutzgebiete nachfolgender Wassergewinnungsanlagen.

**Tabelle 3:** Trinkwasserschutzgebiete im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

WGA-Nr. (SG-ID)	Name des Wasserschutzgebietes	Beschluss Nr.	Schutz zonen im Gebiet der Ge- meinde Mohlsdorf
7 (SG-ID 65)	WSG Hermannsgrün-Krümme	60-12/75 des KT Greiz v. 22.12.1975	I und II
28 (SG-ID 66)	WSG Neudeck	16-3/74 des KG Greiz v. 11.09.1974	I, II und III
15, 49, 50 (SG-ID 57)	WSG Kahmer	60-12/75 des KT Greiz v. 22.12.1975	I, II und III

Die Abgrenzung der Gebiete und die Angaben zu den Schutz zonen erfolgten gem. Angaben des Thüringer Landesverwaltungsamtes / TLUBN. Die Schutzgebiete und -zonen wurden nachrichtlich übernommen. Neu- ausweisungen bzw. die Aufhebung von bestehenden Schutzgebieten sind nicht geplant. Im Bereich der Trinkwasserschutz zonen sind zum Grundwasserschutz die gesetzlichen Nutzungsbeschränkungen und Verbote einzuhalten. Diese sind bei allen Vorhaben und Planungen (Planungsflächen W 4 und S 1) zu berücksichtigen.

#### Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG / § 54 ThürWG:

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurden Flächen im Umfeld der Weißen Elster als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Hinsichtlich der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten bestehen umfassende Reglementierungen (§ 78 WHG). In Verbindung mit den umfangreichen Hochwasserschutzmaßnahmen an der Weißen Elster und damit dem geänderten Abflussregime soll nach Fertigstellung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen eine Überarbeitung des Überschwemmungsgebietes der Weißen Elster erfolgen. Im Bereich der weiteren Fließgewässer gelten zudem die rechtlichen Vorgaben zur Bebauung in und an Gewässern (s. ThürWG).

Darüber hinaus gelten an allen Talsperren (= alle Stauanlagen, die über den Querschnitt des Wasserlaufes hinaus den Talquerschnitt absperren) Gebiete, die bei Hochwasser von Stauanlagen für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden nach § 54 Abs. 2 ThürWG als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Aufgrund der geringen Größe einer Vielzahl der Talsperren wird auf eine gesonderte nachrichtliche Übernahme verzichtet.

#### Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG

Für die Weiße Elster wurde ergänzend zum Überschwemmungsgebiet ein Hochwasserrisikogebiet mit einer 200-jährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit ermittelt. Dieses Gebiet wird nachrichtlich als Vermerk gem. § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB in den Flächennutzungsplan übernommen. [In den Risikogebieten sind die Bestimmungen des § 78b Abs. 1 WHG zu beachten.](#)

#### **Festsetzungen nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)**

Ausweisungen geschützter Waldgebiete gemäß § 9 ThürWaldG liegen nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass ungeachtet der Vorgaben in § 21 Abs. 1 ThürWaldG im Rahmen von Erstaufforstungsträgen auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind (§ 7 BauGB).

#### **Festsetzungen nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)**

Im Bereich der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind zahlreiche Kulturdenkmale (KD) in die Kulturdenkmalliste eingetragen. Da die Erfassung der Denkmale noch nicht abgeschlossen ist, kann es zukünftig

noch Änderungen durch Neuaufnahmen und Streichungen geben. Unterschieden wird dabei innerhalb der Kulturdenkmale zwischen:

Kulturdenkmale (KD) gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG

Ensemble (DE) gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG

Bodendenkmale (BD) gem. § 2 Abs. 7 ThürDSchG

Die Standorte der Einzel-Kulturdenkmale werden im Planteil nicht gesondert übernommen. Denkmalensembles sind dagegen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Das bisher für Gottesgrün benannte Denkmalensemble „Kirche, Friedhof und alte Schule“ wurde mit Schreiben des LRA Greiz vom 07.08.2012 nicht mehr bestätigt.

Auf Grund der Vielzahl der Einzelobjekte erfolgt keine Auflistung dieser in der Begründung, zumal noch keine abschließende Denkmalliste vorliegt. Bei den Kulturdenkmälern reicht das Spektrum von Trafostationen (z. B. in Gottesgrün und Mohlsdorf) über Kriegsdenkmäler (z. B. Großkundorf), die Bahnhöfe in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf bis hin zu zahlreichen Wohngebäuden, Drei- und Vierseithöfen bis zu den Kirchen im Gemeindegebiet. Kulturdenkmäler dürfen auch durch zukünftige Baumaßnahmen nicht in ihrem Bestand bzw. Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

Nach § 1 Abs. 1 ThürDSchG ist es Aufgabe der Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche und dörfliche Entwicklung sowie in die Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

Da die Bodendenkmale direkt von einer geänderten Bodennutzung betroffen sind, wurden diese in die Planzeichnung übernommen. Es handelte sich dabei um die nachfolgenden Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 7 ThürDSchG:

**Tabelle 4:** Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 BauGB im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Bezeichnung	Gemarkung	Lage (Flur/Flurstück)
Teufelskanzel	Großkundorf	Westnordwestlich der Ortslage, am Fußweg von Berga nach Großkundorf auf einem Bergvorsprung (3, 79/2, 96/4 und 97/1)
Turmhügel	Herrmannsgrün	Im Garten, Friedhofsstr. 12 (4, 112/1)
Turmhügel	Kahmer	Ortslage (3, 69)
Ringwallanlage	Mohlsdorf	Beim Bartschen Gute, „Die Spornburg“ (8, 81/2, 81/6 und 81/7)
Turmhügelrest „Die Insel“	Teichwolframsdorf	Ortslage (3, 366/1)
Rüßburg	Waltersdorf	westlich von Rüßdorf, auf einem Plateau über der Weißen Elster (6, 514/1)

### Festsetzungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Berechtsamtsbelange werden im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht berührt. Es bestehen zudem keine Aufsuchungs- oder Gewinnungsberechtigungen.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Flächen des ehemaligen Uranerzabbaus. Diese Flächen weisen z. T. nicht unerhebliche Kontaminationen auf, so dass eine uneingeschränkte Nutzung nicht möglich ist (Bergbauliche Stellungnahme 13216 des Thüringer Landesbergamtes vom 29.05.2013). Für diese Fläche im Nordosten der Gemeinde erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 und 3BauGB) → Kap. 2.4.



Die in der Zuständigkeit der WISMUT GmbH liegenden Flächen der IAA Trünzig) wurden saniert. Als Nachnutzung für die betroffenen Flächen sind Grünflächen/Grünland und Aufforstungen angelegt worden. Zudem sind nur die Nutzungen zulässig, die die Funktion der errichteten Endabdeckung und der Oberflächenwasserableitungen nicht beeinträchtigen. Bei Änderungen der Nutzung in diesem Bereich ist die zuständige Strahlenschutzbehörde (z. Zt. TLUBN) zu beteiligen. Die Flächen unterliegen teilweise noch der Berg- und der Strahlenschutzaufsicht.

Die angrenzenden Altbergbauflächen (Westhalde westlich der IAA Trünzig) und die Halde Sorge-Settendorf sind sehr inhomogen belastet. Die beiden Halden wurden größtenteils eingeebnet und rekultiviert. Hierzu führt die TLUBN in der Stellungnahme vom 04.09.2024 ergänzend aus: „Lediglich der Südteil der Halde Sorge-Settendorf ist durchweg mit Werten um die 500 nSv/h belastet.“ Daher ist bei Nutzungsänderungen in diesem Bereich stets die Strahlenschutzbehörde zu beteiligen.

Darüber hinaus verblieben im Sanierungsgebiet zahlreiche Grundwassermessstellen, die jedoch für den Flächennutzungsplan auf Grund ihrer punktuellen Angabe nicht darstellungsrelevant sind.

Im Territorium der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf weisen die folgenden Restlöcher auf einen ehemaligen Abbau hin (Stellungnahme des Bergamtes Gera Nr. 023/99)

- \* Stollenmundloch und Steinbruch am Fuchsberg
- \* Steinbruch im Ortszentrum Mohlsdorf (Nähe Straßenkreuzung)
- \* Steinbruch in Mohlsdorf nördlich der Eisenbahn

Eine Kennzeichnung der Restlöcher gem. § 5 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

### 2.3 Flurbereinigungsverfahren (FlurbG)

Der südliche Teil des Gemeindegebietes (Bereich Mohlsdorf) liegt im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Mohlsdorf, einem Verfahren gem. § 86 FlurbG. Während des Flurbereinigungsverfahrens besteht eine Einschränkung des Eigentums (Veränderungssperre gem. § 34 FlurbG). Die Grenze des Flurbereinigungsverfahrens Mohlsdorf wird in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

In der vorliegenden Stellungnahme des Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation vom 05.09.2024 wurden keine Bedenken gegen die Darstellung im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

### 2.4 Städtebauliche Planungen (BauGB)

Seit 1990 haben die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf bzw. die ehemals selbständigen Vorgängergemeinden mehrere Bebauungspläne bzw. Satzungen gem. § 34 BauGB aufgestellt und bis zur Genehmigung geführt. Die folgende Zusammenstellung zeigt den Planungsstand der einzelnen Gebiete.

**Tabelle 5:** Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 BauGB im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Planbezeichnung	Nutzung	rechtswirksam	Stand der Realisierung
<b>Bebauungspläne (BPlan) / vorhabenbezogener Bebauungsplan (vbBPlan)</b>			
BPlan „Am Hummelsberge“	WA	08.02.1993	genehmigt, umgesetzt
BPlan „Am Schlagwege“ (OT Reudnitz)	WA	28.03.2012	genehmigt, realisiert
BPlan „Am Teich“ (OT Kahmer)	MI	07.11.2013, 1. Änd. v. 04.08.2018	genehmigt, 1 Baugrundstück unbebaut, aber nicht verfügbar
vbBPlan Errichtung von 10 Eigenheimen“ (An der Mittelmühle, Mohlsdorf)		22.08.1994	genehmigt, vollständig realisiert

B-Plkan „Hagenberg – Neubau einer Kindertagesstätte“ (Teichwolframsdorf)		01.11.2002	umgesetzt
BPlan „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ (Mohlsdorf)	WA/MI	04.09.2021	Erschließung in Umsetzung
vbBPlan „Neubau eines Autohauses“ (Reudnitz)		15.09.1993	genehmigt, realisiert
BPlan „Gewerbegebiet Raasdorfer Straße“ (Mohlsdorf)	GE	04.12.1992, zuletzt geändert durch 3. Änd. v. 04.06.2022	genehmigt, weitgehend realisiert
B-Plan: „Reichenbacher Straße“, (Teichwolframsdorf)	WA	15.11.1993 1. Änd. v. 06.04.1994	Geplant ca. 11 Wohnhäuser, realisiert, 1. einfache Änderung
vbBPlan „Sozialer Wohnungsbau Steinberg-Erweiterung“ (Teichwolframsdorf)		19.10.1998 1, Änd. m. Erweiterung v. 19.10.1998	genehmigt, realisiert
BPlan „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ (Waltersdorf)	MI	03.02.2024	weitgehend bebaut
vbBPlan „Wohngebäude mit interner Büronutzung“		18.05.1998	realisiert
<b>Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB</b>			
OT Mohlsdorf			
„Pohlitzer Straße“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 05.04.2001 tlw. realisiert, 2 Baugrundstücke verfügbar	
„Ernst-Thälmann-Straße“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 01.03.2001 realisiert, 3 Baugrundstücke verfügbar	
„Waldhaus“	Satzung (§ 34 (4) 1 BauGB)	rechtskräftig 04.09.2008	
OT Reudnitz			
„Waldsiedlung“	Satzung (§ 34 (4) 1 und 3 BauGB)	rechtskräftig 02.11.1995, fehlerhafte Satzung, Heilung geplant, 4 unbebaute Grundstücke	
„Am Bauernweg“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 04.08.2005 33 % bebaut	
„Äußere Greizer Straße“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 04.08.2018 bebaut	
OT Kahmer			
„Im Dorfe“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 06.09.2001 weitgehend realisiert, 1 Baugrundstück verfügbar	
„Am Südrand“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 07.11.2020 Fläche nicht mehr verfügbar	
OT Teichwolframsdorf			
„Greizer Weg“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	rechtskräftig 06.12.2014	

Die Grenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grenzen der Klarstellungssatzungen sowie der Ergänzungssatzung „Waldsiedlung“ werden nicht in die Planzeichnung

übernommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Errichtung eines Wohngebäudes im Stil eines Vierseithofes“ in Kahmer sowie die Bebauungspläne „Kirschallee“ in Waltersdorf und „Hinter der Schule“ in Mohlsdorf wurden zwischenzeitig aufgehoben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hallersgraben“ in Teichwolframsdorf ist nicht rechtskräftig geworden.

Darüber hinaus befindet sich zurzeit die folgende Planung in der Aufstellung:

\* Bebauungsplan „Tourismusentwicklung Waldhaus“

## 2.5 Weitere Nutzungsbeschränkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB für Flächen erforderlich, unter denen eine bergbauliche Tätigkeit stattfand (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Entsprechende Flächen befinden sich im Nordosten der Gemeinde. Diese wurden durch die WISMUT GmbH, die SAG bzw. die SDAG umgestaltet und weisen nicht unerhebliche Kontaminationen (Strahlenbelastung) auf, so dass eine uneingeschränkte Nutzung nicht gegeben ist. *„Die in der Zuständigkeit der WISMUT GmbH liegenden Flächen (z. B. IAA Trünzig) werden bzw. wurden saniert, so dass eine zusätzliche Belastung für die Bevölkerung von 1 mSv/a nicht überschritten wird. Eine uneingeschränkte Nutzung der sanierten Flächen ist jedoch aufgrund von Schutzmaßnahmen nicht gegeben. Bei Änderung der Nutzungsart und bei Veränderungen am Objekt ist die zuständige Strahlenschutzbehörde hinzuzuziehen. Die angrenzenden Altbergbauflächen, Westhalde und Halde Sorge-Settendorf sind sehr inhomogen belastet. Lediglich der Südteil der Halde Sorge-Settendorf ist durchweg mit Werten um die 500 nSv/h belastet. Eine Beteiligung der Strahlenschutzbehörde ist hier bei Änderung der bestehenden Nutzungsart zwangsläufig gegeben.“* (Stellungnahme des Thüringer Landesbergamtes vom 29.05.2013). Auch wenn für diese Flächen keine bauliche Nutzung oder eine Änderung der Nutzungsart vorgesehen ist und die Sanierung der IAA Trünzig abgeschlossen ist, erfolgt aufgrund der nicht unerheblichen Kontaminationen sowie der erforderlichen Schutzmaßnahmen eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauGB.

Im Flächennutzungsplan sind des Weiteren gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die Flächen zu kennzeichnen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dabei ist der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ umfassend zu verstehen (s. a. Ernst-Zinkahn-Bielenberg RNR. 66 zu § 5 BauGB – Stand: Oktober 2019). Die Beschränkung auf „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden – Pflanze – Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z. B. Dauerkleingärten.

Entsprechend § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 01.03.1999 (zuletzt geändert durch Art. 3 VO vom 24.08.2017) sind altlastenverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind künstliche Aufhaldungen und Verfüllungen mit Stoffen, die sich von dem vorgefundenen Untergrund unterscheiden, z. B. Ablagerungen von Abfällen und Baggergut und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind gegenwärtig 10 Altablagerungen bekannt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Hausmüll- und Bau-schuttdeponien, also die ehemalige „Dorfdeponien“, die sich in fast allen Ortsteilen befinden. Hinzu kommen Deponien, in den auch Gewerbeabfälle, weitgehend ungeordnet, deponiert wurden, wie z. B. in Reudnitz und Mohlsdorf. Für alle diese Deponien liegen Erstuntersuchungen vor.

Altstandorte sind ehemalige Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. (s. a Ernst-Zinkahn-Bielenberg RNR. 66 zu § 5 BauGB – Stand: Oktober 2019). Hierzu zählen in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zahlreiche bestehende und vor allem ehemalige Betriebsstätten in fast allen Ortsteilen, die ausgehend von den Ersterfassungen / orientierenden Erkundungen als Altstandorte eingestuft werden. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche ehemalige Betriebsstätten saniert, z. B. durch die Entfernung von Tanks im Bereich von Tankstellen. Nach der Sanierung wurden diese aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster gestrichen.

Für eine Kennzeichnung müssen Belastungen erheblich sein: „Wesentlicher Anhaltspunkt ist dabei der Abwägungsbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, d. h. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und insbesondere die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Erheblich i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind daher stets solche Belastungen, die die Gesundheit von Menschen – wenn auch nur geringfügig, beeinträchtigen könnten“ (s. a Ernst-Zinkahn-Bielenberg RNR. 66 zu § 5 BauGB – Stand: Oktober 2019).

Die nachfolgende Auflistung enthält die Angaben der aktiven Altlastenverdachtsflächen (ALVF) (Altablagerungen und Altstandorte) im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf gemäß Mitteilung des Landratsamtes Greiz zum Stand vom 11.11.2021. Die bereits gelöschten Altablagerungen und Altstandorte werden dabei nicht mehr berücksichtigt. Dabei handelt es sich um Altablagerungen (Art = 1) und Altstandorte (Art = 2).

Durch die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurde geprüft, ob für die Altlastenverdachtsflächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, Anzeichen oder Hinweise auf gesundheitsgefährdende Belastungen vorliegen, so dass diese Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind. Hierbei wurde vor allem berücksichtigt, ob aufgrund der ermittelten Inhaltsstoffe der Altablagerungen bzw. der Vornutzungen und möglichen Kontaminationen der Altstandorte eine Gefährdung der Arbeits- und Wohnbevölkerung möglich ist. Hierzu wurden die Angaben der Ersterfassung und, sofern vorhanden, weiterführender orientierender Erkundungen genutzt. Es zeigt sich, dass sich alle Altablagerungen weitgehend außerhalb der Siedlungsbereiche, vor allem in dargestellten Landwirtschafts- und Waldflächen befinden. Eine Kennzeichnung der Altablagerungen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist für diese Bereiche nicht erforderlich. Auf die Standorte dieser Altablagerungen wird jedoch durch ein entsprechendes Symbol hingewiesen.

Bei den als Bauflächen dargestellten Altstandorten wird dagegen weitgehend von einer möglichen Gefährdung aufgrund der Vornutzung und deren „Hinterlassenschaften“ ausgegangen. Vor allem im Bereich von Altstandorten mit ehemaligen Tankstellen bzw. einer Vornutzung im Kfz-Bereich oder von landwirtschaftlichen Betrieben ist von Belastungen im Boden auszugehen, die bei allen baulichen Nutzungsformen und damit auch von Gewerbegebieten, in denen auch eine Wohnnutzung und gegenwärtig auch Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Abs. 10 BauGB) zulässig sind, zu Belastungen der Wohn- bzw. der Arbeitsbevölkerung führen können. Es erfolgt daher eine Kennzeichnung dieser Altstandorte gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Für all diese gekennzeichneten Altstandorte wird insgesamt davon ausgegangen, dass eine Sanierung der Flächen möglich ist und im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. eines konkreten Bauvorhabens durch entsprechende Maßnahmen erreicht werden kann. Hierdurch kommt den entsprechenden Kennzeichnungen dieser Flächen/Standorte eine besondere Hinweis- und Warnfunktion zu.

Die Ergebnisse zu den einzelnen Altlastenverdachtsflächen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Die Bauflächen mit Altlastenverdachtsflächen werden entsprechend im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Für die weiteren Altlastenverdachtsflächen besteht keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3

Nr. 3 BauGB. Im Flächennutzungsplan werden diese unter Hinweise aufgenommen und durch ein entsprechendes Symbol ausgewiesen, um für weitere Planungen auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass altlastenverdächtige Flächen der Deutschen Bahn AG im ALVF-Kataster nicht enthalten sind.



**Tabelle 6:** Auflistung der aktiven Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (Stand: 11.11.2021)

Kennziffer	Art	ortsüblicher Name	Ostwert	Nordwert	Erläuterung zur derzeitigen Nutzung bzw. Angaben zum vorhandenen Material	Geplante Nutzung	Aussage zur Kennzeichnungspflicht und Gefährdungsabschätzung
13394	1	Mohlsdorf: Bahnhofstraße	730.986	5.617.940	Maxtec Elektro	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13398	1	Mohlsdorf: Bahnhofstraße	730.807	5.618.073	ehemalige Tankstelle	Grünfläche - Parkanlage	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13399	1	Mohlsdorf: Autohaus Lein	730.965	5.618.360		Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13401	1	Mohlsdorf: Bahnhofstraße	731.072	5.617.934	Greika/Interform	Wohngebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes erfolgt eine entsprechende Beseitigung gesundheitsgefährdender Stoffe → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13402	1	Mohlsdorf: Getränke Weber,	731.305	5.618.114	ehemalige Veredlung VEB Elastic Mieder ZR	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13632	1	Teichwolframsdorf: Geriad-Chemie Heinz Geilert	730.289	5.624.437	chemische Erzeugnisse	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13639	1	Teichwolframsdorf: Gewerbegebiet Ronneburger Straße/	729.053	5.624.279	ehemalige Wismut Garagen	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die geplante Nutzung ist mit der Kennzeichnungspflicht vereinbar. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

13641	1	Teichwolframsdorf: ehemalige Südvolle	730.065	5.624.260	Zwickauer Kammgarnspinnerei (ehemalige ALWO)	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die geplante Nutzung ist mit der Kennzeichnungspflicht vereinbar. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13642	1	Teichwolframsdorf: Gebrüder Gapsch (östlich der Südvolle)	730.111	5.624.302	mechanische Werkstatt	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die geplante Nutzung ist mit der Kennzeichnungspflicht vereinbar. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13643	1	Teichwolframsdorf	730.428	5.624.435	Interform, Polstermöbelkombinat	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
19071	1	Hermannsgrün /Waldhaus:	727.580	5.620.545	Konsumgüterproduktion Holzimprägnierung - Waldhaus	Grünfläche - Parkanlage	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13379	2	Gottesgrün: Sumpfwiese	732.889	5.618.536	Spelze, Spelzen- und Getreidestaub, Holzabfälle, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Bodenaushub, Eisenschrott, Textilabfälle, Hausmüll, Sperrmüll, Garten- und Parkabfälle	Grünfläche - Sportplatz	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13382	2	Kahmer: Deponie am Katzenberg	731.670	5.616.285	Mist, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Eisenschrott, Düngemittelreste, Kunststoffbehälter, Feste Gummiabfälle (einschl. Altreifen), Altkleider, Lumpen, Hausmüll, Sperrmüll b, Garten- und Parkabfälle, Abfisch-, Mäh- und Rechengut	Fl. für Wald	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13385	2	Mohlsdorf: Deponie an der Hauptstraße	730.178	5.617.733	Vermutung auf Industriemüll, Holzabfälle aus der Anwendung, Aschen, Schlacken und Stäube aus der Verbrennung, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Bodenaushub, Eisenschrott, Altlacke, Altfarben, Altreifen und Altreifenschnitzel, Textilien, verunreinigt, Hausmüll, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Garten- und Parkabfälle	Sondergebiet Bauhof	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die geplante Nutzung ist mit der Kennzeichnungspflicht vereinbar. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13386	2	Hermannsgrün: ehemalige Deponie Ziegengraben	729.455	5.619.060	Vermutung auf Industriemüll, Eisenschrott, Produktionsabfälle von Körperpflegemitteln, Mineralöle u. synthetische Öle, Verbrennungsmotoren- u. Getriebeöle, Altlacke, Altfarben, PVC-	Sondergebiet Solar	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden

					Abfälle, PVC-Folienabfälle, Altreifen u. -schnitzel, Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sperrmüll		Stoffen nicht auszuschließen. Die geplante Nutzung ist mit der Kennzeichnungspflicht vereinbar. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13387	2	Hermannsgrün: Ziegengraben	729.881	5.618.917	Hausmüll	Fl. für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13388	2	Reudnitz: Deponie am ehemaligen Oberen Rittergut	732.002	5.618.968	Spelze, Spelzen- und Getreidestaub, Mist, Holzabfälle, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Eisenschrott, Hausmüll, Sperrmüll b, Garten- und Parkabfälle	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13389	2	Reudnitz: Am tiefen Graben	732.510	5.619.381	Vermutung auf Industriemüll, Abfälle pflanz. und tier. Ursprungs sow. von Veredelungsprodukten, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Hausmüll, Sperrmüll b, Garten- u. Parkabfälle	Fl. für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13636	2	Sorge-Settendorf: "An den Fichthäusern"	727.603	5.625.481	Mist, Holzabfälle aus der Anwendung, Braunkohlenasche, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Eisenschrott, Altreifen und Altreifenschnitzel, Hausmüll, Verpackungsmaterial und Kartonen, Garten- und Parkabfälle	Fl. für Wald	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13637	2	Sorge-Settendorf: an Halde	726.975	5.625.676	Bodenaushub, Eisenschrott, Altreifen und -schnitzel, Hausmüll, Sperrmüll b, Garten- u. Parkabfälle	Fl. für Wald	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13690	2	Waltersdorf b. Berga/ Elster: An der Ochsen tränke	725.860	5.623.058	Mist, Braunkohlenasche, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Bodenaushub, Hausmüll	Fl. für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche oder anderweitig sensible Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

- 1 Altstandort  
2 [Altablagerung](#)

### 3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung (2010-2024) und Bevölkerungsprognose 2035

Die folgenden Angaben basieren auf den Angaben des Zensus 2022 (Thüringer Landesamt für Statistik), der Bevölkerungsvorausberechnung (Thüringer Landesamt für Statistik (2024, 2025), der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sowie ergänzenden Erhebungen.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wies mit Stichtag 31.12.2023 eine Gesamtbevölkerung von 4.529 Einwohnern auf (Thüringer Landesamt für Statistik 2024). Das TLS (2025) gibt für den 30.06.2024 einen Bevölkerungsstand von 4.466 Einwohnern an.

Die Ausgangsdaten zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung sind die Einwohnerzahlen der Gemeinden Mohlsdorf und Teichwolframsdorf bis zum Jahr 2011 mit zusammen 5.230 Einwohnern (Mohlsdorf: 2.765 und Teichwolframsdorf: 2.465) und danach der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Zum Vergleich werden die Daten des Landkreises Greiz und der ähnlich strukturierten Stadt Berga herangezogen, da für diese statistische Prognosen vorliegen. Daten vor 1997 sind auf Grund der politischen, sozialen und ökonomischen Änderungen der Jahre 1989/1990, der demographischen Entwicklung sowie der Eingemeindungen in Teichwolframsdorf für statistische Berechnungen kaum zu verwenden.

**Tabelle 7:** Einwohnerzahlen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (2014 – 2023)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LK Greiz	101.382	101.114	99.717	99.275	98.159	97.398	96.668	96.102	96.381	95.563
Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	4.987	4.924	4.874	4.847	4.809	4.734	4.710	4.682	4.618	4.529

(Angaben in Einwohnern, Thüringer Landesamt für Statistik 2024)

**Tabelle 8:** Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Greiz, in der Stadt Berga/Elster und in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (Saldo 2011-2023)

	Saldo 2011 : 2020	Saldo [%]
LK Greiz	- 5.819	- 5,74
Stadt Berga	- 199	- 5,87
Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	- 458	- 9,18

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2014 bis 2023 zeigt sowohl für den Landkreis Greiz als auch für die Kommunen Berga/Elster und Mohlsdorf-Teichwolframsdorf weiterhin eine Bevölkerungsabnahme, die in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wesentlich stärker ausfällt als in der Stadt Berga und im Landkreis Greiz. Damit hält der allgemeine Trend des Bevölkerungsrückganges auch in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf weiterhin an, auch wenn er gegenüber dem Zeitraum 2011/2020 geringfügig zurückgeht von 13,4 % auf nunmehr 9,18 %.

Die Einwohnerentwicklung hängt dabei sowohl von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen) als auch mit dem räumlichen Wanderungsverhalten (Verhältnis der Zu- zu den Fortzügen) der Bevölkerung zusammen. Dabei können sich beide Komponenten unterstützen oder andererseits eine gegenläufige Entwicklung zeigen. Die Entwicklung in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zeigt in den vergangenen Jahren sowohl einen negativen natürlichen Saldo als auch einen negativen Wanderungssaldo, wobei lediglich 2020 ein geringfügiger Wanderungsgewinn zu verzeichnen war.

**Tabelle 9:** Bevölkerungsentwicklung 2019-2023 in den einzelnen Ortsteilen  
(Quelle: Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf)

Ortsteil	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	Entwicklung	
						absolut	%
Mohlsdorf	1.249	1.239	1.226	1.230	1.201	- 48	-3,84
Reudnitz	806	814	823	792	773	- 33	- 4,09
Gottesgrün	219	218	212	215	213	- 6	-2,74
Kahmer	220	221	219	216	209	-11	-5,00
Teichwolframsdorf	1.303	1.305	1.281	1.259	1.253	- 50	-3,84
Großkundorf	148	145	148	150	143	- 5	-3,38
Kleinreinsdorf	310	298	307	300	284	- 26	-8,39
Sorge-Settendorf	107	103	105	101	99	- 8	-7,48
Waltersdorf	384	386	385	380	371	- 13	-3,38

Insgesamt ist bei einer Betrachtung der vergangenen fünf Jahre (2019-2023) in allen Ortsteilen eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen, die zwischen 2,74 % (Gottesgrün) und 8,39 % (Kleinreinsdorf) beträgt. Auffällig ist dabei, dass zwischen 2019 und 2022 die Einwohnerzahl in den Ortsteilen relativ konstant war bzw. in einzelnen Ortsteilen noch anstieg. Danach setzte ein verstärkter Bevölkerungsrückgang ein. Die Entwicklung in Kleinreinsdorf und Sorge-Settendorf deuten auf generelle strukturelle Defizite hin.

Die Abweichungen zwischen den Tabellen 9 und 10 resultieren aus unterschiedlichen Quellen (Gemeinde und Thüringer Landesamt für Statistik).

**Tabelle 10:** Natürlicher und Wanderungssaldo 2011 - 2023 in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (Quelle: TLS 2024)

Jahr	natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungen			Gesamtsaldo
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzug	Fortzug	Saldo	
2012	31	49	-18	141	181	- 40	- 58
2013	32	55	- 23	166	201	- 35	- 58
2014	26	54	- 28	133	173	- 40	- 68
2015	27	54	- 27	159	193	- 39	- 66
2016	35	51	- 16	155	189	- 34	- 50
2017	32	42	- 10	136	153	- 17	- 27
2018	42	45	- 3	146	181	- 35	- 38
2019	12	57	- 45	147	175	- 28	- 73
2020	34	60	- 26	170	168	+ 2	- 24
2021	32	50	- 18	139	148	- 9	- 27
2022	27	62	- 36	127	156	- 29	- 65
2023	18	63	- 40	129	168	- 39	- 79

Für die weitere Bevölkerungsentwicklung ist der natürliche Saldo aus Zu- und Fortzügen von besonderer Bedeutung, da dieser durch die Gemeinde mit beeinflusst werden kann. Mit einem Zuzug junger Bevölkerungsgruppen kann auch indirekt der natürliche Saldo beeinflusst werden. **In den vergangenen Jahren ist insgesamt ein anhaltend ungünstiger Wanderungssaldo zu verzeichnen.**



Bereits in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ hat sich die Gemeinde mit dem Wanderungssaldo dahingehend auseinandergesetzt, wie dieser durch kommunale Planungen und kommunales Handeln positiv beeinflusst werden kann. Hierzu wurden die vorliegenden Daten der Fortzüge aus der Ortslage Mohlsdorf hinsichtlich der Zielgebiete ausgewertet. In dem dieser Bewertung zugrunde gelegten Zeitraum 2014-2016 erfolgten 159 Fortzüge aus der Ortslage Mohlsdorf. Die Zielgebiete dieser Fortzüge stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 11:** Fortzüge aus der Ortslage Mohlsdorf 2014-2016 (geordnet nach Zielgebieten) – eigene Auswertung; grün hinterlegt: planungsrelevante Fortzüge

Zielgebiet (Entfernung zu Mohlsdorf)	Anzahl in das Zielgebiet abgewanderten Bewohner der OL Mohlsdorf	Bewertung hinsichtlich eines Handlungsrahmens für die Gemeinde
Ausland	5	Eine Abwanderung ins Ausland kann die Gemeinde im Regelfall nicht durch kommunales Handeln beeinflussen.
Entfernung > ca. 50 km	48	Abwanderungen in weiter entfernte Kommunen sind häufig ausbildungs- bzw. berufsbedingt. In diese Gruppe fallen u. a. die Universitätsstädte Jena (2), Leipzig (4) Chemnitz (3) und Berlin (3). Auf Grund der Entfernung erfolgt im Regelfall kein ständiges Pendeln.
Gera (40 km)	8	Es wird davon ausgegangen, dass der Fortzug bei diesen Personen berufs- bzw. ausbildungsbedingt erfolgte.
Plauen (35 km)	4	Auf Grund der geringen räumlichen Distanz wird die Entfernung zum Arbeitsplatz für einen Fortzug von nachrangiger Bedeutung sein. Der Fortzug erfolgte dagegen aus folgenden Gründen: - attraktive Wohnstandorte (Urbanität) - seniorengerechte Wohnanlagen - verfügbare Wohnungen und Bauflächen Die Gemeinde kann dieser Abwanderung durch die Bereitstellung von geeigneten Wohnungen und Bauflächen begrenzt entgegenwirken.
Greiz	51	
Nachbargemeinden (Elsterberg (2), Frau-reuth (2), Reichenbach (3), Neumark (3), etc.)	14	Auf Grund der Anzahl der Personen je Ort (2 bzw. 3) und der Verfügbarkeit von Bauflächen in Neubaugebieten der Zielorte wird davon ausgegangen, dass die Abwanderung v. a. wohnungsbedingt war, so dass die Gemeinde durch eine entsprechende Flächenbereitstellung dieser Abwanderung zumindest begrenzt entgegenwirken kann.
Innerhalb der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	25	Der Umzug innerhalb der Gemeinde selbst wird in erster Linie aus familiären Gründen bzw. auf Grund besserer Wohnbedingungen erfolgt sein.
Gemeinden im Umfeld: u. a. Hohenleuben, Weida	3	Da es sich hierbei um Einzelpersonen handelt, wird von familiären Ursachen für den Fortzug ausgegangen, auf die die Gemeinde keinen Einfluss nehmen kann.
Unbekannt	1	----
Summe	159	

Sofern man die Fortzüge aus Mohlsdorf in die weiteren Ortsteile der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht berücksichtigt, sind von den verbleibenden 134 Fortzügen aus Mohlsdorf entsprechend den o. g. Angaben ca. 69 Fortzüge zumindest teilweise auf die Wohnungssituation zurück zu führen. Hierbei handelt es sich um Fortzüge in die unmittelbar angrenzenden Gemeinden. D. h., die Gemeinde kann durch die Bereitstellung entsprechender Bauflächen einer weiteren Abwanderung auf Grund fehlender Bauflächen entgegenwirken.

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung liegen weiterhin die vom Thüringer Landesamt für Statistik herausgegebenen Daten der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bzw. der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung mit unterschiedlichen Angaben vor (TLS 2024).

**Tabelle 12:** Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (Quelle: TLS 2024)

	2020	2025	2030	2035	2040	Entwicklung 2020-2035	%
1. GemBV	4.680	4.610	4.120	3.860	3.630	- 820	- 17,5
1. rBV	4.680			3.769		- 911	- 19,5
Ist 31.12.2020	4.710						

1. GemBV – 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung

1. rBV – 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Für das Jahr 2035, den Planungshorizont des vorliegenden Flächennutzungsplanes, ist bei einem weiteren Rückgang der Bevölkerung gemäß den Berechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik von einer Einwohnerschaft zwischen 3.769 und 3.860 Einwohnern zu rechnen. Dabei geht die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Bevölkerung im Zeitraum 2015-2025 um 663 Einwohner und zwischen 2025 und 2035 um 607 Einwohner zurückgehen wird. Dabei wird neben dem natürlichen Saldo (2015-2035: - 894) auch weiterhin ein negativer Wanderungssaldo (2015-2035: - 346) zur Bevölkerungsabnahme beitragen. Damit kann die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht am prognostizierten geringfügig positiven Wanderungssaldo des Landkreises Greiz (TLS - 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung - 3. rBv) teilhaben.

Um der bisher vorausgesagten „katastrophalen“ Bevölkerungsentwicklung zu begegnen, muss und wird die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sowohl die prognostizierte Entwicklung in ihren Planungen berücksichtigen, aber andererseits auch alle Möglichkeiten nutzen, dieser Entwicklung zu begegnen, so dass die o. g. Prognose nicht im vollen Umfang eintreten wird. Hierbei kann die Kommune weitgehend nur auf den Wanderungssaldo Einfluss nehmen. Hierzu müssen die Anreize geschaffen werden, in den Ortsteilen der Gemeinde wohnen zu bleiben bzw. z. B. nach dem Studium zurück zu kommen. Hierbei kann die Gemeinde auch von der anhaltenden Mitarbeiternachfrage aus den Betrieben im eigenen Gemeindegebiet aber auch in den umliegenden Gemeinden und Städten partizipieren. Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen kann die Gemeinde u. a. durch folgende Maßnahmen im Rahmen der kommunalen Planung beitragen:

- Bereitstellung familiengerechter und preiswerter Wohnungen / Wohnbauflächen;
- Bereitstellung von direkt verfügbaren Wohnbauflächen;
- Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Wohnraums;
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Schaffung attraktiver öffentlicher Grün- und Waldflächen;
- Erhalt und Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen im Wohnumfeld und darüber hinaus in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Versorgung (wie z. B. durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschehen);
- Schaffung der Voraussetzungen für ein Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen auf ausgewiesenen Gewerbeflächen zum Erhalt der vorhandenen Betriebe,
- Fortsetzung der Anstrengungen zur Entwicklung des Fremdenverkehrs im Bereich Waldhaus und im gesamten Greiz-Werdauer-Wald

Durch die konsequente Umsetzung der o. g. Maßnahmen soll die Attraktivität der Gemeinde gesteigert werden, um der Abwanderung entgegenzusteuern und den Zuzug zu erhöhen, wobei die o. g. Ziele zum Teil erst in Verbindung mit den auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes zu erstellenden verbindlichen Bauleitpläne konkretisiert und umgesetzt werden. Mittelfristig kann nur durch die Bindung junger Menschen an die Gemeinde auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden.

### 3.2 Wohnbauflächenbedarf

Wie auch in anderen Kommunen erfolgten in den vergangenen 30 Jahren sowohl umfangreiche Sanierungen am vorhandenen Gebäudebestand als auch zahlreiche Neubauten, vor allem von Einfamilienhäusern. Hierzu wurden sowohl von den Gemeinden Mohlsdorf und Teichwolframsdorf als auch von der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf Bebauungspläne und Satzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt. Hierbei ist die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mit ihren letzten Planungen (BPlan „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ und BPlan „Obere Siedlung“ Waltersdorf) dem Grundsatz „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ gefolgt.

Die Eckdaten des Wohnungsbestandes lassen sich auf der Grundlage der Daten des Zensus 2011 sowie den Angaben [des Mikrozensus 2022 \(Stichtag: 15.05.2022, TLS 2024\)](#) ergänzenden Daten zur fortlaufenden Bautätigkeit (Baufertigstellungen, Bauabgänge) wie folgt zusammenfassen:

**Tabelle 13:** Eckdaten zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsentwicklung gem. Mikrozensus 2022 (TLS 2024)

	Wohnungsbestand	Leerstand	Leerstand- quote
Wohnungsbestand 31.12.2012	2.628	72	2,37 %
<a href="#">Wohnungsbestand 31.05.2022</a> 2.413 abzgl. 19 Ferienwohnungen	2.394	167	6,49 %

Ergänzend gibt das TLS (2024) im Mikrozensus 2022 an, dass der marktaktive Leerstand 1,08 % beträgt. Dieser Leerstand bezeichnet den Anteil der Wohnungen, die kurzfristig (bis zu 6 Monaten) nutzbar und aktivierbar sind. Für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf umfasst der marktaktive Leerstand damit 26 Wohnungen.

Obgleich in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Neubau vorwiegend von Einfamilienhäusern zu verzeichnen ist, hat der Wohnungsbestand abgenommen. Dieser Rückgang resultiert v. a. aus Wohnungszusammenlegungen und Abrissmaßnahmen. Da diese im Regelfall nicht genehmigungspflichtig sind und damit statistisch nicht erfasst werden, bleiben sie bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes weitgehend unberücksichtigt.

Während der Wohnungsabgang nicht vollständig erfasst wird, lassen sich aus den Angaben zu den Baufertigstellungen Rückschlüsse auf Wohnungen/Wohnbauflächenbedarf ziehen.

**Tabelle 14:** Baufertigstellungen Wohnungen und Wohngebäude 2012-2023 (TLS 2025)

Baufertigstellungen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Wohnungen	3	2	3	4	1	5	4	0	6	2	8	4
Anzahl neuer Wohngebäude	3	1	1	4	1	5	3	0	5	0	5	1
Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden	3	1	1	4	1	5	4	0	5	0	5	1

Die Angaben der Tabelle 14 zu den Baufertigstellungen zeigen,

- dass im Zeitraum 2012 bis 2023 insgesamt 42 Wohnungen und damit durchschnittlich 3,5 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden,
- dass im Zeitraum 2012 bis 2023 29 neue Wohngebäude mit zusammen 30 Wohnungen errichtet wurden, d. h., dass 96,5 % der neu errichteten Wohngebäude nur eine Wohnung enthalten (= Einfamilienhäuser)

- dass sich 30 Wohnungen und damit 71,4 % der neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern befinden,
- eine anhaltende und fast ausschließliche Nachfrage beim Wohnungsneubau nach Einfamilienhäusern.  
[Des belegen auch die Nachfragen in der Gemeindeverwaltung.](#)

Auf Basis der vorhandenen statistischen Ausgangsdaten (u. a. Zensus 2011 [Mikrozensus 2022](#), Daten des Statistischen Landesamtes 2024) sowie weiterer Annahmen und Planungen der Gemeinde wurde der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf für das Jahr 2035 ermittelt. Ausgangspunkt dieser Ermittlung ist der Wohnungsbestand zum [15.05.2022 gemäß dem Mikrozensus 2022](#). Der Wohnungsbedarf im Jahr 2035 wurde entsprechend der ermittelten Einwohnerzahl für das Jahr 2035 sowie von zwei Varianten zur Belegungsdichte je Wohnung (1,85 bzw. 1,90) errechnet. Unter Berücksichtigung der o. g. Parameter sowie weiterer Faktoren ergibt sich folgender prognostizierter Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035, sofern der angesetzte Rückbau planmäßig durchgeführt wird.

**Tabelle 15:** Ermittlung des Wohnungsbedarfes 2035

Parameter - Wohnungsangebot	Wohneinheiten (WE)
Ausgangswert: Wohnungsbestand in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	2.394
Wohnungsabgang durch Rückbau und Zusammenlegungen (Ansatz: 2 %)	- 48
Baulücken; bebaubare Flächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB ermittelte Baulücke: 36.263 m <sup>2</sup> , davon angesetzt 15 %; 5.439 m <sup>2</sup> = 10 Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von 850 m <sup>2</sup> / Baugrundstück (Es wurde der Ansatz von 15 % gewählt, da in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ein sehr hoher Eigentümeranteil (71,25 %) besteht und damit eine geringe Verkaufsbereitschaft).	+ 6
Bauflächen in Plangebietem gem. § 30 BauGB u. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz BauGB BPlan „Mohlsdorfer Bahnhofstr“, Mohlsdorf: WA 9 Bauplätze, MI-Anteil 2 Bauplätze BPlan „Obere Siedlung“, Waltersdorf*: MI-Anteil 3 Bauplätze Ergänzungssatzung „Am Bauernweg“, Reudnitz: 1 Bauplatz Ergänzungssatzung „Pohlitzer Straße“, Mohlsdorf: 1 Bauplatz	+16
<b>Ermittelter potenzieller Wohnungsbestand in 2035</b>	<b>2.371</b>

\* BPlan „Obere Siedlung“, Waltersdorf: Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, wobei die Hallen gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Ausnahme von drei freien Flächen im Westen des Plangebietes, die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können, ist von keinen weiteren, aktivierbaren Potenzialflächen auszugehen.

Parameter - Wohnungsnachfrage	Szenario 1,85 Pers./Haushalt	Szenario 2 1,95 Pers./Haushalt
	Wohneinheiten (WE)	
Wohnungsbedarf in 2035 bei 3.860 gem. 1. GemBV Einwohnern: ermittelter Wohnungsbedarf bei einer Haushaltsgröße von 1,85* bzw. 1,90* EW/Haushalt (= Wohnung)	2.086	1.979
Fluktuationsreserve: erforderlicher ständiger Überhang als Fluktuationsreserve (2 % aus 2.086 bzw. 1.979), u. a. auch, da die Berechnungen den Planungshorizont 2035 ansetzen (s. o.).	+ 42	+ 40
<b>Ermittelter Wohnungsbedarf in 2035</b>	<b>2.128</b>	<b>2.019</b>

\* Variante Status quo: Haushaltsgröße 2035: 1,90, Variante Trend: Haushaltsgröße 2035: 85 (Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020 – Statistisches Bundesamt 2020)

Ermittelter potenzieller Wohnungsbestand in 2035	2.371	
Ermittelter Wohnungsbedarf in 2035	- 2.128	- 2.019
<b>Wohnungsüberschuss in 2035</b>	<b>243</b>	<b>352</b>

Entsprechend den o. g. Angaben ist im Jahr 2035 weiterhin mit einem erheblichen Wohnungsüberschuss zu rechnen. [Der Rückgang des Wohnungsüberschusses gegenüber den Angaben des 2. Entwurfes resul-](#)

tiert aus dem geringeren Wohnungsbestand gem. Mikrozensus 2022). Daher sind theoretisch keine weiteren Bauflächen für eine Bebauung im Flächennutzungsplan darzustellen. Unberücksichtigt bleiben dabei die unterschiedlichen Wohnformen (s. o.), die von Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern reichen. Der Geschosswohnungsbau ist in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zu vernachlässigen. Wie bisher wird der Leerstand in erster Linie die Mehrfamilienhäuser betreffen. Da die Gemeinde in Plangebieten keine Bauplätze anbieten konnte, wurden in den vergangenen Jahren für die Einfamilienhäuser verfügbare Baulücken genutzt (Anzahl 11 in den Jahren 2020 bis 2023). Damit sinkt aber auch das Potenzial verfügbarer Baulücken. Die noch vorhandenen Baulücken stehen meist aufgrund einer fehlenden Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung. Dem gegenüber steht die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser vor allem in Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf aber zunehmend auch in den einzelnen Ortsteilen, obgleich die Baukosten erheblich gestiegen sind und damit gegenwärtig eine rückläufige Bautätigkeit zu verzeichnen ist.

Ungeachtet des Leerstandes und der in absehbarer Zeit freiwerdenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht eine Nachfrage nach

- seniorengerechten Wohneinheiten: Die Gemeinde strebt hierbei an, entsprechende Einrichtungen im derzeit bebauten Siedlungsbereich z. B. durch die Nachnutzung von freiwerdenden größeren Gebäudeeinheiten umzusetzen. In Mohlsdorf besteht zudem die Möglichkeit, entsprechende Einrichtungen im Bebauungsplangebiet „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ umzusetzen. Ein Neubau auf der s. g. grünen Wiese wird dagegen abgelehnt, um einerseits den Flächenbedarf für Neubauten zu minimieren und andererseits die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Senioren weiterhin am kommunalen und sozialen Leben teilnehmen können. Da entsprechende Einrichtungen sowohl in den Wohnbau- als auch in den gemischten Bauflächen zulässig sind, erfolgt keine konkrete Flächenzuordnung im Flächennutzungsplan.
- Einfamilienhäuser: Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist es im Interesse der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf, die Bevölkerung in den Ortsteilen und in der Gemeinde zu halten. Zudem soll eine Rückwanderung ehemaliger Gemeindeglieder, z. B. im Rahmen der Ausbildung bzw. des Studiums gefördert werden. Hierbei gilt es, ergänzend zu einer Nachnutzung vorhandener Gebäude auch Bauplätze für Einfamilienhäuser entsprechend der bestehenden Nachfrage bereit zu halten. Hierbei hat die Gemeinde u. a. die Verpflichtung aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern zu fördern.

Bei der Ermittlung der für die Zukunft benötigten Flächen berücksichtigt die Gemeinde

- einerseits, dass aufgrund der demographischen Entwicklung und der erhöhten Baukosten der Flächenbedarf zurückgehen wird und andererseits gerade jetzt die relativ geburtenstärkeren Jahrgänge der Vorwendezeit das Alter erreicht haben, Familien zu gründen und Eigentum zu bilden,
  - dass diese Altersgruppe häufig über die finanziellen Möglichkeiten verfügt, sich auch bei steigenden Kosten einen Hausbau zu leisten,
  - dass mit der Bereitstellung von Bauflächen auch der Fortzug in die Plangebiete der umliegenden Gemeinden begrenzt werden kann, was sich günstig auf die Einwohnerentwicklung auswirken wird.
- Ausgehend von der bisherigen Entwicklung wird gemäß der Bautätigkeit von Einfamilienhäusern in den vergangenen vier Jahren von einem Bedarf von 27 Wohnbaugrundstücken bis 2035 (2,75 Baufertigstellungen/Jahr x 10 Jahre) ausgegangen. Angesetzt werden hierbei nur die Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern der vergangenen vier Jahre (= 11) und nicht die Anzahl der im genannten Zeitraum insgesamt fertiggestellten Wohnungen (= 20). Für den vorgenannten Bedarf von 27 Bauplätzen für Ein-



familienhäuser stehen 16 Grundstücke in den bestehenden Satzungsgebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Ergänzungssatzungen zur Verfügung. Ein weiterer Bedarf von 6 Bauplätzen soll über die Akquirierung von Baulücken gedeckt werden.

Zwar könnte theoretisch der Bedarf an Wohnbauland durch die insgesamt vorhandenen Baulücken (3,6 ha) gedeckt werden, doch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Baulücken nur zu einem geringen Teil zur Verfügung stehen. Gerade in den ländlich geprägten Bereichen mit einem hohen Eigentümeranteil (Mohlsdorf-Teichwolframsdorf: Eigentümeranteil 71,25 %) besteht nur eine sehr geringe Verkaufsbereitschaft. Für den rechnerisch ermittelten verbleibenden Bedarf von 5 Bauplätzen werden im Flächen insgesamt 9 zusätzliche Bauplätze als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt (6 x in geplanten Wohnbauflächen und 3 anteilig in den gemischten Bauflächen), von denen bereits für die Flächen in Teichwolframsdorf (W 2) und Kahmer (M 3) konkrete Anfragen vorliegen. **Die geringfügige Überschreitung berücksichtigt, dass auch bei den geplanten Gebieten nicht immer direkt eine Flächenverfügbarkeit hergestellt werden kann bzw. auch die Plangebietsflächen teilweise bereits verkauft sind und damit nicht mehr am Markt verfügbar sind.**

Der Bedarf an Wohnungen im Jahr 2035 muss sowohl über eine Nachverdichtung und die weitere Sanierung vorhandener Gebäude gedeckt werden als auch über die Bereitstellung von Wohnbauland. Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wird auch weiterhin der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung geben. Dennoch muss sie der anhaltenden Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser über die Bereitstellung von Bauland gerecht werden. Sie geht gegenwärtig analog den o. g. Angaben davon aus, dass dem Bedarf über eine Nachverdichtung, die Bebauung von Plangebietsflächen bzw. die Bereitstellung neuer Bauflächen (Plangebiete) entsprochen werden kann. Hier wird auch berücksichtigt, dass Bauflächen in verschiedenen Ortsteilen zur Verfügung stehen.

**Bei vorliegenden Annahmen muss berücksichtigt werden, dass sich gerade bei Kommunen mit einer geringen Einwohnerzahl nicht absehbare Ereignisse erheblich auf den Wohnungsmarkt und die Wohnbauflächenentwicklung auswirken können.**

**Fazit: Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf geht bei ihren weiteren Planungen unter Beachtung der demografischen Entwicklung und den angesetzten Faktoren von einem Wohnbauflächenbedarf von mindestens 27 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Jahr 2035 aus. Dieser soll über die Bebauung von Baulücken und von verfügbaren Baugrundstücken in Plangebieten sowie die Bereitstellung weiterer Bauflächen im Gemeindegebiet gedeckt werden.**

## 4. Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung

---

Der Leitgedanke und die sich daraus ergebenden Leitlinien der kommunalen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen neben einer Sicherung des vorhandenen Bestandes auch die weitere Entwicklung der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch als Wohnstandort. Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und einer prognostizierten weiteren Abnahme der Einwohnerschaft (s. Kap. 3) gilt es, die städtebauliche Entwicklung an diesen Prozess anzupassen. Hieraus, aus der vorhandenen Raumnutzung sowie den planerischen Vorgaben ergeben sich folgende Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf.

Auch wenn der Gemeinde umfangreiche Instrumente zur Verfügung stehen, um städtebauliche Ziele, wie die Förderung der Innentwicklung oder die Nachnutzung vorhandener baulicher Substanz im Innenbereich, umzusetzen, sind diese Möglichkeiten jedoch durch die finanziellen Bedingungen der Gemeinde sowie eine weitgehend fehlende kommunale Flächenverfügbarkeit sehr begrenzt. So scheitert das Vorkaufsrecht weitgehend an den fehlenden finanziellen Mitteln. Weitergehende Konzepte, z. B. zur Nachnutzung einzelner Gebäude wird demgegenüber nicht im Flächennutzungsplan geregelt, da dieser lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt.

### Wohnbauflächen

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, u. a. mit einer Verdichtung der vorhandenen Siedlungsbereiche
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Wohngebäude
- Sicherung der historischen Bausubstanz in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf und ihren Ortsteilen
- Ausnutzung vorhandener Wohnbaupotenziale in Plangebiet (z. B. Mohlsdorfer Bahnhofstraße) und im s. g. Innenbereich
- Kleinräumige Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche z. B. durch Ergänzungssatzungen
- Nachnutzung von Gewerbe- und Landwirtschaftsbrachen für eine Wohnnutzung („Mohlsdorfer Bahnhofstraße“, BPlan „Obere Siedlungs“ in Waltersdorf)
- Fortlaufende Überprüfung der Bebauungsplangebiete auf Möglichkeiten einer Bebauung

### Gewerbliche Entwicklung

- Sicherung der vorhandenen Gewerbebestände, u. a. an der Raasdorfer Straße und am ehemaligen Heizkraftwerk in Mohlsdorf, an der Ronneburger Straße in Teichwolframsdorf und in Kleinreinsdorf als zentrale Gewerbegebiete der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf
- Förderung einer gewerblichen Nachnutzung des Gewerbebestandes „Südwohle“ und des Lagerplatzes zwischen Greiz und Mohlsdorf
- Entwicklung eines ergänzenden Gewerbebestandes an der Ronneburger Straße in Teichwolframsdorf
- Sicherung einer gemischten Nutzung in den unterschiedlichen gemischten Bauflächen durch die Bereitstellung von Flächen für nicht wesentlich störende Gewerbeeinrichtungen
- Unterstützung von abweichenden Nutzungsformen durch die Darstellung von Sondergebieten
- Förderung der Entwicklung des sanften Tourismus in Waldhaus und Mohlsdorf

### Land- und Forstwirtschaft

- Minimierung des Entzuges landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungsformen
- Darstellung eines Sondergebietes Landwirtschaft nördlich von Teichwolframsdorf
- Darstellung von Landwirtschaftsflächen mit einer zusätzlichen Bedeutung für Natur und Landschaft

**Natur und Landschaft**

- Konzentration der Flächen für Natur und Landschaft auf die Auenbereiche der Fließgewässer
- Minimierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs
- Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope im Siedlungsbereich durch entsprechende Darstellungen als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft
- Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes an der Weißen Elster und ihren Zuflüssen

## 5. Flächennutzungen

---

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf dargestellt. Dabei erfolgt die inhaltliche Darstellung nach den Maßgaben des § 5 Abs. 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Mit ihnen werden die planerischen Absichten der Gemeinde festgelegt. Dabei werden bestehende Nutzungsbeschränkungen und Planungen, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhen, oder entsprechende Hinweisfunktionen berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf werden daher entsprechende nachrichtliche Übernahmen von Schutzgebieten und -objekten (§ 5 Abs. 4 BauGB) sowie weitere Hinweise aufgenommen. Bei der Darstellung der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB) bzw. den erfolgten weiteren Differenzierungen ist zu beachten, dass sie einen gewissen Generalisierungsgrad aufweisen, der es der Gemeinde erlaubt, in nachgeordneten Verfahren konkretisierende Festsetzungen zu treffen. Mit diesem Generalisierungsgrad sind zudem gewisse Unschärfen verbunden.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine flächendeckende Darstellung zur beabsichtigten Art der Bodennutzung. Von den Möglichkeiten des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird vorliegend kein Gebrauch gemacht.

Der gesamte Flächennutzungsplan ist für einen Planungszeitraum von ca. 10-15 Jahren ausgelegt, so dass das Jahr 2035 als Zieljahr der Planung angesehen wird. Entsprechend diesem Planungshorizont wurde der Flächennutzungsplanung die voraussichtliche Einwohnerzahl sowie der sich daraus ergebende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zu Grunde gelegt.

### 5.1 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist eng an die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung gekoppelt. Bevölkerungswachstum, steigender Wohlstand und ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot führen zu Siedlungsverdichtungen und -erweiterungen. Hungersnöte und Epidemien haben dagegen in den vergangenen Jahrhunderten zu Abwanderungen bis hin zu kompletten Siedlungsaufgaben geführt. Ein akuter Arbeitsplatzmangel führte wiederholt zur Aus- und Abwanderung von Bevölkerungsteilen und damit zu einem reduzierten Siedlungsflächenbedarf, wohingegen die Schaffung von Arbeitsplätzen zu einem verstärkten Zuzug und damit zu Siedlungserweiterungen führten. Hinzu kommt heute der **sich ändernde** finanzielle Aspekt. In **den vergangenen** Zeiten des s. g. „billigen Geldes“ **war** eine verstärkte Bautätigkeit und damit auch eine höhere Nachfrage an Bauflächen vorhanden, wohingegen **gegenwärtig** hohe Baukosten zu einer geringeren Nachfrage nach Bauflächen führen. Diese Entwicklungen sind auch in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zu beobachten. Während in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts und den ersten Jahren des 21. Jahrhundert das geringe Arbeitsplatzangebot zu einer starken Bevölkerungsabnahme geführt hat, ist in den letzten Jahren an Stelle der Schaffung von Arbeitsplätzen ein verstärkter Arbeitskräftemangel zu beobachten. Dieser führt sowohl zu einer „Rückwanderung“ ehemaliger Einwohner als auch zu einem Zuzug mit einem damit verbundenen Bedarf an Bauplätzen.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf besteht aus keinem einheitlichen Siedlungskörper. Dominierende Siedlungsbereiche sind die Ortsteile Mohlsdorf und Teichwolframsdorf, gefolgt von Reudnitz und Waltersdorf. Es folgen die Ortsteile Kleinreinsdorf, Großkundorf, Kahmer und Gottesgrün. Viele Ortsteile der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf weisen mit den langgezogenen straßenbegleitenden lockeren Abfolgen von Haus-Hof-Bebauungen, in denen sich zum Teil große Vierseithofanlagen und viele dazwischenliegende große Freiflächen befinden, eine besondere Charakteristik auf (TLVWA 2022). **Dabei haben die einzelnen Siedlungsbereiche ihre ursprüngliche Siedlungsform weitgehend verloren. So handelte es sich bei Teichwolframsdorf ursprünglich um ein großes Reihendorf mit einer Waldhufenflur. Der Funktionswandel mit Industriebetrieben und ergänzender Wohnbebauung hat diese Struktur aufgelöst. Bei Mohlsdorf**

handelt es sich dagegen um eine Streusiedlung in der Nähe der Straße von Greiz nach Werdau. Wie noch heute zu erkennen ist, zählt der ehemals bäuerliche Siedlungsteil von Herrmannsgrün zu den Reihendörfern, wobei auch hier der typische Siedlungstyp durch Ergänzungen aufgelöst wurde.

Dagegen werden u. a. die Bereiche Sorge-Settendorf, Rußdorf, Jägerhäuser, Haide, Neudeck Walddassler nicht als Siedlungsbereiche dargestellt. Diese sind historisch entstanden, entsprechen jedoch keinem zusammenhängenden Siedlungsbereich mit einem eigenen Schwerpunkt. Aufgrund ihrer Geschichte handelt es sich hierbei siedlungsstrukturell nicht um städtebaulich unerwünschte Splittersiedlungen. Für diese Bereiche ist eine Entwicklung auf der Grundlage von Außenbereichssatzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB möglich, wobei die Flächen weiterhin dem Außenbereich zugeordnet werden und nicht als Bauflächen darzustellen sind.

Als Bauflächen sind Bereiche darzustellen, die einem Ortsteil entsprechen. *„Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“* (Ernst-Zinkahn-Bielenberg: § 34, RN 14). Dabei richtet sich die Einordnung nach den jeweiligen Gegebenheiten, so dass kein einheitlicher Wert, z. B. einer Mindestzahl an Gebäuden, angesetzt werden kann. Abzugrenzen ist ein eigenständiger Ortsteil von den (planungsrechtlich nicht gewollten) Splittersiedlungen, die keine organische Siedlungsstruktur aufweisen. Beispiele für Ortsteile sind Großkundorf, Waltersdorf, Mohlsdorf und Reudnitz, wohingegen Sorge-Settendorf eine Splittersiedlung darstellt. Übergangsbereiche bestehen z. B. in Gottesgrün und Rüßdorf.

## 5.2 Bauflächen

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt, wobei nur solche Darstellungen zulässig sind, die im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden können. Dabei können sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden. Für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf erfolgt eine differenzierte Darstellung der Bauflächen entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Nutzung analog der Baunutzungsverordnung. Die für das Wohnen vorgesehenen Flächen werden mit Ausnahme der genehmigten Bebauungspläne ausschließlich als Wohnbauflächen dargestellt, um der Gemeinde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Spielraum für inhaltliche Konkretisierungen durch weitere Festsetzungen zu ermöglichen (z. B. Festsetzungen als Reine, Allgemeine oder Besondere Wohngebiete). Für die genehmigten verbindlichen Bauleitpläne (B-Plan, vorhabenbezogener B-Plan) werden die konkreten Baugebietsarten dargestellt, da diese durch eine Satzung festgelegt wurden.

Die Darstellungen der Mischbauflächen können sowohl Misch- oder Dorfgebiete als auch Dörfliche Wohngebiete umfassen. Bei den gemischten Bauflächen wird analog den Wohnbauflächen verfahren. Es erfolgt mit Ausnahme der Plangebiete eine einheitliche Darstellung als gemischte Bauflächen. Somit kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Anforderungen der konkreten Plangebiete eingegangen werden. So müssen z. B. in den dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO) land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorhanden sein, während in Dorfgebieten (§ 5 BauNOV) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ansässig sein müssen. Es ist dabei bei allen gemischten Bauflächen zu beobachten, dass einzelne ehemalige Mischgebiete ihren Charakter als Mischgebiet verloren haben und heute einem Wohn- bzw. Gewerbegebiet entsprechen und daher entsprechend einzuordnen sind.

Die gewerblich genutzten Flächen werden, soweit sie nicht Teil der Mischgebiete sind, als Gewerbegebiete dargestellt. Die geplanten bzw. bestehenden Sondergebietsdarstellungen erfolgen mit der zusätzlichen Angabe zur Art der Nutzung.



Bei allen Bauflächendarstellungen ist zu beachten, dass die Flächendarstellungen neben den überbauten Flächen auch die dem jeweiligen Gebietstyp entsprechenden Nebenanlagen und -einrichtungen mit umfassen. Dabei weisen diese Anlagen bei den unterschiedlichen Siedlungstypen stark abweichende Größen auf. So sind die den Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zuzuordnenden Gärten ([wohnbauzweckorientierte Nutzung](#)) in den dörflich geprägten Ortsteilen von Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (z. B. Gottesgrün, Kahmer, Waltersdorf, Großkundorf etc.) z. T. wesentlich größer als in Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf. Unabhängig von ihrer Größe sind diese Grünflächen (Gärten) Teil der Bauflächen, wenn sie durch die vorhandene Bebauung baulich geprägt sind und der Hauptnutzung eindeutig zugeordnet werden kann. Zudem sind bei allen Bauflächen zur Berücksichtigung des Klimawandels die erhöhten Anforderungen an eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Als Baulücken wurden unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfasst, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint und möglich ist. Die Flächendimension eines einzelnen Baugrundstücks kann dabei überschritten werden. Die Nutzungsdarstellungen erfolgen dabei unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. [Wie bereits ausgeführt, bestimmt die Bauflächen-/Baugebietsdarstellung im Flächennutzungsplan allein schon maßstabsbedingt nicht zugleich den bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Diese Festlegung bleibt der s. g. Klarstellungssatzung \(Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB\) vorbehalten.](#)

Dagegen werden die isoliert liegenden Siedlungsbereiche mit ihren baulichen Anlagen, z. B. Jägerhäuser, Haide, Neudeck und Walddassler, Sorge-Settendorf und Rußdorf nicht als Bauflächen i. S. d. BauNVO dargestellt. Es handelt sich hierbei um keine im Zusammenhang bebauten Gebiete, die das Gewicht eines Baugebietes aufweisen (Erläuterung s. o.). Vorhaben sind in diesen Bereichen nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen, so dass auch in diesen Bereich begrenzt durch die Vorgaben des BauGB bauliche Entwicklungen möglich sind.

### 5.2.1 Wohnbauflächen

Die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte belegt für die dörflich geprägten Siedlungen eine zunehmende Entflechtung der einzelnen Nutzungsarten. Dieser Prozess ist auch in den Ortsteilen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zu beobachten. Während bis vor wenigen Jahren noch weitgehend von insgesamt gemischten Nutzungsformen ausgegangen werden konnte, haben sich zwischenzeitlich Wohngebiete ohne eine ergänzende gewerbliche Nutzung entwickelt. Dies ist in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf aber auch in Waltersdorf, Reudnitz und Waldhaus zu beobachten. Hinzu kommen die Allgemeinen Wohngebiete, die auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entwickelt wurden.

Die vorhandenen Wohnbauflächen im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich vor allem in den beiden größeren Siedlungsbereichen Mohlsdorf und Teichwolframsdorf. Hinzu kommen Wohngebiete in den Ortsteilen Waltersdorf, Reudnitz, Waldhaus, Kahmer und Gottesgrün. Des Weiteren wurde ergänzend zu den bestehenden Wohngebieten mit dem Bebauungsplan „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ ein weiterer Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt, der gegenwärtig in der Umsetzung ist.

Bei der Siedlungsentwicklung lassen sich grob drei Phasen unterscheiden: Die erste Phase umfasst die historischen Siedlungsbereiche mit mehr oder weniger großen Hofstellen und ersten Wohngebäuden meistens der Handwerksbetriebe. Hinzu kommen nach 1860 erste größere Wohnhäuser von Fabrikanten (z. B. in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf) sowie erste Siedlungshäuser der Fabrikarbeiter. Die zweite große Phase bezieht sich auf die Zeit zwischen 1950 bis 1989 mit dem ersten Geschosswohnungsbau auch in ländlich geprägten Siedlungen (Waltersdorf, Mohlsdorf). 1990 setzte dann die bis dato anhaltende dritte Phase ein. In dieser Phase erfolgten einerseits umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in weiten Bereichen des vorhandenen Gebäudebestandes und andererseits die Entwicklung von neuen

Baugebieten vorrangig für Einfamilienhäuser. Das größte, inzwischen vollständig bebaute Wohngebiet befindet sich in Reudnitz („Am Hummelsberge“), für das großflächig Außenbereichsflächen in Anspruch genommen wurden. Hinzu kommen mehrere kleiner Bereiche, für die mittels einer Ergänzungssatzung Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen wurde (z. B. „Greizer Weg“ in Teichwolframsdorf, „Im Dorfe“ in Kahmer, „Äußere Greizer Straße“ in Reudnitz). Bei den Ergänzungssatzungen richtet sich der Art der Nutzung nach der umgebenden Nutzung.

Ausgehend von der Wohnbauflächenbedarfsermittlung ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2035 Wohnungsleerstand entstehen wird. Dieser wird voraussichtlich Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden v. a. in Teichwolframsdorf und Mohlsdorf umfassen. Dagegen ist weiterhin davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser als auch begrenzt für seniorengerechte Wohnungen anhalten wird. In welchem Umfang dabei der Bedarf im Bereich der Einfamilienhäuser ausfallen wird, hängt ganz entscheidend von der wirtschaftlichen Entwicklung der länderübergreifenden Region ab.

Analog der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf soll parallel mit verschiedenen Verfahrensweisen auf die aktuelle und zukünftige Entwicklung reagiert werden.

- 1.) Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf unterstützt im Rahmen der Möglichkeiten die Nachnutzung leerstehender Gebäude, um einen drohenden Leerstand entgegen zu wirken. So wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche zum Verkauf stehende Gebäude, u. a. auch an junge Familien verkauft und damit einem drohenden Leerstand / Verfall entgegengewirkt. Vor dem gleichen Hintergrund erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ zur Nutzung des brachgefallenen Greika-Geländes u. a. für eine Wohnnutzung. Mit der Nachnutzung von Immobilien bzw. von gewerblichen Brachflächen ist häufig der Erschließungsaufwand aufgrund bestehender Anlagen und Anschlüsse geringer als bei der Ausweisung von Bauflächen auf der s. g. „Grünen Wiese“. [Objektbezogene Planungen zur Nachnutzung einzelner Gebäude werden dabei mit Ausnahme der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan nicht geregelt.](#)
- 2.) Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen verzichtet die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf auf die Darstellung größerer neuer Wohngebiete. Es wird vielmehr angestrebt, die vorhandenen Siedlungsbereiche durch kleinere Flächen abzurunden und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachzukommen.

Ausgehend vom ermittelten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser (18 Baugrundstücke) wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf sowohl durch die Nachnutzung von Flächen, die Bebauung von Baulücken und von Baugrundstücken in Plangebieten als auch von Flächen in neuen Plangebieten gedeckt werden kann und soll.

**Geplante Wohnbauflächen:** Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf werden insgesamt nur die zwei folgenden Flächen mit einer Gesamtbruttofläche von 1,1 ha für eine zusätzliche Wohnbebauung (Fläche W 1 und W 2) dargestellt. [Die bisherige Entwicklungsfläche W 3 wird als gemischte Baufläche \(M 3\) weitergeführt, wohingegen der Ergänzungsstandort W 4 in Waldhaus den Baulücken zugeordnet wird.](#)



**W 1: „Teichwolframsdorf-Bahnhofstraße“**

Ortsteil: Teichwolframsdorf  
 Lage: westlich der Bahnhofstraße  
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche  
 Bruttoflächengröße: 0,76 ha

**Bemerkung:** Auf Grund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich der bereits auf der östlichen Seite mit Wohnhäusern bebauten Bahnhofstraße führt die Planung zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Anzahl der Baugrundstücke: 4

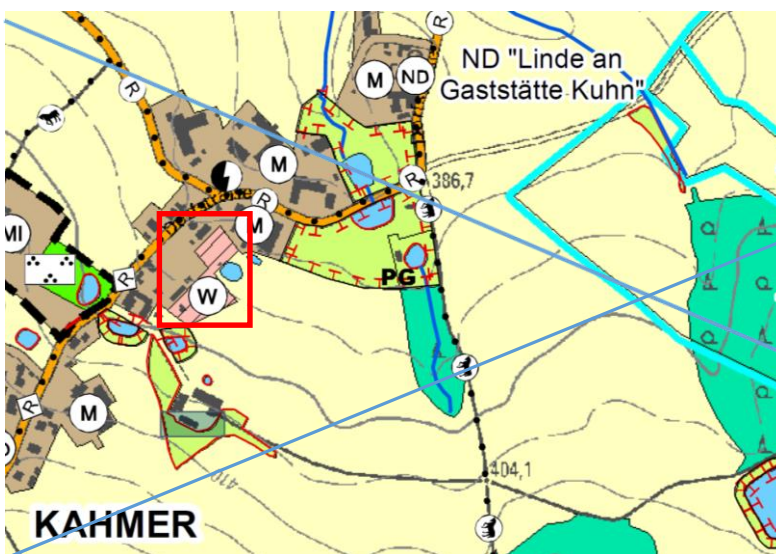


**W 2: „Brunnenweg“**

Ortsteil: Teichwolframsdorf  
 Lage: verlängerter Brunnenweg  
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche  
 Bruttoflächengröße: 0,34 ha

**Bemerkung:** An die Planungsfläche grenzen bereits auf drei Seiten bebauten Flächen der Ortslage, so dass die Planung zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führt.

Anzahl der Baugrundstücke: 2



**W 3: „Erweiterung Kahmer“**

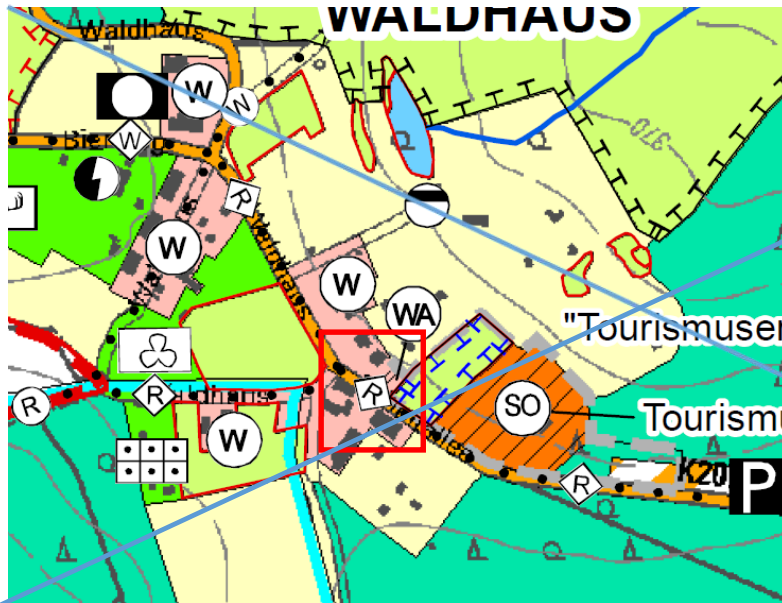
Ortsteil: Kahmer  
 Lage: östlicher Ortsrand vom unteren Dorf  
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche  
 Bruttoflächengröße: 0,33 ha

**Bemerkung:** Der Standort schließt östlich an die vorhandene Baufläche von Kahmer an und soll Baurecht zur Berücksichtigung der Nachfrage in Kahmer schaffen.

Anzahl der Baugrundstücke: 2

nunmehr M 3



**W 4: „Waldhaus“**

Ortsteil: Waldhaus  
Lage: nördlich der Erschließungsstraße

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Bruttoflächengröße: 0,05 ha

**Bemerkung:** Nordwestlich der Hauptzufahrt zu Waldhaus soll die südwestlich an die Bebauung angrenzende Fläche straßenseitig bis zur anschließenden geschützten Streuobstwiese für die Bebauung mit einem Wohnhaus genutzt werden können. Da für Waldhaus eine Klarstellungssatzung besteht und diese Planungsfläche außerhalb liegt, ist die Fläche als Planungsfläche darzustellen. Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Tourismuserwicklung Waldhaus“.

Anzahl der Baugrundstücke: 1

Die für eine Wohnnutzung geplanten Flächen umfassen eine Bruttofläche von 1,487 ha. Sie liegen außerhalb der bestehenden Plangebiete und Baulücken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass fast 51 % dieser Entwicklungsfläche auf die Fläche W 1 „Teichwolframsdorf-Bahnhofstraße“ entfällt. Ausgehend von den vorliegenden zusätzlichen Planungsflächen können ca. 12 Bauplätze für eine Wohnbebauung bis zum Jahr 2035 in den geplanten zusätzlichen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Zu berücksichtigen sind des Weiteren die im Plangebiet „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ zur Verfügung stehenden Flächen für geplante neuen Wohnbaugrundstücke, so dass insgesamt bis zum Jahr 2035 ca. 26 Wohnbaugrundstücke und damit zwei Baugrundstücke / Jahr bereitgestellt werden können.

Mit der Darstellung der geplanten Wohnbauflächen kann die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes gerecht werden, ohne eine Vorratsplanung zu betreiben bzw. Bauflächen über den eigenen Bedarf hinaus bereit zu stellen. Bei den hier benannten Flächen liegt der Schwerpunkt eindeutig auf den Siedlungsschwerpunkten Mohlsdorf („Mohlsdorfer Bahnhofstraße“) und Teichwolframsdorf (Bahnhofstraße, Brunnenweg). Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass Wohnbauflächen für unterschiedliche Ansprüche zur Verfügung stehen müssen. Neben größeren Wohnbaugrundstücken im gehobenen Segment gilt es auch, der Eigenumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung gerecht werden zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit der geplanten Bauflächen nicht unmittelbar besteht und hergestellt werden kann und somit bei Bedarf auch Ausweichflächen zur Verfügung stehen müssen.

**Tabelle 16:** Wohnbauflächenstatistik der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

<b>Wohnbauflächenstatistik</b>	
Im Flächennutzungsplan dargestellt Wohnbauflächen/ Wohngebiete	71,7 ha
davon Planungsflächen	1,1 ha
Nachnutzung bereits baulich genutzter Fläche	0,0 ha
Neuinanspruchnahme	1,1 ha

### 5.2.2 Gemischte Bauflächen

Während bereits schon heute in Teilen von Mohlsdorf, Reudnitz, Teichwolframsdorf und z. T. auch in den Ortsteilen Gottesgrün, Kahmer und Waltersdorf die Wohnnutzung im Vordergrund steht, ist in anderen Bereichen die typische Mischung unterschiedlicher Nutzungsformen erhalten geblieben. Dabei umfassen die gemischten Bauflächen u. a.

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO), in denen eine Wohn- und gewerbliche Nutzung vorhanden ist,
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), in denen zusätzlich zur Wohn- und Gewerbenutzung land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind und
- Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO). In diesen ergänzen landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen die Wohn- und Gewerbenutzung.

Entsprechend den Darstellungen der Wohnbauflächen erfolgt auch für die gemischten Nutzungen eine Darstellung als gemischten Bauflächen ohne eine weitergehende Differenzierung in Baugebiete. So kann die Gemeinde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgehend vom Bestand und der geplanten Nutzung eine weitere Differenzierung vornehmen.

In allen Ortsteilen ist noch heute die ehemalige dörfliche Siedlungsstruktur zu erkennen, wobei sich diese Erscheinungsform zum Teil nur noch auf einzelne Bereiche beschränkt. Zahlreiche Vierseitenhöfe, Scheunen und Ställe, u. a. in Mohlsdorf, Reudnitz, Teichwolframsdorf, Waltersdorf etc. belegen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben haben sich Handwerksbetriebe entwickelt und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Nach dem Zweiten Weltkrieg gingen die einzelnen Landwirtschaftsbetriebe weitgehend in den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften auf. Ställe und Scheunen wurden durch die LPG genutzt bzw. aus der Nutzung genommen. Während in der ehemaligen Gemeinde Mohlsdorf mit seinen Ortsteilen zahlreiche Wiedereinrichter nach 1989 die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen haben, konzentriert sich die Bewirtschaftung im Bereich der ehemaligen Gemeinde Teichwolframsdorf auf die Agrargenossenschaften. In fast allen Ortsteilen liegen die ehemaligen Hofstellen innerhalb der ursprünglichen Siedlungsbereiche, wohingegen sie sich in Gottesgrün, auch hier historisch bedingt, außerhalb bzw. in den Randbereichen des bebauten Ortsteiles befinden.

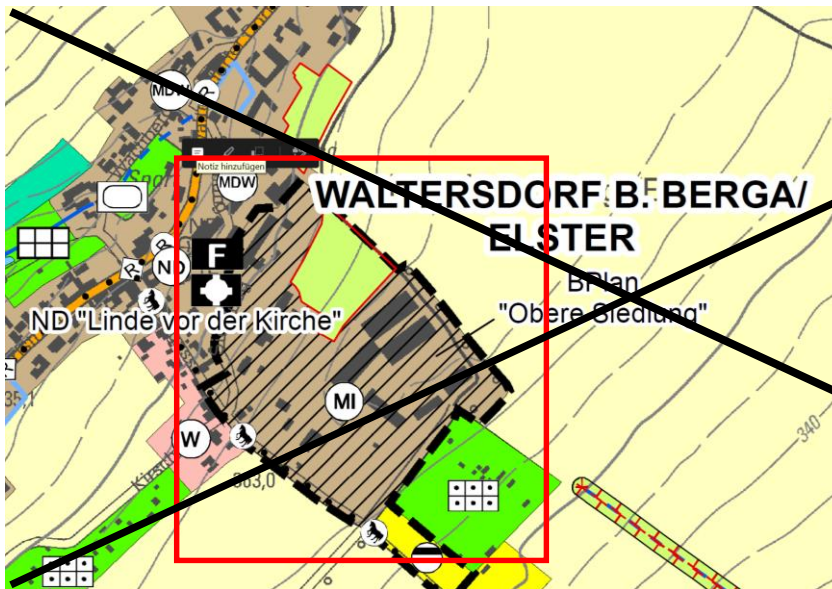
Wie in anderen Orten erfahren gerade die gemischten Bauflächen einen drastischen Wandel. Zum Teil entstehen aus Dorfgebieten durch den „Verlust“ der dritten Nutzungsart (Landwirtschaft) Mischgebiete. Gegenwärtig besteht zudem die Tendenz, dass sich die Mischgebiete allmählich zu allgemeinen Wohngebieten entwickeln, da auch der gewerbliche Nutzungsteil häufig in Gewerbegebiete abwandert und es damit zu einer Dominanz der Wohnfunktion kommt (weite Siedlungsbereiche von Mohlsdorf und Teichwolframsdorf). Andere Mischgebiete entwickeln sich durch den Verlust der Wohnfunktion allmählich zu Gewerbegebieten.

Entsprechend den vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfolgen die Darstellungen der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan. In den einzelnen Ortsteilen soll auch weiterhin, wenn auch nur zum Teil, eine Mischung aus Wohnen, gewerblicher und land-/forstwirtschaftlicher Nutzung möglich sein. Damit soll der ländliche Charakter der Ortsteile erhalten bleiben und die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen für eine gewerbliche, handwerkliche oder landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Es wird zudem sichergestellt, dass Gewerbeunternehmen mit nicht erheblich störenden Produktionsprozessen Entwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Bestand haben. So erfolgt u. a. für die ländlich geprägten Ortsteile Großkundorf, Waltersdorf, Kleinreinsdorf, Gottesgrün, Kahmer und für Teile von Herrmannsgrün aber auch für weite Bereiche von Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf eine Darstellung als gemischte Bauflächen. Abweichend von der Darstellung der gemischten Bauflächen erfolgt für die in Bebauungsplänen festgesetzten Baugebiete eine Übernahme der



konkreten Festsetzung (z. B. Mischgebiete im Bereich der Plangebiete „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ und „Obere Siedlung“ in Waltersdorf).

Ungeachtet der o. g. Möglichkeiten erfolgt aus nachfolgenden Gründen nur noch eine sehr begrenzte Darstellung zusätzlicher gemischter Bauflächen. Neu geplante Misch- oder Dorfgebiete bzw. Dörfliche Wohngebiete sind heute weitgehend nicht mehr umsetzbar, da entweder die gewerbliche Nutzung oder die Wohnfunktion dominiert und somit eine gemischte Nutzung nicht erreicht wird. Aus diesem Grund wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nur noch die folgende Planungsfläche für eine gemischte Nutzung dargestellt.

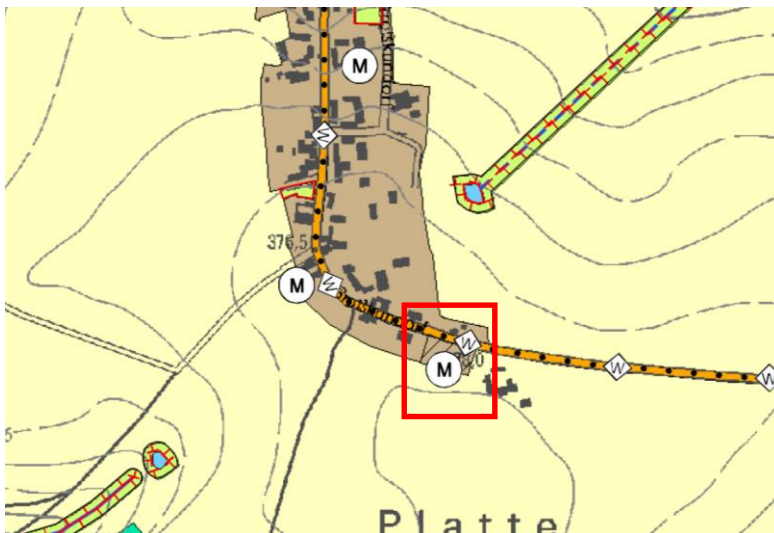


#### **M 1: „Obere Siedlung“**

Ortsteil: Waltersdorf  
Lage: südöstlicher Siedlungsbereich von Waltersdorf  
Art der Nutzung: Mischgebiet  
Bruttoflächengröße: 5,5 ha

**Bemerkung:** Der Standort des geplanten Mischgebietes umfasst den weitgehend bebauten südöstlichen Bereich von Waltersdorf u. a. mit den ehemaligen Landwirtschaftsanlagen. Die Planung soll zu einer Neuordnung des Gebietes führen, was auch mit der Schaffung neuer Bauflächen verbunden ist. Es ist vorgesehen im Plangebiet sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Entwicklungsfläche M 1 „Obere Siedlung“ wurde als Planungsfläche gestrichen, da für diesen Bereich zwischenzeitlich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

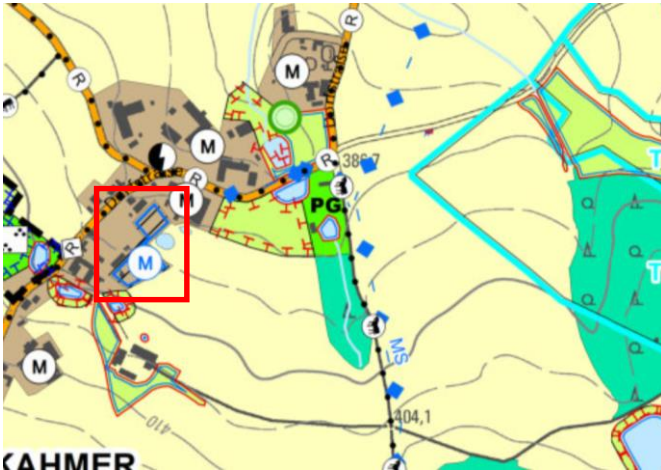


#### **M 2: „Großkundorf“**

Ortsteil: Großkundorf  
Lage: Südrand von Großkundorf südlich der Straße nach Teichwolframsdorf  
Art der Nutzung: gemischte Baufläche  
Bruttoflächengröße: 0,2 ha

**Bemerkung:** Zur Abrundung des Siedlungsbereiches von Großkundorf erfolgt eine Ausdehnung des Mischgebietes in östliche Richtung um ca. 70 m analog der Bebauung auf der Nordseite der Straße, so dass die Erweiterung insgesamt zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches von Großkundorf führt.

Entsprechend den Planungsabsichten und zur Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen wird die geplante ergänzende Baufläche in Kahmer nunmehr als Entwicklungsfläche „gemischte Baufläche“ dargestellt.

**M 3: „Erweiterung Kahmer“**

Ortsteil:	Kahmer
Lage:	östlicher Ortsrand vom unteren Dorf
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Bruttoflächengröße:	0,3 ha
<u>Bemerkung:</u>	Der Standort schließt östlich an die vorhandene Baufläche von Kahmer an und soll Baurecht zur Berücksichtigung der Nachfrage in Kahmer schaffen.
Anzahl der Baugrundstücke:	2

Die vorhandenen sowie die Erweiterungsfläche der gemischten Bauflächen erlauben eine ausreichende Entwicklung. Zudem stehen mit den dargestellten Mischgebieten in den Bebauungsplangebieten „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ und „Obere Siedlung“ in Waltersdorf im begrenzten Umfang Flächen zur Verfügung, wobei auch bereits teilweise eine konkrete Nachfrage zur Nutzung besteht. Zudem sind auch in den gemischten Bauflächen Baulücken für eine Nachverdichtung vorhanden, die jedoch aufgrund einer geringen Verkaufsbereitschaft nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen. Bei größeren Erweiterungen oder Neuansiedlungen von gewerblichen Betrieben sollen die vorhandenen bzw. die geplanten Gewerbegebiete genutzt werden.

**Tabelle 17:** Gemischte Bauflächen in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

<b>Statistik gemischte Bauflächen</b>	
Im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächen (u. a. Misch- und Dorfgebiete)	131,4 ha
davon Planungsflächen	0,5 ha
Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen	0 ha
Neuinanspruchnahme (Großkundorf und Kahmer)	0,5 ha

### 5.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen werden generell in Gewerbe- und Industriegebiete untergliedert. Beide Gebietsarten dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass Industriegebiete vorwiegend von Gewerbebetrieben genutzt werden sollen, die auf Grund ihrer Immissionen in anderen Baugebieten, also auch Gewerbegebieten, unzulässig sind. Relevant sind dabei vor allem Lärmemissionen, die bei einem Schichtbetrieb häufig die in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) zulässigen Werte überschreiten.

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich gegenwärtig mehrere mehr oder weniger integrierte Standorte mit einer gewerblichen Nutzung. Diese Standorte sind teilweise durch die Nachnutzung bisheriger industrieller / gewerblicher Betriebsflächen entstanden (z. B. ehemaliges Heizkraftwerk in Mohlsdorf / Bereich der ehemaligen Südvolle in Teichwolframsdorf) bzw. wurden für diese Standorte Bebauungspläne zur weiteren Entwicklung der gewerblichen Nutzung aufgestellt (Gewerbegebiet Raasdorfer Straße). Entsprechend den planerischen Absichten der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf soll die gewerbliche / industrielle Entwicklung vor allem an den vorhandenen Standorten gesichert und entsprechend dem Bedarf im Bereich Mohlsdorf und Teichwolframsdorf ausgebaut werden. In den dörflich geprägten Ortslagen ist die Entwicklung von Gewerbegebieten mit Ausnahme des Bestandsstandortes in Kleinreinsdorf nicht vorgesehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

in den unterschiedlichen gemischten Bauflächen zulässig sind (s. o.). Um der Aufgabe von Gewerbegebieten zu entsprechen, wonach diese dem produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen vorbehalten sein sollen, plant die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf im Rahmen von Planänderungen bzw. der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob ein Ausschluss von PV-Freiflächenanlagen sinnvoll und erforderlich ist.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf verfügt gegenwärtig über die sechs folgenden als Gewerbegebiete dargestellten Baugebiete:

Gewerbestandort Raasdorfer Straße: Im Westen der Ortslage Mohlsdorf befindet sich beiderseits der Raasdorfer Straße ein Gewerbegebiet. Für die Flächen nördlich der Raasdorfer Straße liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor (Gewerbegebiet Raasdorfer Straße, Stand 3. Änderung). Das Gebiet ist zum großen Teil bebaut bzw. es erfolgte ein Verkauf der Flächen. Der Gewerbestandort südlich der Raasdorfer Straße ist aus den Anlagen der ehemaligen Tierproduktion hervorgegangen. Die alten Hallen und Stallanlagen wurden zum großen Teil abgerissen und durch moderne Anlagen ersetzt. Auf Grund der geänderten Nutzung entsprechen die Flächen im nordöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet nicht mehr einem Mischgebiet, wie sie im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Es handelt sich vielmehr um ein Gewerbegebiet, so dass eine Erweiterung der Darstellung des Gewerbegebietes um diese Flächen erfolgt. Da auch in diesem Gebiet keine Flächen zur Verfügung stehen, wurde im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung geprüft, ob die westlich anschließenden Flächen als ergänzende gewerbliche Baufläche dargestellt werden können. Aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse mit einem starken Gefälle sowie der Lage des Standortes mit einer ungünstigen Verkehrserschließung (Durchfahrtsverkehr in Mohlsdorf bzw. Raasdorf (Stadt Greiz) wurde von einer Ergänzung des Standortes abgesehen. **Da für den Bereich südlich der Raasdorfer Straße kein Bebauungsplan und damit keine konkreten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben vorliegen, sind bei jedem Einzelbauvorhaben die immissionsschutzrechtlichen Belange, v. a. hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.**

Gewerbestandort „Mohlsdorf-Süd“: Am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Mohlsdorf wird die gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes festgeschrieben. Bei diesem Standort, der eine Größe von ca. 4,8 ha aufweist, handelt es sich um einen Altstandort. Dieser wird in weiten Bereichen durch einen Baubetrieb genutzt. **Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt gegenwärtig über eine private Straße bis zur Mohlsdorfer Bahnhofstraße. Sofern die Nutzung des Standortes durch mehrere Betriebe erfolgt, ist auch die Zufahrt neu zu klären.** An diesem Standort wird trotz der isolierten, nicht integrierten Lage festgehalten, da die Flächen durch die bisherigen Nutzungen stark vorbelastet sind und zudem bei einer Standortaufgabe Alternativflächen bereitgestellt werden müssten. Zudem ist bei einer Nutzungsaufgabe des bestehenden Gewerbebetriebes eine Nutzung als PV-FFA denkbar, bei der es sich auch um eine gewerbliche Nutzung handelt.

Aufgrund der vom Siedlungsbereich abgerückten Lage geht die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf davon aus, dass an diesem Standort bei Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Emissionskontingente festgesetzt werden müssen, so dass mit diesem Standort den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Urteil 4 CN 1.16 vom 07.12.2017 zur kommunalen Gliederung bei Gewerbegebieten entsprochen werden kann.

Gewerbestandort „Kleinreinsdorf“: Am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Kleinreinsdorf befindet sich beiderseits der Landesstraße das Betriebsgelände der **Fa. Alkegen**. Der Betrieb ist einer der größten Arbeitsgeber der Gemeinde. Die Produktion umfasst vor allem Hochtemperatur-Isolierprodukte. Eine Erweiterung des Standortes ist auf Grund der topographischen Bedingungen nur sehr begrenzt möglich, so dass keine erweiterte Darstellung geplant ist.

Gewerbestandort „Teichwolframsdorf“: Im Westen der Ortslage Teichwolframsdorf befindet sich ein gewerblich genutzter Standort nördlich der Talstraße. Die bestehenden Hallen auf dem ca. 0,9 ha großen Areal werden weitgehend genutzt. Eine Erweiterung ist auf Grund der topographischen Verhältnisse sowie der Umgebung nicht geplant und nicht sinnvoll.

Gewerbestandort „Südwolle“: Im Osten der Ortslage Teichwolframsdorf befinden sich südlich der Straße Steinberg Gewerbehallen, die bis zum Jahr 2012 durch die Fa. Südwolle als Standort der Textilproduktion genutzt wurden. Nach Aufgabe der Produktion stehen die Hallen weitgehend leer. Es soll auch zukünftig aneiner gewerblichen Nutzung der Hallen festgehalten werden, auch wenn der Gemeinde bewusst ist, dass eine kurzfristige Nachnutzung kaum umsetzbar ist. Auf Grund der angrenzenden Wohnnutzung steht die Darstellung als Industriegebiet trotz der Größe und Struktur nicht zur Diskussion.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude sowie der bestehenden Erschließung sollen die Flächen einer weiteren gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung vorbehalten bleiben. Hierbei eignen sich die Hallen, z. B. sowohl für Start-Up-Unternehmen als auch für ansässige Betriebe, die z. B. Lagerkapazitäten benötigen. Ebenso eignen sich die Hallen zur Unterbringung von Wohnmobilen. **Mit der Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird bereits dokumentiert, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung v. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist zum Schutz der angrenzenden Bebauung entsprechende Kontingentierung erforderlich.**

Gewerbbestandort „Ronneburger Straße - Nord“: Analog der Nachnutzung von Hallen im Westen von Teichwolframsdorf werden die Hallen auf einem ca. 2,0 ha großen Areal im Norden von Teichwolframsdorf an der Ronneburger Straße gewerblich genutzt. Es erfolgt daher eine Darstellung als Gewerbegebiet.

Entsprechend den o. g. Ausführungen handelte es sich lediglich beim Gewerbegebiet Raasdorfer Straße (Nordteil) um die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach 1989. Bei allen anderen Standorten erfolgte / erfolgt eine Nachnutzung bereits bestehender Gewerbeobjekte bzw. landwirtschaftlicher Hallen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der folgenden bestehenden Gewerbstandorte. Die Angaben zu den verfügbaren Flächen entsprechen dem Kenntnisstand der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf.

**Tabelle 18:** Vorhandene Gewerbeflächen in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Name, Lage	Fläche	Nutzungsart	Bemerkung
„Raasdorfer Straße“ (nördlich der Raasdorfer Straße)	4,9 ha	GE	Gewerbliche Nutzung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes – keine Flächen verfügbar
„Raasdorfer Straße“ (südlich der Raasdorfer Straße)	6,7 ha	GE	Nachnutzung von landwirtschaftlichen Anlagen – keine Flächen verfügbar
„Mohlsdorf Süd“	4,2 ha	GE	Nachnutzung einer Gewerbebrache (Heizkraftwerk)
„Kleinreinsdorf“	3,7 ha	GE	Nutzung durch Fa. Alkegen, keine Erweiterung geplant – keine Flächen verfügbar
„Teichwolframsdorf“	0,9 ha	GE	Nachnutzung von Hallen – keine Flächen verfügbar
„Südwolle“	2,1 ha	GE	Gewerbbestandort mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung, verfügbare Hallen
„Ronneburger Straße - Süd“	1,9 ha	GE	Gewerbliche Nutzung, tlw. Nachnutzung von Hallen – keine Flächen verfügbar
Summe Gewerbstandorte - Bestand	24,4 ha		



Mit Ausnahme des Standortes „Südvolle“ in Teichwolframsdorf stehen gegenwärtig weder Flächen noch Hallen im größeren Umfang für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Ungeachtet dessen, besteht auch weiterhin eine begrenzte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können, erfolgt die Darstellung einer Ergänzungsfläche für eine gewerbliche Nutzung. Hierbei handelt es sich um ein ca. 3,0 ha großes Gebiet an der Ronneburger Straße im Norden von Teichwolframsdorf als Ergänzung zum vorhandenen Gewerbestandort. Dieser Standort soll vor allem für ortsansässige Betriebe bereitgestellt werden, die auf Grund beengter Verhältnisse [am Standort \(z. B. Alkegen in Kleinreinsdorf\), der Lage](#) in einem Mischgebiet (Standort z. T. in ehemaligen Scheunen) bzw. auf Grund von Immissionsanforderungen ausgelagert werden müssen bzw. sollen. Zudem besteht auch eine Nachfrage nach Gewerbeflächen von sich gerade entwickelnden kleinen ortsansässigen Betrieben (Start-Up-Unternehmen). [Die Gemeinde hat hierzu vorbereitend eine Fläche ermittelt, die geeignet ist, bei einer konkreten Nachfrage als Gewerbestandort entwickelt zu werden.](#) Der Standort an der Ronneburger Straße wurde dabei aus folgenden Gründen gewählt:

- günstige Verkehrserschließung an der Landesstraße,
- keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich, da Fläche westlich der Ronneburger Straße bereits bebaut ist,
- Standort steht in Verbindung mit vorhandenem Gewerbestandort,
- günstige Voraussetzungen für eine Erschließung,
- keine bzw. geringe Beeinträchtigung umweltschutzrelevanter Belange
- [in der vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum 2. Entwurf wurde keine Hinweise vorgebracht, wonach das Plangebiet generell nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist](#)

Da im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mit Ausnahme [der nur begrenzt gewerblichen Nutzung im Bereich der Südvolle](#) keine Brachflächen oder Altstandorte vorhanden sind, die für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sind, erfolgt die Darstellung des neuen Gewerbegebietes auf einer Landwirtschaftsfläche. Hierbei wird der Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine Begrenzung des Baugebietes Rechnung getragen. Eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebietes ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht möglich und auch nicht gewollt.

Auch wenn der Bedarf nach dieser Fläche zum heutigen Zeitpunkt nicht konkret nachgewiesen werden kann, muss und will die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf die gewerbliche Entwicklung vorausschauend steuern und in weiteren Schritten sowohl die Flächenverfügbarkeit als auch verbindliches Baurecht herstellen. Nur so ist es möglich, auch auf kurzfristige Anfragen entsprechend reagieren zu können.



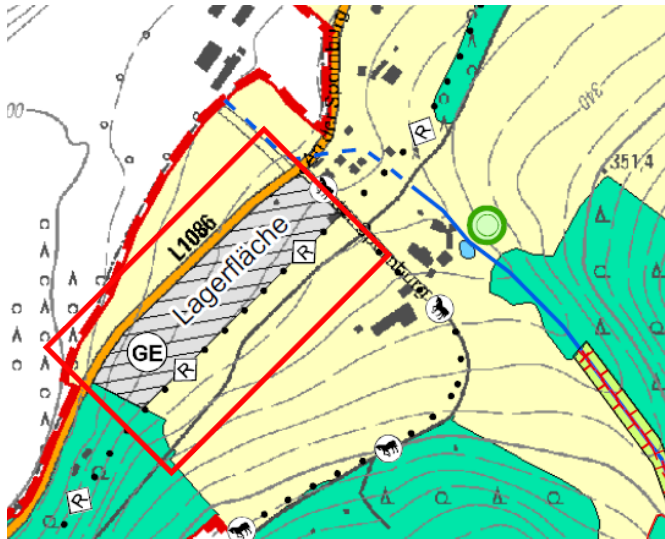
#### **G 1: „Ronneburger Straße“**

Ortsteil:	Teichwolframsdorf
Lage:	östlich der Ronneburger Straße
Art der Nutzung:	Gewerbegebiet
Bruttoflächengröße:	3,0 ha

**Bemerkung:** Die Fläche grenzt nördlich an vorhandenen Gewerbefläche. Sie wird im Norden und Osten von einem Bachlauf und im Westen von der Landesstraße begrenzt. Westlich der Landesstraße befindet sich ein Mischgebiet. Die Planung führt zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches



Des Weiteren erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung einer ergänzenden Gewerbefläche im Westen der Ortslage Mohlsdorf unmittelbar an der Landesstraße nach Greiz. Es handelt sich hierbei um eine befestigte Fläche, die bis 1989 bereits als **Lagerplatz** bzw. durch Gewerbebetriebe genutzt wurde. Dieser Standort soll vorrangig als **Lagerplatz** und im begrenzten Umfang für entsprechende Hallen zur Lagerung und Weiterverarbeitung von forstwirtschaftlichen Produkten weitergenutzt werden. Die Fläche steht gegenwärtig aufgrund einer bereits vorhandenen forstwirtschaftlichen Lagernutzung nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Entwicklung eines allgemeinen Gewerbegebietes ist an diesem Standort aufgrund der Lage und des Orts- und Landschaftsbildes nicht sinnvoll und auch nicht gewollt.



#### G 2: „An der Spornburg“

Ortsteil:	Mohlsdorf
Lage:	ehemaliger <b>Lagerplatz</b> südlich des Landesstraße
Art der Nutzung:	Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Lagerplatz
Bruttoflächengröße:	1,7 ha

**Bemerkung:** Die bereits umfassend vorbelastete ehemalige Lagerfläche soll für eine gewerbliche Lager-Nachnutzung bereitgestellt werden. Sie wird von einer ehemaligen Bahntrasse im Süden und von der Landesstraße im Norden begrenzt.

Im Rahmen der verbindlichen Baurechtsschaffung (Bebauungsplan) ist dabei vorgesehen, für die Ergänzungsflächen auf Grund ihrer Lage und der geplanten Nutzung Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Für den Standort „Ronneburger Straße“ sollen zudem PV-Freiflächenanlagen ausgeschlossen werden, um diese Entwicklungsfläche für Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen zu können.

**Tabelle 19:** dargestellte Gewerbegebiete in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Statistik der Gewerbegebiete	
Im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiete	29,1 ha
davon Planungsflächen	4,7 ha
Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen (An der Spornburg)	1,7 ha
Neuinanspruchnahme (Ronneburger Straße)	3,0 ha

#### 5.2.4 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Hierbei ist ergänzend die Art der Nutzung anzugeben, wobei die Angaben entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes in den Grundzügen zu erfolgen haben. Konkretere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich mehrere Flächen, die entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als Sondergebiete dargestellt werden.

**Tabelle 20:** Bestehende Sonderbauflächen in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Name, Lage	Fläche	Nutzung / Bemerkung
<b>Mohlsdorf / Waldhaus</b>		
Sondergebiet Bauhof	0,90 ha	Bauhof: Bauhof der Gemeinde im Westen von Mohlsdorf <b>ohne Garagen</b>
<b>Sorge-Settendorf</b>		
Sondergebiet Reiterhof und Reitstadion	3,40 ha	Reiterhof: Sicherung und Entwicklung des Reithofes mit Reitstadion
<b>Teichwolframsdorf</b>		
Sondergebiet Landwirtschaft: Tierproduktion	9,10 ha	Landwirtschaft/Tierproduktion: Erhalt und Sicherung der Agrargesellschaft
Sondergebiete Bestand	13,40 ha	

Sondergebiet Bauhof: Zwischen Greiz und Mohlsdorf befindet sich auf einer aufgeschütteten Fläche unmittelbar an der Landesstraße das Areal des Bauhofes Mohlsdorf. Obgleich es sich um einen nicht integrierten Standort handelt, hält die Gemeinde am gegenwärtigen Standort fest. Aufgrund der günstigen Lage an der Landesstraße und der bereits anthropogen überformten Fläche in der Aue des Aubaches ist u. a. aufgrund der für eine Umsiedlung erforderlichen Mittel eine Verlagerung des Bauhofes im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht absehbar. Die Fläche wird daher als Sondergebiet „Bauhof“ festgesetzt, so dass anderweitige Nutzungen nicht möglich sind.

In den vergangenen Jahren hat sich in Sorge-Settendorf ein Reiterhof entwickelt. Neben der Zucht von Pferden ist der Sport- und Freizeitreitbetrieb ein wesentlicher Bestandteil des Betriebes. Darüber hinaus verfügt der Betrieb über einen Spring- und Dressurplatz sowie ein Sprungstadion. Damit entspricht der Betrieb nicht mehr einem landwirtschaftlichen Betrieb i. S. d. § 201 BauGB. Es erfolgt daher die Darstellung eines Sondergebietes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Reithofes zu schaffen.

Sondergebiete Reiterhof und Reitstadion: In den vergangenen Jahren hat sich in Sorge-Settendorf ein Reiterhof entwickelt. Neben der Zucht von Pferden ist der Sport- und Freizeitreitbetrieb ein wesentlicher Bestandteil des Betriebes. Darüber hinaus verfügt der Betrieb über einen Spring- und Dressurplatz sowie ein Sprungstadion. Damit entspricht der Betrieb nicht mehr einem landwirtschaftlichen Betrieb i. S. d. § 201 BauGB. Es erfolgt daher die Darstellung eines Sondergebietes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Reithofes zu schaffen.

Sondergebiet Landwirtschaft: Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich zahlreiche Standorte landwirtschaftlicher Betriebe, die u. a. auch der Tierproduktion dienen. Dabei erfolgt die Futtergewinnung für die Tierhaltung weitgehend auf Flächen, die zum Betrieb gehören. Es handelt sich damit um landwirtschaftliche Betriebe i. S. d. § 201 BauGB, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen. Im Gegensatz dazu stehen Betriebe, die nicht auf eigenen Flächen das benötigte Futter erzeugen können. Sobald solche Betriebe auf Grund ihrer Größe der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind sie nur in Sondergebieten zulässig. Der Schwellenwert liegt dabei z. B. bei 15.000 Hennen, 600 Rindern oder bei 1.500 Mastschweinen (Anlage 1 UVPG "UVP-pflichtige Vorhaben").

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist bemüht, die vorhandenen lokalen Betriebe zu unterstützen. Dagegen wird einer s. g. „Massentierhaltung“ auf Grund der damit verbundenen Belastungen kritisch gesehen, zumal sich die vorhandenen Standorte weitgehend in unmittelbarer Siedlungsnähe befinden. Da zudem in zahlreichen dieser Orte die Wohnnutzung immer mehr an Bedeutung gewinnt bzw. gewonnen hat, würde die o. g. Massentierhaltung zu städtebaulichen Spannungen führen.

Der weitaus größte Teil der Standorte der Landwirtschaftsbetriebe wird dabei je nach Lage als Flächen für die Landwirtschaft bzw. in Verbindung mit den dargestellten gemischten Bauflächen dargestellt. Lediglich für den Standort der Agrargenossenschaft nördlich der Ortslage Teichwolframsdorf erfolgt entsprechend der Größe des Anlagenbestandes sowie der geplanten Erweiterungen eine Darstellung als Sondergebiet Landwirtschaft/Tierproduktion. Dieser Standort umfasst neben den Stallanlagen und Scheunen u. a. auch eine Biogasanlage, die dem Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet ist. [Zur Entwicklung des Betriebes sind weitere baulichen Anlagen geplant, so dass die Sondergebietsdarstellung über den Bestand hinausgeht.](#)

Ausgehend von der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden im Flächennutzungsplan weitere Sondergebiete für die nachfolgenden Nutzungen dargestellt:

Sondergebiete Solar: Die Gewinnung von Energie aus regenerativen Ressourcen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die Steigerung des Anteils regenerativer Energie an der Gesamtenergieproduktion ist erklärtes Ziel der Bundes- und Landesregierung und eine allgemeine Verpflichtung. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde daher geprüft, ob potenziell geeignete Flächen für die Gewinnung von Solarenergie im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf vorhanden sind. Zur Nutzung der Solarenergie können generell die Dachflächen der vorhandenen Gebäude genutzt werden, ohne dass hierfür im Flächennutzungsplan eine gesonderte Darstellung erforderlich wäre. Darüber hinaus stehen jedoch für flächige Anlagen nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung, da aus Sicht der Gemeinde ungestörte Böden vorrangig für eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollten. Dagegen besteht die Möglichkeit, die Flächen der ehemaligen Deponie im Nordwesten von Mohlsdorf (= keine Deponie i. S. d. Abfallrechtes), die derzeit als Lagerplatz genutzt wird, für eine energetische Nutzung zur Verfügung zu stellen. Obgleich die Fläche in einem Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel liegt, ist eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grund des gestörten Bodens sowie der vorhandenen Altablagerung nur begrenzt möglich. Es erfolgt daher eine Darstellung als Sondergebiet Solar, [wobei aufgrund der Entfernung zum Siedlungsbereich Herrmannsgrün \(ca. 450 m\) und der topographischen Lage davon auszugehen ist, dass eine Blendwirkung auf die südliche gelegene Wohnnutzung nicht entsteht.](#)

Sondergebiete Fremdenverkehr „Tourismusentwicklung Waldhaus“: Der Greiz-Werdauer-Wald und damit auch der Siedlungsbereich Waldhaus, ist Teil eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung (G 4-25 RP-OT) und eines Naherholungsgebietes für die Stadt Greiz und die Städte Werdau und Reichenbach. Dabei hat sich vor allem der Siedlungsbereich Waldhaus in den vergangenen Jahrzehnten bis in die 1990iger Jahre zu einem bzw. dem touristischen Zentrum im Greiz-Werdauer-Wald entwickelt. Die Stagnation der vergangenen Jahre erfordert nunmehr, die Voraussetzungen zu schaffen, eine touristische Nutzung i. S. d. sanften Tourismus vorzubereiten. Dabei orientiert sich die Entwicklung eindeutig und bewusst an den Zielen des Regionalplanes, wonach sich die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig auf Tierbeobachtung, Wandern und Radfahren konzentrieren soll.

Eine standörtliche Entwicklung regional oder überregional bedeutender touristischer Großanlagen mit massentouristischer Wirkung soll in Naherholungsgebieten vermieden werden. Angestrebt wird neben den typischen Fremdenverkehrseinrichtungen wie Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Spielplatz, Pferdewechsel- und Radausleihstation) auch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im begrenzten Umfang (keine Hotelanlage, kein Ferienhausgebiet i. S. d. § 10 BauNVO). Zudem sollen in den anderen Freizeiteinrichtungen untergeordnete Handwerksbetriebe zulässig sein, analog dem z. B. bestehenden Töpferhof in Waldhaus. Entsprechende Einrichtungen sind gemäß Landschaftspflegeplan für das LSG „Greiz-Werdauer-Wald“ zudem u. a. im Bereich Waldhaus zulässig.

Da der Flächennutzungsplan lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen vorgibt, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen und sicher zu stellen, dass die Sondergebiete ausschließlich für eine naturraum- und landschaftsschutzgebietsverträgliche Fremdenverkehrsentwicklung genutzt werden können. Mit der Begrenzung der Darstellung des Sondergebietes auf den Bestand der Hauses Nr. 2 (am Ortseingang) wird den o.g. Belangen bei der Darstellung im Flächennutzungsplan Rechnung getragen. Die Darstellung des Sondergebietes reicht dabei über das bestehende Gebäude hinaus, da erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die konkrete Nutzung auch hinsichtlich der räumlichen Einordnung im Sondergebiet festgelegt wird. **Bei der weiteren Entwicklung ist zu beachten, dass anfallende Abwässer dabei möglichst von der angrenzenden Schutzzone II des WSG Hermannsgrün-Krümme ferngehalten werden. Die Einleitung oder Versickerung von behandeltem Abwasser sollte nicht in Gewässer oder auf Flächen erfolgen, die in der Schutzzone liegen oder in diese münden.**

Der Gebäudebestand im Nordwesten von Waldhaus (historische Gaststätte mit s. g. Mädelhaus) wird im Flächennutzungsplan nicht mehr als Bauflächen und damit auch nicht als Sondergebiet dargestellt. Es ist weder absehbar noch Ziel, eine gastronomische Einrichtung in der historischen Größe zu entwickeln. Aufgrund der einzuhaltenden Waldabstände, der fehlenden Verkehrserschließung sowie dem mit einem gastronomischen Betrieb im Wald verbundenen Verkehr, wird dieser Bereich nunmehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Da die Nutzung bereits seit etlichen Jahren aufgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass auch eine Folgenutzung nicht mehr mit dem Bestandschutz begründet werden kann.

~~Sondergebiete Camping-Caravan: Sowohl im bestehenden Regionalplan als auch im Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes liegt die gesamte Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Vogtland. Aufgrund der weiterhin steigenden Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnwagen/Wohnmobile und Zelte wird im Flächennutzungsplan ein Stellplatz für diese Nutzung vorgesehen. Der Stellplatz nördlich des Greiz-Werdauer Waldes soll in Verbindung mit dem Freibad in Teichwolframsdorf entstehen (Darstellung als Grünfläche). **An der Darstellung eines ergänzenden Sondergebietes Camping-Caravan an der Verbindungsstraße von Mohlsdorf nach Kahmer wird nicht festgehalten.**~~

Sondergebiet Landwirtschaft/Tierhaltung: Erweiterungsfläche für das bestehende Sondergebiet (s. o.)

**Tabelle 21:** geplante Sondergebiete in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Name, Lage	Fläche	Bemerkung
<b>Mohlsdorf / Waldhaus</b>		
Sondergebiet Solar	2,3 ha	Nutzung der Fläche der ehemaligen Deponie bzw. anschließender Lagerfläche zum Aufbau einer Solaranlage
Sondergebiet Fremdenverkehr Waldhaus Nr. 2	0,2 ha	Sondergebiet für Fremdenverkehrseinrichtungen im Bereich des sanften Tourismus und der Naherholung ( <b>gegenüber dem 2 Entwurf reduziertes Sondergebiet</b> )
<del>Sondergebiet Camping-Caravan</del>	<del>0,9 ha</del>	<del>Sondergebiet für Fremdenverkehr</del>
<b>Teichwolframsdorf</b>		
Sondergebiet Landwirtschaft: Tierproduktion - Erweiterung	1,4 ha	weitere landwirtschaftliche Nutzung
Sondergebiete Planung	3,9 ha	

Entsprechend den o. g. Ausführungen zu den bestehenden und geplanten Sondergebieten ergibt sich für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nachfolgende Bilanz.

**Tabelle 22:** Dargestellte Sondergebiete in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

<b>Statistik der Sondergebiet</b>	
Im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiete	17,4 ha
davon Planungsflächen	3,9 ha
Nachnutzung bereits genutzter Flächen (Solar und Tourismusentwicklung Waldhaus)	2,5 ha
Neuinanspruchnahme (Erweiterung Landwirtschaft)	1,4 ha

### 5.3 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen umfassen die Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählen in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf z. B. Schulen, Kirchen, Sporthallen sowie soziale Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime, Kindergarten), Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Feuerwehr. Im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt lediglich für die großflächigeren Einrichtungen eine flächige Darstellung der Gemeinbedarfsflächen (Schulen in Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf). Ergänzend werden Einzelsymbole zur Verdeutlichung der Nutzung einzelner Gebäude verwendet, da eine räumliche Abgrenzung maßstabsbedingt nicht immer möglich ist (z. B. Feuerwehr, Kirche etc.).

Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat auch in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf und seinen Ortsteilen zu erheblichen Änderungen in der Ausstattung und Verteilung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geführt. Es erfolgte eine Ausdünnung des Angebotes und eine Konzentration auf wenige Standorte. Hiervon sind sowohl kommunale als auch soziale Einrichtungen betroffen.

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass bei einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl weitere soziale Einrichtungen mit denen benachbarter Gemeinden vereinigt werden bzw. geschlossen werden. Der Standort der Gemeindeverwaltung ist ein Beispiel für die anhaltende Verlagerung von Einrichtungen. Andererseits ist die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf bemüht, die dörflichen Strukturen mit ihrer sozialen Infrastruktur in den einzelnen Ortsteilen zu erhalten bzw. zentrale Einrichtungen in der Gemeinde selbst zu schaffen. So wird beispielsweise der Erhalt der Feuerwehren in den Ortsteilen unterstützt. Diese Einrichtungen haben zusätzlich zu ihrer eigentlichen Funktion der Brandbekämpfung auch wichtige soziale Aufgaben. Im Einzelnen finden sich in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf u. a. die folgenden Einrichtungen (keine abschließende Auflistung):

öffentliche Verwaltung: Gegenwärtig befindet sich die Verwaltung der Gemeinde noch an zwei Standorten, in Mohlsdorf und in Teichwolframsdorf. Es ist jedoch geplant, die Verwaltung an einem Standort zusammenzuführen. Im anderen Ortsteil soll lediglich ein Bürgerbüro als Anlaufstelle erhalten bleiben. Da Verwaltungen auch in den Baugebieten zulässig sind, erfolgt keine gesonderte Darstellung für die Verwaltung im Flächennutzungsplan. Die derzeit bestehenden Standorte sind im Plan durch Symbole gekennzeichnet.

Das Forstamt Greiz mit Sitz in Waldhaus wurde mit dem Forstamt Weida zusammengelegt. Der Sitz der Verwaltung befindet sich nunmehr in Weida. In Waldhaus ist lediglich eine Außenstelle mit Ausbildungsbetrieb der Forstverwaltung erhalten geblieben.

Schulen: Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist Standort von drei Schulen. Im Ortsteil Mohlsdorf befindet sich eine Schule (Grundschule) in der Straße der Einheit 29a. Eine weitere Grundschule hat ihren Standort in Teichwolframsdorf (Kirchstraße 5). Zudem wurde im Ortsteil Reudnitz eine Freie Regelschule (sog. Öko-Schule) eingerichtet (Klassen 5-10). Sämtliche weiterführenden Schulen (Regelschule, Gymnasium, Förder- und Berufsschulen) befinden sich in der Stadt Greiz. Die Standortplanung für Schulen sieht den Fortbestand der Grundschulen in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf



vor. Es muss jedoch mittelfristig berücksichtigt werden, dass mit einer abnehmenden Einwohnerzahl und einem zunehmenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung auch die Schülerzahlen sinken werden, was sich wiederum auf den Bedarf von Bildungseinrichtungen auswirken kann, so dass mittelfristig von einer abnehmenden Klassenzahl auszugehen ist.

Kindergärten: In den OT Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf befinden sich jeweils eine Kindereinrichtung, die in Trägerschaft der Gemeinde sind. Neue Kindereinrichtungen sind nicht geplant, jedoch ist eine Erweiterung entsprechend den neuen gesetzlichen Regelungen vorgesehen bzw. bereits realisiert worden.

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude: Die Bewohner der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind vorwiegend evangelischer Konfession. Kirchen sind in vielen Ortsteilen, wie in Gottesgrün, Mohlsdorf, Sorge-Settendorf und Teichwolframsdorf vorhanden. Zudem befindet sich in Waltersdorf eine evangelisch-methodistische Kirche außerhalb des Siedlungsbereiches.

Auch wenn die Zahl der Gemeindeglieder in den einzelnen Gemeinden weiterhin rückläufig ist, ist es Ziel der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf, dass die vorhandenen Kirchen in allen Ortsteilen erhalten werden, stellen sie doch wichtige Identifikationspunkte dar. Zudem bestimmen sie weithin sichtbar die Siedlungsstruktur der Gemeinde.

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Eine stationäre Krankenversorgung besteht in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht. Der Bedarf wird durch das Kreiskrankenhaus in Greiz gedeckt. Ebenso existieren in Mohlsdorf weder Alten- noch Pflegeheime. Die ambulante Versorgung ist über ortsansässige Ärzte (Ärztehaus) gewährleistet. So verfügt die Gemeinde über praktische Ärzte. Fachärzte der unterschiedlichen Richtungen stehen in Greiz zur Verfügung.

In Reudnitz existiert ein Erholungs- und Bibelheim der Landeskirchlichen Gemeinschaft Sachsen, das insbesondere für Menschen mit Handicap geeignet ist. Eine weitere Einrichtung für diesen Personenkreis befindet sich in Mohlsdorf (hinter der Sparkasse).

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: In Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich zahlreiche Sportanlagen (s. a. Grünflächen), u. a. mehrere Turnhallen (Turnhalle in der Grundschule Mohlsdorf – 288 m<sup>2</sup> Sportfläche, Reudnitz – 480 m<sup>2</sup> Sportfläche, Teichwolframsdorf - 405 m<sup>2</sup> Sportfläche, Waltersdorf mit 186 m<sup>2</sup> Sportfläche und Kleinreinsdorf mit 144 m<sup>2</sup> Sportfläche). Dabei ist auch langfristig von einem Bedarf an Sporthallenfläche auszugehen. Hinzu kommen Kegelbahnen in Teichwolframsdorf und Waltersdorf. Zudem stehen in den unmittelbar angrenzenden Städten Greiz, Werdau und Reichenbach weitere Sporthallen, u. a. für Tennis und Schwimmen zur Verfügung.

Auch wenn der Spiel- und Sportstätten-Rahmenleitplan einen Bedarf an Tennishallenfläche ausweist, ist im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes von keinem Bau einer Tennishalle auszugehen, zumal in der Gemeinde kein Tennisverein vorhanden ist. Vorrangig gilt es, die bestehenden Sporthallen in einem zeitgemäßen Zustand zu halten. Zudem kann eine Tennishalle auch in einem allgemeinen Wohngebiet errichtet werden, ohne dass eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.

Feuerwehr: Entsprechend den bestehenden Vorgaben hat die Kommune eine ausreichende Brandbekämpfung sicherzustellen. Hierfür stehen Einrichtungen der Feuerwehr in allen Ortsteilen zur Verfügung, wobei das Feuerwehrhaus in der Ronneburger Straße in Teichwolframsdorf in den vergangenen Jahren entsprechend den heutigen Anforderungen neu errichtet wurde.

Die langfristige Entwicklung der kommunalen Verwaltung als auch der sozialen Infrastruktur ist heute schwer abzusehen. Kommunalreformen werden sich im erheblichen Umfang auf die kommunale Verwaltung auswirken. Die soziale Infrastruktur wird entscheidend durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Mit Ausnahme eines Neubaus bzw. der Sanierung eines Gebäudes für die kommunale Verwaltung liegen keine Planungen für weitere und neue Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vor. Es ist vorgesehen,

vorrangig vorhandene Gebäude zu sanieren und zu nutzen. Da die Darstellung der Bauflächen sowohl in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf als auch in den einzelnen Ortsteilen ohnehin die Ansiedlung sozialer Einrichtungen (z. B. Altenwohnformen) erlaubt, ist eine entsprechende Darstellung weiterer sozialer Einrichtungen des Gemeinbedarfs entbehrlich.

## 5.4 Grünflächen

Wichtiger Bestandteil der Siedlungen sind die Freiflächen, die eine Siedlungsstruktur mitprägen und zum Teil der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Grünflächen sind in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet. Sie erfüllen im Gegensatz zu Landwirtschaftsflächen (u. a. Grünland) vor allem städtebauliche Funktionen. Die Grünflächen sind nach der Grundrichtung ihrer Nutzung zu differenzieren. Hierzu zählen u. a. Parkanlagen, Spielplätze, Kleingartenanlagen i. S. d. BKleingG, sonstige Gartenanlagen und Friedhöfe. Im Flächennutzungsplan werden die Grünflächen nur dargestellt, wenn ihnen eine planerische Bedeutung zukommt. Generell können kleine Grünflächen auch innerhalb der Bauflächen entstehen bzw. vorhanden sein. Sie sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da ihnen keine grundsätzliche städtebauliche Bedeutung zukommt und sie daher Teile der umgebenden Bauflächen sind.

Während in den größeren Städten vor allem Park- und Friedhofsanlagen zu den prägenden Grünflächen gehören, sind es in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf die ausgedehnten Gartenanlagen im Umfeld von Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf. Im Gegensatz zu den Verdichtungsräumen der genannten drei Ortsteile stehen die mehr ländlich geprägten Bereiche, wie Großkundorf, Gottesgrün und Kahmer. Entsprechend den dörflichen Strukturen mit den größeren Gärten im direkten Umfeld der Gebäude werden keine separaten Grünflächen dargestellt. Da im Flächennutzungsplan eine Darstellung zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen erfolgt, werden die Hausgärten und auch die größeren Gärten im Umfeld von ehemaligen Bauernhäusern nicht separat als Grünflächen dargestellt. Sie sind vielmehr Bestandteile der umgebenden Bauflächen. Eine hierzu ggf. erforderliche Differenzierung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Aus der Darstellung der der Wohnnutzung zugeordneten Grünflächen als Baufläche lässt sich dabei kein direktes Baurecht ableiten.

Kleingärten / Dauerkleingärten / private Gärten: Im Flächennutzungsplan werden Kleingärten bzw. Kleingartenanlagen i. S. d. Bundeskleingartengesetzes und private Gärten dargestellt. Sowohl Kleingartenanlagen als auch private Gärten finden sich im gesamten Gemeindegebiet, wobei die Schwerpunkte in Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf liegen. Die größte Anlage befindet sich im Norden der Ortslage Reudnitz. Diese entspricht auch in ihrer Struktur nach einer Kleingartenanlage, wohingegen zahlreiche andere Grünflächen, z. B. nordöstlich des Sportplatzes Reudnitz, eher als private Kleingärten zu bezeichnen sind.

Die zahlreichen Kleingartenanlagen, die zum Zeitpunkt des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik (03.10.1990) bereits bestanden haben und für die entsprechende Nutzungsverträge vorlagen, gelten ungeachtet einer fehlenden planerischen Festsetzung i. S. d. § 1 Abs. 3 BKleingG als Dauerkleingärten (s. g. fiktive Dauerkleingärten) gem. § 20a BKleingG. In den vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurden bisher keine Festsetzungen zu Dauerkleingärten getroffen, so dass § 1 Abs. 3 BKleingG im Plangebiet zurzeit keine Anwendung findet.

Hinzu kommen zahlreiche private Kleingärten im Umfeld von Mohlsdorf und Teichwolframsdorf. Die relativ hohe Zahl der Gartenanlagen beruht neben der günstigen Lage durch die Nähe zum Greiz-Werdauer-Wald, auch auf der Nähe zu den umgebenden Städten Greiz, Werdau und Reichenbach. Während die Häuser in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen meist über eigene Gärten verfügen, sind die Bewohner der Städte auf Gartenanlagen angewiesen. Diese befinden sich daher meist in deren Umfeld. Private Kleingärten sind in ihrem Aufbau den Dauerkleingärten z. T. sehr ähnlich.

Wie auch aus dem Plan ersichtlich wird, haben die Kleingärten zu einer starken Zersiedlung des Offenlandes v. a. im Bereich zwischen dem Greiz-Werdauer-Wald und den Ortslagen von Mohlsdorf und Reudnitz und im geringen Umfang in Waltersdorf und Teichwolframsdorf geführt. Daneben befinden sich Gartenkomplexe innerhalb der Siedlungsbereiche (z. B. Reudnitz und Kleinreinsdorf). Zum Schutz des Außenbereiches ist im Flächennutzungsplan keine Erweiterung der Gartenanlagen vorgesehen. Zurzeit bestehen durch die Auslastung der Anlagen und einer wieder steigenden Nachfrage nach Gartenparzellen andererseits auch kaum Möglichkeiten eines Rückbaus.

Sportplätze und Freibad: Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf verfügt über zahlreiche Sportanlagen, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Eine größere zentrale Sportplatzanlage ist nicht vorhanden, wobei die Sportplätze in Mohlsdorf (Greizer Straße) und Teichwolframsdorf an Bedeutung gewinnen. Im Gebiet befinden sich neun Sportplätze, wobei die Anlage in Herrenreuth im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf liegt, funktional jedoch der Stadt Greiz zuzuordnen ist (Nutzer: SV Blau-Weiß 90 Greiz e.V.). Insgesamt gibt der Sport- und Spielstätten-Rahmenleitplan Landkreis Greiz (Fortschreibung 2004) eine Sportfläche dieser Plätze von 28.070 m<sup>2</sup> an. In Teichwolframsdorf befindet sich zudem ein modernes Freibad (nordöstlich der Ortslage Teichwolframsdorf), das eine Fläche von 960 m<sup>2</sup> Sportfläche aufweist. Das ehemalige Freibad im OT Mohlsdorf wurde aufgegeben und die Flächen einer anderen Nutzung zugeführt (Wohnbauland).

Auf Grund des im Sport- und Spielstätten-Rahmenplanes des Landkreises Greiz (2004) ausgewiesenen Bedarfs an Sportfreiflächen im Ortsteil Teichwolframsdorf erfolgt die Darstellung eines zusätzlichen Sportplatzes östlich des Freibades mit einer Gesamtfläche von 14.650 m<sup>2</sup>. Auf Grund der wiederholten Schäden am Sportplatz in der Ortslage auf Grund von Hochwasserereignissen durch den Krebsbach, soll einer Verlagerung erfolgen. Ungeachtet dessen soll der vorhandene Sportplatz am Krebsbach als untergeordnete Sportanlage (ggf. Bolzplatz) erhalten bleiben.

Seitens der Gemeinde wird kein Bedarf an einer gesonderten Tennisanlage gesehen. Hierzu wird auf einen entsprechenden Verein in Greiz verwiesen.

Spielplätze: In Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich mehrere Spielplätze u. a. in Waldhaus und in Mohlsdorf. Hinzu kommen Spielplätze an den Grundschulen in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf und an der Schule in Reudnitz, die jedoch nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Gemeinde Mohlsdorf ist bemüht, die bestehenden Defizite in den kommenden Jahren durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes auszugleichen. Eine gesonderte Darstellung dieser Flächen ist nicht erforderlich, da Spielplätze auch Bestandteile der einzelnen Bauflächen sein können.

Friedhöfe: Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich zahlreiche Friedhöfe, da fast jeder Ortsteil über eine entsprechende Anlage verfügt, wie z. B. Gottesgrün, Waltersdorf, Kahmer und Reudnitz.

Mit Ausnahme von Reudnitz, Waltersdorf und Teichwolframsdorf wurde in den anderen Ortsteilen entsprechend der dörflichen Struktur die Einheit von Kirche und Friedhof gewahrt. Gegenwärtig besteht sowohl in Mohlsdorf und Teichwolframsdorf als auch in den Ortsteilen kein absehbarer Bedarf an der Erweiterung der vorhandenen Friedhöfe.

## **5.5 Einrichtungen der Infrastruktur**

### **5.5.1 Verkehr**

Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen dargestellt, die dem überörtlichen Verkehr dienen sowie die Hauptverkehrszüge innerhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei zugleich um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB. Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt dagegen keine Darstellung der zahlreichen Erschließungsstraßen und des ländlichen Wegenetzes.

### **Straßenverkehr – überörtliche und örtliche Verkehrszüge**

Der gesamte Planungsraum ist durch ein dichtes Netz von Straßen unterschiedlicher Kategorien erschlossen, wobei die Netze der Bereiche Teichwolframsdorf und Mohlsdorf deutlich durch den Greiz-Werdauer Wald getrennt werden, der lediglich durch eine Straße, die im Volksmund „Waldautobahn“ genannt wird, gequert wird.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist über die Landstraße L 1085 und L 1086 an die Bundesstraßen B 92 und B 94 in Greiz angeschlossen. Von dort bestehen Anbindungen an die Bundesautobahn A 72 Chemnitz - Hof, A 9 Nürnberg - Berlin und A 4 Erfurt - Dresden.

Das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mit seinen Ortsteilen ist wie folgt verkehrsmäßig erschlossen:

Landesstraßen (Straßenbaulastträger: Straßenbauamt Ostthüringen, Gera): Im Planungsraum verlaufen Abschnitt der folgenden Landesstraßen, die z.T. auch zur Erschließung der Ortsteile beitragen:

L 1085 Neumühle - Kleinreinsdorf - Teichwolframsdorf

L 1086 Greiz - Mohlsdorf - Reudnitz - Werdau

L 2337 Teichwolframsdorf - Seelingstädt - Ronneburg

Gemäß Landesstraßenbedarfsplan 2030 (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2019) sind an den Landesstraßen bis 2030 sowohl auf freier Strecke als auch im Bereich der Ortsdurchfahrten Unterhaltungsmaßnahmen geplant.

Verlegungen oder Neutrassierung sind nicht geplant. Bei Ausbaumaßnahmen werden die vorgeschriebenen Richtlinien zum Ausbau von Landesstraßen (Regelquerschnitte, Radien etc.) zur Anwendung kommen.

Kreisstraßen (Straßenbaulastträger: Landratsamt Greiz): Zusätzlich zu den vorhandenen Landesstraßen verlaufen im Planungsraum zahlreiche Kreisstraßen mit überörtlicher Bedeutung. Es sind dies:

- Berga - Untergeißendorf - Waltersdorf - Neumühle - Greiz (K 209)
- Untergeißendorf - Settendorf - L 2338 (K 210)
- Großkundorf - B 175 (K 525)
- Verbindung B 94 bis Kahmer (K 205)
- Greiz-Pohlitz - Waldhaus (K 207)
- Reudnitz - Gottesgrün (K 509)
- L 1086 - Neumark (K 511)

Durch die begrenzte Belegung einerseits sowie die Funktion der Anbindung von Ortslagen an das übergeordnete Straßennetz sind keine Verlegungen von Kreisstraßen (z. B. Ortsumgehungsstraßen) notwendig und vorgesehen.

Gemeindestraßen (Straßenbaulastträger: Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf): Zusätzlich zum bereits genannten Straßennetz erfolgt die Erschließung der Flächen vor allem durch das kommunale Straßennetz sowie ergänzend zur Erschließung der Landwirtschaftsflächen durch s. g. ländliche Wege. Für die Erschließung von Ortslagen sind dabei v. a. die folgenden Verbindungen von Bedeutung

- Mohlsdorf - Kahmer
- Gottesgrün - Neumark
- Reudnitz – Teichwolframsdorf (Waldautobahn)
- Waltersdorf - Rüßdorf
- Kleinreinsdorf - L 2338
- L 2338 - Großkundorf

Es sind gegenwärtig keine Neubaumaßnahmen, z. B. Ortsumgehungen oder Neutrassierungen geplant. Der Ausbau erfolgt im Bestand entsprechend den rechtlichen Vorgaben.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Es handelt sich dabei um den Parkplatz im Eingangsbereich des Naherholungsgebietes Waldhaus, **der in Verbindung mit dem Flurbereinigungsverfahren Mohlsdorf erweitert werden soll**. Eine gesonderte Darstellung des Garagenkomplexes an der Verbindungsstraße von Greiz nach Mohlsdorf erfolgt nicht, da dieser Standort nicht erhalten werden soll. Vorgesehen ist ein Rückbau.

### **Schieneverkehr**

Im Osten der Ortslage Teichwolframsdorf verläuft ein Abschnitt der betrieblich stillgelegten Bahnlinie von Wünschendorf nach Werdau (DB Strecke 6653) durch das Gebiet der Gemeinde (Stilllegung gem. § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz). Hier befindet sich auch der ehemalige Bahnhof von Teichwolframsdorf. Obgleich die Strecke stillgelegt wurde, keine bestandserhaltenden Maßnahmen durchgeführt werden und eine Anbindung an das Bahnnetz in Werdau nicht mehr möglich ist (Bau der Staatsstraße S 289) wird im Regionalplan noch eine Trassensicherung vorgegeben (Z 3-2 RP-OT). Die Gemeinde ist entsprechend der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, diesem Ziel durch eine entsprechende Darstellung zu entsprechen. Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf geht jedoch nicht mehr von einer Wiederaufnahme des Bahnverkehrs zwischen Wünschendorf und Teichwolframsdorf aus. Ungeachtet dessen unterliegen die Bahnflächen weiterhin dem Fachplanungsrecht.

Durch das Gebiet des Gemeindeteiles Mohlsdorf verlief zudem die Bahnlinie Greiz – Mohlsdorf – Neumark mit einem Bahnhof in Mohlsdorf. Des Weiteren wurde eine Belieferung des ehemaligen Heizkraftwerkes Mohlsdorf über diese Bahnverbindung durchgeführt. Im Jahr 1999 erfolgte die Stilllegung der Strecke. Zwischenzeitig ist die Strecke entwidmet und weitgehend rückgebaut. Die Flächen sind zum großen Teil durch die Deutsche Bahn veräußert. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt an Stelle der bisherigen Darstellung einer Fläche für die Bahn eine Darstellung im östlichen Teil als Grünfläche (Biotopverbund) und im westlichen Bereich als Trasse für eine geplante Radwegeverbindung Greiz – Mohlsdorf (Planung durch das TLBV), die in den Jahren 2024/2025 gebaut soll.

### **Rad- und Wanderwegenetz**

Während in der Vergangenheit vorwiegend das bestehende Straßen- und Wegenetz von Radfahrern genutzt wurde, erfolgten u. a. in Verbindung mit dem Ausbau der ländlichen Wege eine Ausweitung des Netzes und Verbesserung der Verhältnisse für Radfahrer. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Mohlsdorf (genehmigt 2007) wurden weitere Wege ausgebaut. Dabei sind als kommunale bzw. interkommunale Radwegeverbindungen folgende Wegeverbindungen zu nennen:

- Verbindungsweg Greiz – Mohlsdorf: Wegeföhrung über die Trasse der ehemaligen Bahnlinie Greiz-Neumark
- Verbindungsweg Mohlsdorf – Reudnitz nördlich der Landesstraße
- Verbindungsweg Mohlsdorf – Reudnitz südlich der Landesstraße in der Aubachau

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich zudem drei überörtlich bedeutende Radwanderwege, deren Streckenführungen im Planungsgebiet wie folgt angegeben wird:

Radfernweg I-08 "Elsterradweg": Greiz - Waltersdorf - Obergeißendorf - Berga - Gera

Fernradweg „Euregio Egrensis“: Göltzschtalbrücke - Reinsdorf - Kahmer - Mohlsdorf - Raasdorf - Greiz - Waldhaus - Teichwolframsdorf

Regionale Radwanderroute Nr. 6 - „Greiz - Werdauer Wald - Göltzschtalbrücke“: Greiz - Waldhaus - Fichtenreuth - Reuth - Gottesgrün - Kahmer - Waltersdorf - Göltzschtalbrücke

Darüber hinaus verlaufen im Plangebiet zahlreiche weitere Radwege, wie z. B. die Radroute Nr. 6 des Landkreises Greiz „Greiz - Werdauer Wald – Göltzschtalbrücke“ oder Radrouten, die in Verbindung mit der



Bundesgartenschau 2007 konzipiert und ausgedeutet wurden. Des Weiteren plant das Landesamt für Bau und Verkehr [in Zusammenarbeit mit der Stadt Greiz und der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf](#) die Anlage von straßenbegleitenden Radwegen entlang der Landesstraße auf der ehemaligen Bahntrasse Greiz – Mohlsdorf – Neumark. So soll der Radweg von Reudnitz nach Mohlsdorf bis Greiz fortgeführt werden. Aber auch die Gemeinde ist gefordert, das Radwegenetz auszubauen. Vor allem gilt es, die einzelnen Ortslagen bzw. Siedlungsbereiche über Radwege an die Zentren Mohlsdorf und Teichwolframsdorf anzubinden und damit die Nutzung der örtlichen Einrichtungen zu fördern.

Ergänzend werden Wanderwege mit regionaler Bedeutung in den Flächennutzungsplan übernommen, wohingegen auf eine Übernahme der lokalen Wanderwege aufgrund ihrer Vielzahl abgesehen wird.

### 5.5.2 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist heute eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung einzelner Räume. Während die Entsorgung vor allem durch lokale Einrichtungen gesichert wird, erfolgt die Versorgung sowohl durch überregionale als auch lokale Versorgungsunternehmen.

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen, Anlagen, Leitungen oder Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung mit örtlicher sowie auch überörtlicher Bedeutung unabhängig von der Trägerschaft oder der Rechtsform des Trägers. Hierzu gehören Anlagen der Gas-, Wasser-, Wärme- und Elektrizitätsversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung. Die Ver- und Entsorgung umfasst in Mohlsdorf-Teichwolframsdorf im Wesentlichen die Energieversorgung (Elektrizität und Gas) sowie die Wasserver- und -entsorgung.

#### **Überregionale Versorgungsleitungen und -einrichtungen:**

Energieversorgung: Die überregionale Energieversorgung erfolgt gegenwärtig durch die 50 Hertz Transmission GmbH. Im Plangebiet des Flächennutzungsplanes verlaufen gem. Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes keine Hochspannungsleitungen dieses Versorgungsträgers.

Ferngasleitung: Das Plangebiet wird im südlichen Teil des Greiz-Werdauer-Waldes (Bereich Waldhaus) von zwei Ferngasleitungen der [Ferngas Netzgesellschaft mbH](#) gequert. In den Schutzstreifen der Leitungen bestehen Nutzungsrestriktionen. Die Leitungen wurden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Dabei erfolgte in den vergangenen Jahren eine Verlegung der Ferngasleitung im Bereich Waldhaus (s. Planzeichnung) mit Aufgabe der bisherigen Leitung, [welche jedoch nicht rückgebaut wurde, sondern in ihrer Lage verblieb](#).

Fernwasser: Für die Fernwasserversorgung in Thüringen ist die Thüringer Fernwasserversorgung zuständig. Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich mehrere Anlagen des Versorgungsträgers. Planungsrelevant sind dabei der Hochbehälter in Sorge-Settendorf sowie die Fernwasserleitung „Strecke 3“. Der Hochbehälter und die Fernwasserleitung werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### **Regionale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen**

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mit seinen Ortsteilen befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der einzelnen Ver- und Versorgungsunternehmen. Eine vollständige Übernahme des gesamten Leitungs- und Anlagenbestandes ist nicht erforderlich und nicht möglich.

Energieversorgung: Die Energieversorgung der einzelnen Abnehmer erfolgt vorwiegend durch Die Thüringer Energie AG. (bisher E.ON Thüringer Energie AG). Netzbetreiber ist die Thüringer Energie Netze GmbH. Das umfangreiche Leitungsnetz befindet sich v. a. im öffentlichen Verkehrsraum. Aktuelle Planungen bestehen zurzeit im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht. Im Ortsteil

Gottesgrün befindet sich des Weiteren eine Trafostation der Energieversorgung Südsachsen AG, die ausschließlich für die Versorgung der Gemeinde Reuth (Sachsen) genutzt wird.

Gasversorgung: Die Gasversorgung in der Gemeinde Mohlsdorf wird ebenfalls durch die Thüringer Energie wahrgenommen.

regenerative Energien: Die Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen gewinnt vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit fossiler Brennstoffe und deren Auswirkungen auf das Weltklima immer mehr an Bedeutung. Der Gesetzgeber hat zum Teil durch entsprechende Gesetzesänderungen darauf reagiert (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB).

Windenergie: Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf existieren gegenwärtig keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und damit keine raumbedeutsamen Anlagen zur Nutzung der Windenergie, wohingegen Kleinwindenergieanlagen (Gesamthöhe < 50 m) vorhanden sind. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich zudem keine Vorranggebiete für Windenergieanlagen gem. Sachlichem Teilplan Windenergie Ostthüringen 2020. Unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die Vorgaben dieses Teilplanes erfolgt durch die Gemeinde keine Darstellung eines Gebietes zur Nutzung von Windenergie. Damit wird der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nichtigkeit des o. g. Sachlichen Teilplans Windenergie in Folge einer gerichtlichen Entscheidung Windkraftanlagen weitgehend zulässig sind, da diese nach den Vorgaben des § 35 Abs. 1 Nr. BauGB als privilegierte Vorhaben zu bewerten sind.

Solarenergie/Photovoltaik: Vor dem Hintergrund der globalen Klimaänderungen sowie der Endlichkeit fossiler Brennstoffe, gewinnen regenerative Energiequellen immer mehr an Bedeutung (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, § 2 EEG). Neben der Wasser- und Windenergie kommt der Solarenergie eine immer größere Relevanz zu. Entsprechend dem Grundsatz 3-26 des RP-OT soll die aktive und passive Solarenergienutzung forciert werden. Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf betrachtet diese Form der alternativen Energiegewinnung als Möglichkeit, ökologisch verträglich Energie zu gewinnen. Gegenwärtig wird die Solarenergie v. a. kleinflächig von privaten Hauseigentümern für den eigenen Bedarf genutzt. Großflächige Anlagen bestehen zurzeit nicht. Es erfolgt daher ergänzend die Darstellung eines Sondergebietes Solar entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes im Bereich einer ehemaligen Deponie (→ s. Sondergebiete).

Aufgrund der sich gegenwärtig fortlaufend ändernden rechtlichen Vorgaben zur Errichtung von PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) erfolgen keine weiteren Flächendarstellungen für PV-FFA. Die Gemeinde beabsichtigt, eine Standortalternativenprüfung für Eignungsflächen für PV-FFA gesondert zu erstellen und das Ergebnis als sonstige städtebauliche Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 11 BauGB zu beschließen. Der Gemeinde ist dabei durchaus bewusst, dass damit zusammen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine PV-FFA auch der Flächennutzungsplan partiell geändert werden muss. Ungeachtet davon gilt die Privilegierung von Solaranlagen in Verbindung mit land- oder forstwirtschaftlichen Hofstellen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Biomasse: In den vergangenen Jahren wurden im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mehrere Biogasanlagen zur Nutzung von Biomasse errichtet. Diese Anlagen wurden weitgehend in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben errichtet, so dass eine gesonderte Darstellung als Sondergebiet für diese Anlagen nicht erforderlich ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass ggf. noch geplante Biomasseanlagen ebenfalls in Verbindung mit Hofstellen stehen und den Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entsprechen. Im Flächennutzungsplan erfolgt darüber hinaus keine Darstellung von Sondergebietsflächen für Biogasanlagen mit einer höheren Kapazität als 2,3 Mill. Normkubikmeter Biogas pro Jahr bzw. 2,0

Megawatt Feuerungswärmeleistung. Diese Anlagen unterliegen nicht mehr dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und sind regelmäßig mit einem erheblichen Fahrzeugverkehr und damit zusätzlichen Belastungen verbunden.

Die Wasserkraftnutzung sowie die Energiegewinnung aus der Geothermie sind in der Gemeinde ohne Bedeutung. Diese Energiequellen werden auch zukünftig keine planungsrelevante Bedeutung erlangen.

Telekommunikation: Im gesamten Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurde nach 1990 ein modernes Telekommunikationsnetz aufgebaut.

Wasserversorgung: Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist Mitglied im Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Weiße Elster – Greiz. [Das nördliche Plangebiet \(Kleinreinsdorf, Teichwolframsdorf, Sorge-Settendorf, Waltersdorf und Großkundorf\)](#) wird mit Trinkwasser der Thüringer Fernwasserversorgung versorgt. [Der südliche Gemeindeteil mit den Ortslagen Mohlsdorf, Reudnitz, Kahmer und Gottesgrün hat eine verbandseigene Wasserversorgungsanlage in Reudnitz \(WW Neudeck\) und ist zur Sicherung der Versorgung über ein Verbundsystem mit weiteren verbandseigenen Versorgungsanlagen sowie dem Netz der Thüringer Fernwasserversorgung verbunden. Dabei erfolgt die Trinkwassergewinnung über Quell- und Sickerfassungen, die oberflächennahes Grundwasser fördern.](#)

Brauchwasserleitung: [Durch das Plangebiet verläuft eine aus drei Rohrleitungen bestehende Brauchwasserleitung der WISMUT GmbH von Berga \(Wasserentnahme aus der Elster\) bis nach Ronneburg. Die Wasserleitung dient der Brauchwasserversorgung zahlreicher Betriebe entlang des Leitungsverlaufes bis hin zum Industriegebiet Süd der Stadt Ronneburg. Aufgrund der regionalen Bedeutung dieser Leistung, wird diese als Hauptversorgungsleitung in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.](#)

Abwasserbeseitigung: Für die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls der Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Weiße Elster - Greiz zuständig. Gegenwärtig sind die Kläranlagen in [Großkundorf](#), Mohlsdorf und Teichwolframsdorf in Betrieb, an die die Ortslagen Mohlsdorf und Reudnitz bzw. Teichwolframsdorf zum Teil angeschlossen sind. In den kommenden Jahren soll der Anschlussgrad wesentlich erhöht werden.

Aufgrund einer Änderung im Thüringer Wassergesetz 2019 sind gem. § 47 Abs. 3 ThürWG nunmehr alle Siedlungsgebiete mit mehr als 200 Einwohnern über zentrale Abwasseranlagen des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu entsorgen. Ausgehend von dieser Änderung wurde das Abwasserbeseitigungskonzept überarbeitet. Dieses enthält nunmehr für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf folgende Konzeption, wobei auf eine Darstellung bzw. Übernahme des kompletten Abwasserkanalnetzes mit Pumpwerken verzichtet wird. Dargestellt werden lediglich die Standorte der geplanten Kläranlagen. [Gegenwärtig ist geplant das ABK 2026 fortzuschreiben.](#)

Gottesgrün: Anschluss an Kläranlage (KA) Mohlsdorf über Druckleitung nach Reudnitz, Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Versickerung bzw. Direkteinleitung in Vorfluter

[Großkundorf: Kläranlage am nördlichen \(unteren\) Ortsrand wurde 2023 fertiggestellt und in Betrieb genommen](#)

Kahmer: Anschluss an KA Mohlsdorf über Druckleitung, Errichtung eines zentrales SW-Pumpwerk im Bereich des Dorfplatzes

Kleinreinsdorf: Bau einer Kläranlage für Kleinreinsdorf im Krebsbachtal

Mohlsdorf: Anschluss an KA Mohlsdorf (Das Gewerbegebiet „Mohlsdorf-Süd“ sowie das Sondergebiet „Bauhof“ sind nicht für einen Anschluss an die zentrale Kläranlage vorgesehen. Auch wenn

im ABK der westliche Teil des Plangebietes „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen war, geht die Gemeinde aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes von einem Anschluss an die Kläranlage Mohlsdorf aus.)

Reudnitz: Anschluss an die KA Mohlsdorf [über einen Freispiegelkanal](#)

Sorge-Settendorf: dauerhafte dezentrale Entsorgung

Teichwolframsdorf: zentrale Kläranlage

Waldhaus: Errichtung einer Zentralkläranlage für Waldhaus [nordöstlich](#) des Siedlungsbereiches

Waltersdorf: Errichtung einer Zentralkläranlage für Waltersdorf im Bereich Mühlberg

Zaderlehe: Anschluss an die Kläranlage Teichwolframsdorf

Für die nachfolgenden Siedlungsbereiche ist eine dauerhafte dezentrale Schmutzwasserbeseitigung vorgesehen: Jägerhäuser, Spornburg, Fuchsloch, Eichberg, Neudeck, Sorge-Settendorf, Rüßdorf, unterer Mühlberg. Sofern diese Siedlungsbereiche als Bauflächen dargestellt werden (z. B. unterer Mühlberg in Waltersdorf) erfolgt eine ergänzende Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Bauflächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist. Für diese Bereiche, aber auch für einzelstehende Gebäude, soll auch weiterhin eine Abwasserreinigung über Kleinkläranlagen erfolgen. Zudem erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung größerer Flächen in den Siedlungsbereichen, die nicht für einen Anschluss an eine Kläranlage vorgesehen sind z. B. Gewerbestandort „Mohlsdorf-Süd“, Standort Bauhof Mohlsdorf und bebaute Flächen im Westen von Großkundorf.

Abfallentsorgung: Der Abfallwirtschaftszweckverband (AWV) Ostthüringen ist der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger für das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Der Zweckverband verfügt über keine Deponien oder Anlagen der Abfallbehandlung im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Auf eine Darstellung der Standorte der Wertstoffcontainer wird verzichtet, da diese den einzelnen Bauflächen/-gebieten zugeordnet sind. Zudem können sich die Standorte je nach Entsorgungsmodalitäten bzw. Wertstoffanfall auch kurzfristig ändern.

## 5.6 Wasserflächen

Unter dem Begriff Wasserflächen i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind die verschiedenen Oberflächengewässer und die Flächen für die Wasserwirtschaft subsummiert.

Im Flächennutzungsplan werden die Wasserflächen weitgehend aus den vorhandenen Kartierungen (s. Kap. 2.2) übernommen. Es handelt sich dabei einerseits um die Fließgewässer im Planungsraum, von denen vor allem die Weiße Elster, der Krebsbach und der Aubach zu nennen sind. Die Weiße Elster, ein Gewässer I. Ordnung, verläuft nur im äußersten Westen durch das Gebiet der Gemeinde, hat jedoch in Rüßdorf beim Hochwasser 2013 auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu erheblichen Schäden geführt. Im Gegensatz dazu stehen der Krebsbach und der Aubach als Gewässer II. Ordnung. Sie verlaufen auf längeren Abschnitten durch das Gemeindegebiet und prägen damit auch das Landschaftsbild v. a. in Gottesgrün und Mohlsdorf (Aubach) und Teichwolframsdorf (Krebsbach). Hinzu kommen zahlreiche kleinere und größere Zuflüsse zum Aubach und Krebsbach. Auch diese haben im Frühsommer 2013 zu erheblichen Schäden geführt. Dem Hochwasserschutz ist daher auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine verstärkte Bedeutung beizumessen. Alle Gewässer im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind mit Ausnahme der Weißen Elster Gewässer II. Ordnung, d. h. für die Unterhaltung ist gem. § 31 Abs. 2 ThürWG seit dem 01.01.2020 der Gewässerunterhaltungsverband Weiße Elster/Weida zuständig. [Im Verlauf der Weißen Elster befinden sich im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf drei Wehre \(Rüßdorfer Wehr, Steinermühlenwehr und Wehr Pappenfabrik Rüßdorf\). Für diese ist gem. dem Thür. Landesprogramm Gewässerschutz bis 2027 die ökologische Durchgängigkeit herzustellen.](#)

Im vergangenen Jahrhundert wurden zahlreiche Fließgewässer sowohl im Siedlungsbereich als auch im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen verrohrt. Zudem hat der Uranerzbergbau im Nordosten der Gemeinde zu einem gestörten Grundwasserhaushalt geführt. Entsprechend der WRRL sind die Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu versetzen.

Zusätzlich zu den Fließgewässern befinden sich im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf und in allen Ortsteilen zahlreiche Standgewässer, v. a. im Bereich des Schlötenbaches und seiner Zuläufe, nördlich von Teichwolframsdorf sowie in den Ortslagen selbst. Die Teiche, bei denen es sich weitgehend um Talsperren im rechtlichen Sinn handelt (Talsperre = jede Stauanlage, die über den Gewässerquerschnitt hinaus den Talquerschnitt absperrt) werden unterschiedlich genutzt (z. B. der Schlöteenteich für den Arten- und Biotopschutz oder die Teiche in den Ortslagen als Feuerlöschteiche). Die ehemalige Talsperre „Krebsbachtal“, die westlich von Teichwolframsdorf in der Aue des Krebsbaches durch die WISMUT errichtet worden war, wurde zwischenzeitig rückgebaut. Zu nennen ist auf Grund seiner Größe die Talsperre Waltersdorf, die gemäß Anlage 4 zum Thüringer Wassergesetz als Talsperre in der Unterhaltungspflicht des Freistaates steht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht entschieden, ob die Talsperre rückgebaut oder saniert wird ([Bestätigung dieser Aussage gem. Stellungnahme Thüringer Fernwasserversorgung vom 09.07.2024](#)). Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf stellt die Talsperre Waltersdorf als Wasserfläche dar und unterstreicht [damit das Ziel der Gemeinde, den Speicher](#) u. a. auch in Reaktion auf den Klimawandel [zu erhalten](#).

Den Fließgewässern kommt in Verbindungen mit den Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Flächen für die Landwirtschaft) und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der aktuellen Hochwasserproblematik gilt es nicht nur, die Überschwemmungsgebiete von einer Bebauung freizuhalten (i. S. d. [§§ 78ff WHG](#), sondern auch der Hochwasserentstehung ([Vorgaben in Hochwasserentstehungsgebieten gem. § 78d WHG](#)) zu begegnen. Daher wurden mehrere Gewässer, u. a. der Aubach, als Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, um eine Retention im Oberlauf zu fördern und damit die Abflussgeschwindigkeit zu minimieren.

## 5.7 Flächen der Land- und Landwirtschaft

### 5.7.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Planungsraum der größte Flächennutzer, wobei diese Art der Nutzung im Osten der Gemeinde und damit in den Ortsteilen Gottesgrün und Kahmer sowie im Norden (Großkundorf, Kleinreinsdorf und Waltersdorf) der dominierende Flächennutzer ist. Unter landwirtschaftlicher Nutzung i. S. d. § 201 BauGB wird neben dem Ackerbau auch die Wiesen- und Weidewirtschaft, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstbau verstanden. In Mohlsdorf-Teichwolframsdorf überwiegt der Ackerbau, vor allem im Bereich nördlich und südlich von Gottesgrün, östlich und westlich von Kahmer, nördlich von Mohlsdorf sowie im gesamten Nordraum nördlich des Greiz-Werdauer-Waldes. Es handelt sich dabei zum großen Teil um Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen landwirtschaftlicher Bodennutzung. Dabei erfolgt die Bewirtschaftung z. T. auf großen ausgeräumten Ackerschlägen. Andererseits finden sich auch landschaftsbildprägende, stark strukturierte Bereiche mit einem Wechsel aus Gehölzen, Hecken und Grünland. Solche typischen Elemente der Kulturlandschaft Ostthüringens finden sich z.B. östlich von Kahmer und nördlich von Mohlsdorf.

Die landwirtschaftliche Produktion ist im Wesentlichen von den anstehenden Böden abhängig (s. Umweltbericht). Im Gegensatz zu Teichwolframsdorf und auch vielen anderen Gebieten in Thüringen gingen aus den ehemaligen im Gebiet wirtschaftenden landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) Pflanzenproduktion (P) Greiz-Ost und LPG (T) Mohlsdorf keine großen Agrar-genossenschaften hervor. Vielmehr



finden sich zahlreiche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, die die Flächen im Süden der Gemeinde bewirtschaften. Aus den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften im Mohlsdorf, Reudnitz, Kahmer und Gottesgrün haben sich nach der „Wende“ insgesamt 23 selbstständige Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entwickelt, von denen acht Betriebe im Haupterwerb geführt werden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Einrichtungen verteilen sich auf folgende Betriebsformen:

**Tabelle 23:** Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Süden der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

	Gottesgrün	Kahmer	Mohlsdorf	Reudnitz	Summe
Haupterwerbsbetrieb	3	2	3	2	10
Nebenerwerbsbetrieb	5	2	3	1	11
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	-	-	-	2	2
Summe	8	4	6	5	23

Landwirtschaftsamt Zeulenroda: schriftl. Mitteilung v. 05.10.2010

Dagegen bestimmen im Bereich der ehemaligen Gemeinde Teichwolframsdorf die aus den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften hervorgegangenen Agrargenossenschaften das Bild (u. a. Teichwolframsdorfer Agrar GmbH).

Die bauliche Substanz der Landwirtschaftsbetriebe konzentriert sich weitgehend auf die Höfe bzw. Betriebsgelände selbst sowie ihr direktes Umfeld. Hinzu kommen Stallanlagen der ehemaligen LPG (T) Mohlsdorf, die, zum Teil modernisiert, weiterhin als Stall genutzt werden, z. B. in Neudeck.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind als größter Flächennutzer auch am stärksten von Änderungen in der Bodennutzung betroffen. Die Bestandssicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe kann durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan unterstützt werden. Die Existenz der Betriebe wird heute auch durch Faktoren eingeschränkt bzw. „gefährdet“, die zum Teil durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) beeinflusst werden können. Hierzu zählen u.a.:

- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Baugebiete und Verkehrsanlagen,
- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit Baugebieten und Verkehrsanlagen,
- immissionsschutzrechtliche Vorgaben und Mindestabstände bei Stallhaltung,
- Bereitstellung von Retentionsflächen in Auenbereichen und damit eine eingeschränkte Nutzung.

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald im Flächennutzungsplan konkretisiert die Verpflichtung des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu beachten. Dabei sind auch die entsprechenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zu berücksichtigen.

Bei den Darstellungen und der Unterteilung der Flächen für die Landwirtschaft wurde, nur soweit erforderlich, von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Zweige der Landwirtschaft i. S. d. § 201 BauGB darzustellen. Mit zwei Ausnahmen wurden die landwirtschaftlichen Flächen ohne weitere Konkretisierungen in Acker- und Grünlandnutzung übernommen. Auf diesen undifferenzierten Flächen hat die landwirtschaftliche Produktion, bei der es sich weitgehend um eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Nahrungsmittel- bzw. Pflanzenproduktion handelt, Vorrang gegenüber anderen Nutzungen.

Eine differenzierte Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt dort, wo die Flächen zugleich besondere Aufgaben im Naturhaushalt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB übernehmen. Da bei diesen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auch die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind, wurden diese Bereiche als Flächen mit Wie-

sen- und Weidenutzung dargestellt. Hierunter fallen auch die Flächen, deren Nutzung bereits durch rechtliche Vorgaben aus Fach- und Gesamtplanungen festgesetzt sind. Des Weiteren werden die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. 15 ThürNatG), die zugleich z. T. landwirtschaftlich genutzt werden (z. B. Streuobstwiesen, unterschiedliche Feuchtbiopte, Saumbiopte etc.) als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Alle weiteren Landwirtschaftsflächen werden ungeachtet einer Grünland- oder Ackernutzung als Fläche für die Landwirtschaft ohne weitere Konkretisierung dargestellt.

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimawandels kommt der zunehmenden Hochwassergefahr und damit dem Hochwasserschutz zukünftig eine größere Bedeutung auch bei städtebaulichen Planungen und bei der Nutzung der Auen zu. Entsprechend der linearen Struktur der Fließgewässer haben die Gemeinden dabei auch die Belange der Ober- und Unterlieger zu berücksichtigen. Da die Retentionsflächen lagebedingt in den zumeist intensiv bewirtschafteten Auen der Gewässer liegen müssen, hat deren Berücksichtigung auch direkte Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen und damit die bewirtschaftenden Betriebe. Die Retentionsflächen sind zum Erosionsschutz (Wassererosion) als Grünland zu bewirtschaften. Hierzu wird auf den vorgegebenen Gewässerrandstreifen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich mit einer Breite von jeweils 10 m ab Böschungsoberkante verwiesen (§ 29 Abs. 1 ThürWG).

Im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan führen die Darstellungen ausgehend von der demographischen Entwicklung und einem weiteren Bevölkerungsrückgang und damit einem reduzierten Bauflächenbedarf zu einer geringeren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauflächen. Andererseits gewinnen Natur- und Hochwasserschutz eine immer größere Bedeutung, so dass es hierdurch zu einer Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung kommen kann.

### 5.7.2 Forst- und Waldwirtschaft

Die Abgrenzung der vorhandenen Waldflächen wurde von der Waldbiotopkartierung [von ThüringenForst](#) übernommen. Ergänzt wurden diese Flächen um größere „Baumbestände“. Des Weiteren wurden z. B. auch Waldwege, Leitungstrassen, Waldwiesen und von Wald umschlossene Moore, Heiden und Gräben als Waldflächen dargestellt. Bei allen diesen Darstellungen von Wald handelt es sich um Wald gem. der Walddefinition im § 2 Abs. 2 ThürWaldG. Die Waldwirtschaft ist der zweitgrößte Flächennutzer im Planungsraum. Das größte Waldgebiet in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist der Greiz-Werdauer-Wald, der die Gebiete der ehemaligen Gemeinde Mohlsdorf vom nördlich des Waldes gelegenen Teichwolframsdorf trennt. Große zusammenhängende Waldflächen befinden sich zudem im Norden im Randbereich der IAA Trünzig. Im Bestand dominiert die Fichte, wobei eine zunehmende Umwandlung in Laubmischwälder erfolgt. Weitere Waldflächen mit geringerer Ausdehnung befinden sich auf Hangflächen zum Aubachtal (Mohlsdorf). In Reudnitz (östlich des Friedhofes und östlich der Waldsiedlung) sowie im Bereich der Wismut-Sanierungsflächen wurden vor wenigen Jahren Flächen neu aufgeforstet.

Im Bereich der ehemaligen Krebsbachtalsperre sind größere Flächen als Wald dargestellt. Obgleich im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Rückbau der Talsperre eine Halboffenlandschaft als Entwicklungsziel angegeben ist, hat sich stellenweise durch natürliche Sukzession ein Gehölzbestand entwickelt, welcher gem. ThüringenForst als Waldfläche anzusehen ist.

Zusätzlich zum Bestand stellt sich für den Planungsträger die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang Aufforstungsflächen darzustellen sind, um zu einer Waldmehrung (§ 1 ThürWaldG) beizutragen. Der RP-OT (2012) enthält weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für eine Waldmehrung im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Andererseits sind im RP-OT große Flächen als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt. Vor diesem Hintergrund, aber auch zur Vermeidung eines weiteren Entzuges landwirtschaftlicher Flächen, wurde auf die Darstellung ausgedehnter neuer Waldflächen (= Aufforstungsflächen) im Flächennutzungsplan verzichtet.

Bei allen weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass gem. § 26 Abs. 5 ThürWG Gebäude im Regelfall zum Wald einen Abstand von 30 m einzuhalten haben. Hierauf ist bei der Ableitung der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu achten. Die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan, die unmittelbar an Wald grenzt, entbindet nicht von dieser Abstandspflicht. Zu berücksichtigen ist auch, dass Ausgleichsaufforstungen nicht auf Landwirtschaftsflächen erfolgen sollen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 ThürWaldG), so dass für Ausgleichsaufforstungen nur sehr begrenzt Flächen im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zur Verfügung stehen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass auch im Rahmen von Aufforstungsgenehmigungen eine Anpassungspflicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht, auch wenn § 21 ThürWald hierauf nicht explizit Bezug nimmt.

## **5.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Darstellung von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zielt auf den Schutz, die Pflege und/oder die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei kommt diesen Darstellungen eine doppelte Funktion zu.

- (1) Ausgestaltung des Planungsraumes durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- (2) Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Zu 1.) Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Nähere Einzelheiten hierzu sind im § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB formuliert. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, sind die Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan einzubeziehen (Integration des Landschaftsplanes i. S. d. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Hierzu wurden die bereits im Rahmen der Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mohlsdorf berücksichtigten Flächen als Grundlage zur weiteren Prüfung herangezogen. Analog der bisherigen Planung werden auch im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Teichwolframsdorf vor allem die Gewässer mit ihren Auen bzw. Randstreifen als Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Im Gegensatz zum gegenwärtig rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an einigen Stellen auf das Gewässer selbst nebst dem vorgegebenen Gewässerrandstreifen zurückgenommen. Dies betrifft u. a. Gewässerabschnitte zwischen Reudnitz und Neu-deck sowie zwischen Mohlsdorf und der westlichen Gemeindegrenze. Die Rücknahme erfolgt zur Berücksichtigung der Belange gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG, wonach die Belange der Landwirtschaft bei der Festlegung von Kompensationsflächen besonders zu berücksichtigen sind.

Zu 2.) Entsprechend den Regelungen im BauGB hat die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch entsprechende Darstellungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erfolgen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB festzulegen. Dabei erlaubt das BauGB eine räumliche Trennung von Eingriffs- und Ausgleichsort (§ 1a Abs. 3 BauGB). Des Weiteren sind bei der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen die Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG). Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können dabei sowohl für Kompensationsverpflichtungen aus der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung als auch von Fachplanungen herangezogen werden, da sie das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept darstellen.

Bei den Darstellungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt eine Differenzierung in drei Gruppen:

Bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus Fach- und Generalplanungen werden in den Flächennutzungsplan übernommen (blaues Planzeichen 13.1 mit 100,5 ha), um zu dokumentieren, für welche Gebiete bereits rechtlich verbindliche Festlegungen bestehen. Dabei werden nur flächennutzungsplanrelevante Flächen bzw. Maßnahmen übernommen und entsprechend der Nutzungsart der festgelegten Maßnahmen dargestellt. Kleinflächige Maßnahmen, lineare Wege- und Straßenbepflanzungen oder ein anteiliger Rückbau von Verkehrsflächen werden nicht gesondert dargestellt. Im Flächennutzungsplan werden hierzu ergänzend die vorliegenden Daten des EKIS des Freistaates Thüringen und Angaben der LRA Greiz übernommen, wie z. B. die Renaturierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Rückbau der Krebsbachtalsperre.

Eine weitere Differenzierung erfolgt für die Flächen zur Unterscheidung der Bereiche, die weitgehend zu pflegen und zu erhalten sind (schwarzes Planzeichen 13.1) mit einem Umfang von 50,6 ha bzw. der Bereiche, die durch Aufwertungsmaßnahmen zu entwickeln sind (rotes Planzeichen 13.1) im Umfang von 103,1 ha. Nur letztere können im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Die mit Hilfe des Flächennutzungsplanes geschaffenen Planungsvoraussetzungen bereiten auch Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG vor. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht möglich, da noch keine konkreten Festsetzungen (z. B. zur GRZ etc.) mit ihren räumlichen Umgriffen feststehen. Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eine generelle Bewertung der vorgesehenen Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich Eingriffe i. S. d. § 14 BNatSchG nur auf Vorhaben im Außenbereich beziehen, sofern keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG) betroffen sind. Jedoch werden hierbei nicht die privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB berücksichtigt, die auch zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen können. Hierzu zählen u.a. Anlagen und Gebäude der Landwirtschaft oder von Ver- und Entsorgungsträgern (z. B. Kläranlagen).

Bei der folgenden Gegenüberstellung werden alle Darstellungen als Eingriff gewertet, die zu einer Bebauung offener Flächen führen können. Hierzu zählen v. a. die geplanten Wohnbauflächen, die geplanten zusätzlichen Gewerbestandorte, die Sondergebiete bzw. deren Erweiterung im Außenbereich. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen z. B. im Bereich der Spornburg gehen dagegen in die Bilanzierung nicht ein.

Den Eingriffsflächen in Natur und Landschaft stehen die Flächen der Kompensationsmaßnahmen gegenüber, auf denen eine ökologische Aufwertung vorgesehen ist. Es sind Flächen, die im Flächennutzungsplan weitgehend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (rote Darstellung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt sind.

**Tabelle 24:** Eingriffs- und Kompensationsflächen

<b>Eingriffsflächen (v.a. Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)</b>		
<b>Eingriffsrelevante Flächen / Vorhaben (ohne Baulücken)</b>		
Wohnbauflächen: Planungsfläche 1,1, davon eingriffsrelevant	1,10 ha	
Mischgebiete: Planungsfläche 0,5, davon eingriffsrelevant	0,50 ha	
gewerbliche Bauflächen: Planungsfläche 4,7, davon eingriffsrelevant	3,00 ha	
Sondergebiete: Planungsfläche 3,9 ha, davon eingriffsrelevant	1,40 ha	
Verkehrsflächen:	0,0 ha	
<b>Summe der eingriffsrelevanten Planungsflächen</b>	<b>6,00 ha</b>	

<b>Kompensationsflächen</b> (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ohne bereits durch Fachgesetze festgelegte Maßnahmenflächen)		106,1ha
Summe		106,1 ha

Da analog der Eingriffsbewertung keine genauen Angaben zur ökologischen Aufwertung der einzelnen Kompensationsflächen entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell erfolgen können (z. B. Renaturierung von Fließgewässern, Schaffung von Pufferflächen, Entsiegelung etc.), ist auch hier nur eine grobe Flächenermittlung möglich. Insgesamt stehen potenziellen, anzusetzenden Eingriffen in einem Umfang von ca. **6,0 ha** dargestellte potenzielle Kompensationsflächen mit zusammen 106,1 ha gegenüber. Damit wird sichergestellt, dass den Anforderungen der Eingriffsregelung in den weiterführenden Planungen entsprochen werden kann, auch wenn einzelne Eigentümer ihre Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stellen. Sowohl für die Flächen mit einer beabsichtigten baulichen Entwicklung als auch für die potenziellen Kompensationsflächen sind die konkreten Nachweise der Flächenverfügbarkeit auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 5.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommenen wurden

Die Gemeinde macht vorliegend nicht von der Möglichkeit Gebrauch, Flächen von einer Darstellung gem. § 5 Abs. 1 BauGB auszunehmen.

### 5.10 Flächenbilanz

Ausgehend von den getroffenen Darstellungen im Flächennutzungsplan ergibt sich folgende Flächenbilanz. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass v. a. die linearen Darstellungen (Verkehrstrassen, Gewässer) nur mit einer Durchschnittsbreite angesetzt werden können.

**Tabelle 25:** Flächenstatistik zur Art der Nutzung gem. 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Art der Nutzung	Fläche gem. FNP-Darstellung (ha)	davon Planungsflächen (ha)	Flächenanteil
Bauflächen, davon	249,5		4,9 %
Wohnbauflächen	71,7	+ 1,1	28,7 %
gemischte Bauflächen	131,4	+ 0,5	52,7 %
Gewerbegebiete	29,1	+ 4,7	11,7 %
Sondergebiete	17,3	+ 3,9	6,9 %
Gemeinbedarfsfläche	4,5		< 0,1 %
Grünflächen	61,9		1,2 %
Straßenverkehrsflächen	54,1		1,0 %
Bahn	2,7		< 0,1 %
Ver- und Entsorgung	3,2		< 0,1 %
Wasser	48,3		0,9 %
Wald	1.716,0		33,9 %
Landwirtschaft	2.921,7		57,8 %
davon Wiesen und Weidenutzung	253,8		
Fläche der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	5.062,00		100,0 %



Die Darstellungen zur beabsichtigten Art der Bodennutzung im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf dokumentiert einerseits den Willen der Gemeinde, für die unterschiedlichen Nutzungen ergänzende Baufläche zur Verfügung stellen zu können (Gesamtumfang: 10,2 ha), andererseits aber auch, die Belange von Natur, Boden und Landschaft durch die geplante Neuinanspruchnahme von Flächen im Umfang von nur 6,0 ha besonders zu berücksichtigen (= 58,8 % der Planungsflächen). Weiterhin werden Land- und Forstwirtschaft mit zusammen 91,7 % der Fläche der Gemeinde weiterhin die dominierenden Flächennutzer darstellen.

## 6. Umweltbericht

---

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches der Fassung der Neubekanntmachung vom 13. Mai 2017 (BGBl 1 S. 3634) erarbeitet, so dass die Gemeinde im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen hat. Hierbei wurde von der Möglichkeit des § 245c Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende zu führen.

Das Ergebnis dieser Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird. Der Umweltbericht enthält dabei das Abwägungsmaterial im Hinblick auf die Umweltbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die inhaltlichen Vorgaben des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zum BauGB festgelegt. Eine weitere inhaltliche Konkretisierung zum Umfang sowie zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich aus den eingegangenen Stellungnahmen mit Bezug zu den Umweltbelangen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB. Der Gesetzgeber hat dabei vorgegeben, dass der Umweltbericht nur die Inhalte und den Detaillierungsgrad umfassen muss, der nach allgemein anerkannten Prüfungsmethoden angemessen ist. Zudem hat sich der Detaillierungsgrad an die Inhalte des Bauleitplanes anzupassen.

Ein gesonderter Scoping-Termin zur Festlegung weiterer Inhalte des Umweltberichtes bzw. zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurde nicht durchgeführt. Vielmehr erfolgte eine entsprechende Abfrage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB [sowie der nachfolgenden Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.](#)

### 6.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

#### 6.1.1 Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde die vorhandene und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Hierbei hat sie ihre Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Des Weiteren müssen bei allen Planungen die bestehenden rechtlichen Vorgaben (nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB) beachtet werden. Darstellungen, die diesen Vorgaben widersprechen, sind nicht zulässig. Mit Hilfe der Darstellungen wird die weitere Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes vorbereitet. Dabei gilt es, sowohl die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, als auch die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung der Grünflächen sowie des Offenlandes und des Waldes zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf galt es, nachfolgende Aspekte insbesondere zu berücksichtigen:

- Beachtung planerische Vorgaben: Anpassung an die Ziele des Regionalplanes Ostthüringen
- geänderte bzw. aktuelle Grundlagendaten: Einwohnerentwicklung, Wohn- und Gewerbeflächenbedarf
- rechtliche Festsetzungen, wie z. B. die Aufhebung von Trinkwasserschutzzonen, aktuelle Bestandserfassungen der besonders geschützten Biotope sowie die Festlegung von FFH-Gebieten
- geänderte Nutzungsansprüche, wie sie sich u. a. in Waldhaus und Kahmer, aber auch durch die Aufgabe der Bahnflächen ergeben haben.
- Aktualisierung von Rechtsgrundlagen

### 6.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und Beschreibung der Darstellungen im Plan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf umfasst die folgenden Informationen:

nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB): Im Flächennutzungsplan sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht geschützte Bodendenkmale nachrichtlich zu übernehmen. Es handelt sich dabei bei vorliegender Planung um Festsetzungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz / Thüringer Naturschutzgesetz, dem Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie dem Wasserhaushaltsgesetz / Thüringer Wassergesetz. Eine Zusammenstellung sämtlicher nachrichtlicher Übernahmen ist in der Begründung (Kap. 2) enthalten. Des Weiteren erfolgt u. a. eine Übernahme vorhandener Leitungen und Straßen.

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB): Die Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf umfasst die Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist sowie die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zudem werden die Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau (Uranerzabbau) umging.

Hinweise: Die Hinweise entfalten keine rechtliche Wirkung. Seitens der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wurde mittels dieser Form auf die Altlastenverdachtsflächen ohne umweltgefährdende Stoffen hingewiesen, die im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt werden sollten. Die hierzu erforderliche Gefährdungsabschätzung wurde im Rahmen der Begründung (Kap. 2.4) durchgeführt und dokumentiert. Zudem enthält der Plan Hinweise auf bestehende und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

Im Flächennutzungsplan erfolgen im Wesentlichen die folgenden Darstellungen, wobei detaillierte Erläuterungen hierzu den o. g. Erläuterungen zu entnehmen sind:

Bauflächen: Die Darstellung neuer Bauflächen führt generell zu einer Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft.

Wohnbauflächen: Als Wohnbauflächen werden die dem Wohnen dienenden Bereiche dargestellt. Hierzu zählen v. a. die Ortslagen von Mohlsdorf, Reudnitz und Teichwolframsdorf sowie kleinere Flächen in Gottesgrün, Kahmer, Waldhaus und Waltersdorf. Die Flächen der Haus- und Obstgärten werden nicht gesondert ausgegrenzt. Sie werden, da sie Teil der Bauflächen sind, als Bauflächen dargestellt.

Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf bzw. dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teichwolframsdorf ergeben sich umfangreiche Rücknahmen von bisher neu geplanten Bauflächen. Dagegen werden zahlreiche Baulücken nunmehr als Bauflächen dargestellt, sofern es sich nicht um besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG/15 ThürNatG handelt.

gemischte Bauflächen: Mit Ausnahme der in Bebauungsplänen festgesetzten Mischgebiete (u. a. BPlan „Obere Siedlung“ in Waltersdorf) erfolgt eine Darstellung als gemischte Bauflächen. Des Weiteren [erfolgen Darstellungen von](#) zusätzlichen gemischten Baufläche zur Abrundung des Siedlungsbereiches Großkundorf [und zur Ergänzung der Ortslager Kahmer](#).

gewerbliche Bauflächen: Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf verfügt über mehrere Gewerbestandorte, wobei lediglich für den Bereich Raasdorfer Straße ein Bebauungsplan vorliegt. Der weitaus größte Teil der gewerblichen Bauflächen umfasst Altstandorte, die weiter- bzw. nachgenutzt werden wie z. B. in Kleinreinsdorf, an der Ronneburger Straße in Teichwolframsdorf und am Heizwerk Mohlsdorf). Im Bereich der Ronneburger Straße in Teichwolframsdorf sowie An

der Spornburg in Mohlsdorf erfolgt die Darstellung von Erweiterungs- bzw. **Ergänzungsflächen**, wobei der Standort an der Spornburg als **Lagerplatz** vorgesehen ist.

**Sonderbauflächen:** Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf werden mehrere Sondergebiete mit der Art der Nutzung dargestellt. Hierbei handelt es sich sowohl um Bestandsanlagen (Bauhof Mohlsdorf, Reiterhof und Reitstadion Sorge-Settendorf oder den Agrarbetrieb im Norden von Teichwolframsdorf) als auch um Planungsbereiche (z. B. Solar Mohlsdorf und Tourismusentwicklung Waldhaus).

**Flächen des Gemeinbedarfs:** Die Gemeinbedarfsflächen werden entsprechend dem Bestand übernommen. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen werden nicht dargestellt

**Verkehrsflächen:** Im Flächennutzungsplan werden die Hauptverkehrszüge entsprechend dem Bestand übernommen. Verlegungen sind nicht vorgesehen. Bei Ausbaumaßnahmen werden die vorgeschriebenen Richtlinien zur Anwendung kommen. Die Fläche der stillgelegten Bahnlinie wird im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche bzw. als Trasse für eine Radwegeverbindung von Mohlsdorf und Greiz dargestellt. Radwege auf ländlichen Wegen wurden im Rahmen des Flurbereinigerfahrens Mohlsdorf (genehmigt 2007) ausgebaut (s. Kap. 5.5.1).

**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen / Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen:** Die Anlagen und Leitungen werden aus dem Bestand bzw. den Mitteilungen der Ver- und Entsorgungsträger übernommen. Es werden keine Veränderungen durch den Plan vorbereitet. Berücksichtigt wird des Weiteren das aktualisierte Abwasserbeseitigungskonzept, u. a. mit der Übernahme des geplanten Kläranlagenstandortes für Waldhaus sowie die Kennzeichnung der Bereiche, für die keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist.

**Grünflächen:** Die zahlreichen Grünflächen in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf werden entsprechend dem vorhandenen Bestand übernommen. Es handelt sich dabei neben öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen und Friedhöfe) v. a. um großflächige Kleingartenanlagen.

**Wasserflächen:** Die wesentlichen Wasserflächen werden ebenfalls aus dem Bestand übernommen. Potenzielle Flächen zum Hochwasserschutz werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzend dargestellt, um sie von potenzieller Bebauung frei- und somit genügend Retentionsraum vorzuhalten.

**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald:** Die Flächen für die Landwirtschaft werden analog dem Bestand übernommen. Um die Bedeutung eines Teils der landwirtschaftlichen Flächen für den Naturhaushalt hervorzuheben, werden diese mit einer differenzierten Darstellung (Wiesen- und Weideland) versehen. Die Waldflächen werden ebenfalls analog dem Bestand übernommen.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** Diese Art der Darstellung soll zum Einen zur Gestaltung und Strukturierung des Außenbereiches führen und andererseits geeignete Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft benennen. Hierzu wurden die Darstellungsvorschläge aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie ergänzend aus den Unterlagen zum Flurbereinigerfahrens Mohlsdorf in den FNP übernommen und differenziert. Es handelt sich v. a. um eine naturverträgliche Nutzung der Auenbereiche.

### 6.1.3 Umweltrelevante Nutzungsartenänderungen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die beabsichtigte Bodennutzung im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf dar. Dabei können Änderungen sowohl zu zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen als auch zu einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Ausgangszustand. Des Weiteren kann die Umsetzung von Vorhaben auch eingriffsneutral

sein, sofern z. B. bebaute bzw. ehemals bebaute Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden (z. B. Gewerbegebiet „An der Spornburg“, Mischgebiet „Obere Siedlung“ in Waltersdorf). Entsprechend der nachfolgenden Matrix wirken sich die Darstellungen unterschiedlich auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

**Tabelle 26:** Auswirkungen der Darstellung im Flächennutzungsplan auf Natur und Landschaft i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Art der Nutzungsartenänderung	führt zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	eingriffsneutral	führt zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen
Darstellung von neuen Wohnbauflächen	×		
Darstellung einer weiteren gemischten Baufläche	×		
Darstellung ergänzender Gewerbegebiete	×	×	
Darstellung weiterer Sondergebiete (Solar, Tourismusentwicklung, Landwirtschaft)	×	×	
Darstellung einer zusätzlichen Verkehrsfläche	im FNP Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht planungsrelevant		
Aufhebung verbindlicher Bauleitpläne mit festgesetzten Bauflächen	im FNP Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht planungsrelevant		
Aufforstung von Acker- oder Grünland	im FNP Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht planungsrelevant		
Rückbau von Gebäuden (pot. Kompensationsmaßnahmen)	im FNP Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nicht planungsrelevant		
Entwicklung von Gewässern und ihren Auen im gesamten Gemeindegebiet			×

## 6.2 Ziele des Umweltschutzes - Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fachplänen

Im Umweltbericht hat eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (s. Pkt. 1b der Anlage 1 zum BauGB) zu erfolgen. Des Weiteren ist darzulegen, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden.

### 6.2.1 Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit seinem flächendeckenden und fächerübergreifenden Ansatz sowie dem weiten Spektrum des Umweltschutzes ist eine Vielzahl an Gesetzen zu beachten. Heute finden sich Ziele des Umweltschutzes nicht nur in den einschlägigen Fachgesetzen, wie dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Thüringer Naturschutzgesetz, dem Thüringer Wassergesetz oder dem Bundesbodenschutzgesetz, sondern auch in fast allen anderen Gesetzen wie z. B. dem Baugesetzbuch und in den §§ 25 und 27 Thüringer Straßengesetz. Zudem gehören zu den Umweltqualitätszielen sowohl allgemeine Grundsätze als auch konkrete Zielvorgaben.

Allgemeine Grundsätze sind z. B.

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

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*



3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)

und

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Konkretere Vorgaben sind dagegen z. B.

„nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen“ (§ 6 Abs. 2 WHG)

sowie der Planungsgrundsatz zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte.

Aus den o.g. Gründen ist keine abschließende Zusammenstellung der vorliegenden Umweltqualitätsziele in den Fachgesetzen möglich. Sie würde zudem den Umweltbericht überlasten. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Qualitätsziele aufgeführt, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Es wird des Weiteren angegeben, wie diese im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt wurden.

**Tabelle 27:** Umweltqualitätsziele im Rahmen der Flächennutzungsplanung

Umweltqualitätsziel	Art und Weise der Berücksichtigung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten ... durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen [Bodenschutzklausel] (§ 1a Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsgrundsatz der Innenverdichtung vor einer Erweiterung in den Außenbereich.</li> <li>- Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen (z. B. GE „An der Spornburg“, SO „Solar“, SO „Tourismusentwicklung“.</li> </ul>
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ... Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Gewässerauen als Wiesen und Weideland sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierung der Gewässer und Auen)</li> </ul>
Dieses Gesetz (Thüringer Waldgesetz) dient insbesondere dazu 1. die Waldfläche zu erhalten und zu mehren ... 5. die Schutzfunktionen und die landeskulturellen Leistungen des Waldes durch naturnahe Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern und zu steigern und hierbei insbesondere naturnahe Wälder als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu entwickeln. (§1 ThürWaldG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung und Übernahme der vorhandenen Waldflächen</li> <li>- Keine Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungen</li> </ul>
Bei der landwirtschaftlichen Nutzung sind neben den Anforderungen, die sich aus den für die Landwirtschaft geltenden Vorschriften und aus § 17 Absatz 2 des Bundesbodenschutzgesetzes ergeben, insbesondere die folgenden Grundsätze der guten fachlichen Praxis zu beachten: ... 3. die zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren; (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Auenbereiche als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</li> </ul>

<p>In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. (§ 26 Abs. 2 BNatSchG)</p> <p>Die Beseitigung des Naturdenkmals / geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals / geschützten Landschaftsbestandteils führen können ... sind verboten (§§ 28, 29 jeweils Abs. 2 BNatSchG).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übernahme und Darstellung der vorhandenen Schutzgebiete</li> <li>- keine dem Schutzziel der vorhandenen Schutzgebiete widersprechende Darstellungen</li> </ul>
<p>Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) bei den erweiterten und neu ausgewiesenen Bauflächen</li> </ul>
<p>Klimaanpassung gem. Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung durch die Nachnutzung von Flächen</li> <li>- Darstellung weniger Flächen für eine Neuversiegelung</li> <li>- Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen</li> <li>- Renaturierung von Fließgewässern</li> </ul>

### 6.2.2 Umweltqualitätsziele nach Fachplanungen

Für das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegen zahlreiche Fachplanungen vor, die zum Teil Umweltqualitätsziele benennen. Als planungsrelevante Fachplanungen sind dies:

- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)
- Landschaftsplan „Greiz & Mohlsdorf“ (GÖL 1996)
- Landschaftsplan „Krebsgrund“ (GÖL 1999)
- Landschaftsplan „Waltersdorf-Großkundorf“ (GÖL 2013)

**Regionalplan Ostthüringen:** Auf die im RP-OT genannten Ziele und Grundsätze, v. a. die entsprechenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Freiraumsicherung) und den Regionalen Grünzug, sowie deren Berücksichtigung wurde bereits in der Begründung (Kap. 2.1) eingegangen.

**Landschaftsplanung:** Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kommt dem Landschaftsplan (hier drei Landschaftsplänen) eine besondere Bedeutung zu (s.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 5 Abs. 1 ThürNatG). Zudem bilden die Angaben der Landschaftspläne die Grundlage der Bestandsbewertung des Planungsraumes im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan.

Die vorliegenden Landschaftspläne wurden durch die Untere Naturschutzbehörde (hier Landkreis Greiz) als Fachpläne des Natur- und Landschaftsschutzes aufgestellt und der Gemeinde als Grundlage für die weiterführenden Planungen zur Verfügung gestellt. Aus den durchgeführten Behördenbeteiligungsverfahren gem. § 4 BauGB liegen keine Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde vor, wonach eine Aktualisierung der Landschaftspläne in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird, wobei darauf hingewiesen wird, dass der Landschaftsplan „Greiz & Mohlsdorf“ mit seinen Entwicklungszielen bereits vor 26 Jahren erstellt wurde.

Die vorliegenden Landschaftspläne „Greiz & Mohlsdorf“, „Krebsgrund“ und „Waltersdorf-Großkundorf“ benennen für die unterschiedlichen Flächen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zahlreiche Entwicklungsziele für Flächen aber auch umfangreiche Maßnahmen. Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes, zur Darstellung der Art der Bodennutzung, werden auch im Umweltbericht nur die

planungsrelevanten Aussagen in die Abwägung eingestellt. D. h. konkret, dass Maßnahmenvorschläge, wie z. B. Hinweise auf die Sanierung von Altlasten, zur Pflanzung von Immissionsschutzhecken, Einzelbäumen und Baumreihen sowie Maßnahmen zur Minderung ökologischer Trennwirkungen an Straßen auf dieser Planungsebene in Form von Darstellungen nicht berücksichtigt werden.

Im Folgenden erfolgt eine Auswahl von planungsrelevanten Entwicklungszielen und Maßnahmen, die für die Belange von Natur und Landschaft eine besondere Rolle spielen. Es wird zudem erläutert, ob und wie die Vorschläge des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

**Tabelle 28:** Entwicklungsziele der Landschaftspläne im Plangebiet

<b>Entwicklungsziel</b>	<b>Berücksichtigung im Flächennutzungsplan</b>
<b>Boden</b>	
Schutzmaßnahmen gegen Bodenabtrag	- Flächen die für Landwirtschaft (Wiesen- und Weidewirtschaft) i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Bachtäler - Darstellung der Flächen für Wald, auch Waldreste
Minimierung von Bodenverbrauch	- Minimierung des Bodenverbrauch durch Nachnutzung vorbelasteter Flächen für unterschiedliche Baugebiete
<b>Wasser</b>	
Renaturierung aller veränderten Abschnitte der Bäche (biologischer Rückbau, Anlage von Gewässerrandstreifen mit Gehölzen), um einen längeren Wasseraufenthalt im Gebiet zu erhalten und damit zur Grundwasserneubildung beizutragen	- Schutz und Entwicklung der Auen mit ihren Gewässern als zentrale Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan mit entsprechender Darstellung
Erhaltung aller naturnahen Bachabschnitte mit artenreichem Uferbewuchs	- Die entsprechenden Bachabschnitte wurden als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gekennzeichnet.
Keine Acker- oder Intensivgrünlandnutzung im direkten Umfeld der Gewässer, um einer Eutrophierung entgegenzuwirken, Extensivgrünland als Pufferstreifen ausweisen	- Die Gewässer mit den Gewässerrandstreifen wurden entsprechend ihrer Bedeutung im Naturhaushalt als Flächen für Wiesen- und Weideland und zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt
Abwasserreinigung, schneller Neubau von Kläranlagen und Anschluss aller Einleiter	- Übernahme der Planung aus dem Abwasserbeseitigungskonzept. - Verdichtung der bebauten Bereiche und damit Minimierung des Erschließungsaufwandes
Erhaltung des Grundwasserschutzes in allen Trinkwasserschutzgebieten als Zukunftsvorsorge	- Nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzonen im FNP
<b>Klima</b>	
Waldgebiete sind zu erhalten, da ihnen eine Klimaschutzfunktion für die Gemeinde mit ihren Ortsteilen zukommen	- Darstellung der Waldflächen als Bestand - Keine Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Nutzungen
Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. durch Nutzung alternativer Energiequellen wie Windkraft und Solarenergie, ist die Abgasproduktion zu verringern	- Ausweisung eines Sondergebietes für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage
<b>Arten und Biotope</b>	
Erhalt, Sicherung und Entwicklung der hochwertigen, gesetzlich geschützten Biotope	- Keine Inanspruchnahme von Flächen gesetzlich geschützter Biotope für neue Bauflächen
Erhalt und Entwicklung naturnaher Fließgewässer, besonders durch: - Schaffung durchgehender Fließstrecken durch Renaturierung verbauter Abschnitte,	- Gewässerrenaturierungen sind an entsprechenden Stellen im Plan dargestellt - Übernahme der Angaben aus dem Abwasserbeseitigungskonzept

- Verbesserung der Wasserqualität (kein Eintrag von Nährstoffen, Bioziden, Abwässern), Erhalt und Entwicklung naturnaher, gewässerbegleitender Vegetation und von Uferstreifen	- Die Gewässer mit ihren Gewässerrandstreifen wurden entsprechend ihrer Bedeutung im Naturhaushalt als Flächen für Wiesen- und Weideland und zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Eine Gesamtdarstellung der gesamten Auen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt nicht, um die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigen zu können.
Erhalt und Entwicklung von Schutzgebieten (LSG, GLB, ND)	- Die vorhandenen Schutzgebiete und Biotope wurden in den FNP nachrichtlich übernommen - Keine Inanspruchnahme von Flächen in Schutzgebiete für neue Baugebiete.
<b>Landschaftsbild</b>	
Erhalt der typischen Siedlungsstruktur mit ihrer ländlichen Prägung	- Ausweisungen von neuen Baugebiete zur Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches bzw. zur Nachnutzung vorbelasteter Flächen - Keine Darstellung von Eignungsflächen für Windkraftanlagen in Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung
Bereitstellung von Möglichkeiten zur Naherholung	- Darstellung wichtiger (gebietsübergreifender) Fernradwege im FNP - Ausweisung von einem Sondergebiet Fremdenverkehr im Ortsteil Waldhaus mit der Vorgabe naturverträglichen Tourismus zu fördern

Bauflächen: Im Zuge von neu auszuweisenden Bauflächen ist auf eine Begrenzung der Bauflächenentwicklung gegenüber empfindlichen Funktionsbereichen zu achten. Erhalt bzw. Planung ausreichend großer begrünter Flächen sollen in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Gleiches gilt für den Erhalt und die Entwicklung eines möglichst umfassenden Bestandes an Gehölzen sowie den Erhalt bzw. die Sanierung orts- und landschaftstypischer Freiräume.

→ Bei der Auswahl neuer Bauflächen wurden die Belange von Natur und Landschaft mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung eingestellt, so dass empfindliche Funktionsräume nicht beeinträchtigt werden (geschützte Biotope, Flächenvorschläge der Landschaftspläne für Maßnahmen des Naturschutzes). Zudem führen zahlreiche geplante Baugebiete zur Nachnutzung stark vorbelasteter Flächen (GE „An der Spornburg, SO „Solar“ Mohlsdorf), so dass die Inanspruchnahme bisher nicht vorbelasteter Flächen erheblich minimiert werden kann. Konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Durchgrünung der geplanten Baugebiete bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, da diese konkret auf die Einzelflächen und die damit verbundenen Anforderungen eingeht. Bei Gewerbegebieten wird seitens der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf eine maximale Ausnutzung der Flächen angestrebt, um einer weiteren Flächenexpansion entgegen zu wirken. Eine starke Durchgrünung würde dagegen zu einem erhöhten Flächenbedarf führen. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung darstellt, erfolgt keine Darstellung von Einzelgehölzen und linearen Gehölzen z. B. an Straßen oder in geplanten Baugebieten.

Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen u. a. durch eine Extensivierung der Nutzung und der Anlage von Hecken und anderen Kleinstrukturen die ökologisch verarmten, intensiv ackerbaulich genutzten Flächen wiederbeleben. Dazu gehört auch eine vermehrte Grünlandnutzung.

→ Eine Konkretisierung der Flächen für die Landwirtschaft hinsichtlich der Bewirtschaftung ist sinnvoll, sofern sie städtebaulich begründet ist. Andernfalls bleibt es dem Nutzer überlassen, wie die Flächen bewirtschaftet werden. Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Mohlsdorf-Teich-

wolframsdorf erfolgt eine Konkretisierung der landwirtschaftlichen Nutzung für die Bereiche mit einer ergänzenden hohen naturschutzfachlichen Bedeutung. Dieses sind die Flächen der gesetzlich geschützten Biotop im Offenland sowie die Flächen, die ergänzend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Für alle weiteren als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen erfolgt keine Konkretisierung, auch wenn es sich um Grünlandstandorte handelt. Die Anlage von Kleinstrukturen ist hierbei nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung, da diese lediglich die Grundzüge der Planung regelt.

Flächen mit forstwirtschaftlicher Nutzung sollen u. a. durch die Wiederherstellung vielgestaltiger und artenreicher Wirtschaftswälder als naturnahe, stabile Lebensräume dazu beitragen, neben der Holzproduktion auch die Wohlfahrtsfunktionen (Erholung, Boden- und Gewässerschutz, Naturschutz) nachhaltig zu sichern. → Eine Konkretisierung der Flächen für Wald hinsichtlich der Bewirtschaftung ist sinnvoll und zulässig, sofern sie städtebaulich begründet ist. Andernfalls bleibt es dem Bewirtschafter überlassen, wie die Flächen bewirtschaftet werden. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine durchgängige Darstellung als Flächen für Wald ohne eine ergänzende Konkretisierung zur Art des Waldes und damit des angestrebten Baumbestandes. Zudem sind die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung in § 19 ThürWaldG definiert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: In den Landschaftsplänen sind Vorschläge für entsprechende Darstellungen enthalten. Aufgrund des Alters der vorliegenden Landschaftspläne wurde auf eine Abwägung der einzelnen Flächenvorschläge verzichtet. Vielmehr wurden die o. g. Entwicklungsziele aufgenommen und im Rahmen der Möglichkeiten durch entsprechende Darstellungen umgesetzt. Zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und damit zur Minimierung des Flächenentzuges (s. a. § 1a Abs. 2 BauGB u. § 15 Abs. 3 BNatSchG) wurde von einer Darstellung großflächiger Bereiche für Natur und Landschaft abgesehen. Vielmehr übernimmt der Flächennutzungsplan die umfangreichen Flächenvorschläge zur Sicherung bzw. zur Renaturierung von Gewässern mit ihren Gewässerrandstreifen. Diesen Flächen kommt im Natur- und Landschaftshaushalt eine schutzgutübergreifende Bedeutung zu.

### **6.2.3 Rechtliche Festsetzungen**

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf bestehen zahlreiche rechtliche Festsetzungen nach unterschiedlichen Fachgesetzen mit Bezug zu Natur und Landschaft. Die Festsetzungen wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan übernommen, ohne dass diese der Abwägung offenstehen. Die einzelnen Schutzgebiete wurden bereits im Kapitel 2.2 der Begründung benannt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes**

#### **Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört größtenteils zum Naturraum „Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland“ und damit zum Naturraumtyp Mittelgebirge. Nur ein Teil des nördlichen Plangebietes liegt im Naturraum Ronneburger Acker- und Bergbaugbiet.

Das Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland stellt sich als eine flachwellige Hochfläche dar, die von Süd nach Nord allmählich abfällt. Die durchschnittliche Höhenlage schwankt zwischen 550 und 400 m ü. NN. In die abdachende Hochfläche haben sich die Täler der Weißen Elster, der Weida und der Auma mäßig tief eingeschnitten. Sie bilden Kerbsohlentäler mit z. T. felsigen Prallhängen. Sandig-tonige Sedimente des Präkambriums, Kambriums, Silurs und Unterkarbons bilden den Untergrund dieses Naturraums. Die Talhänge der Weißen Elster werden von pleistozänen Terrassenflächen begleitet (Hiekel et al. 2004).



Die höchste Erhebung im Plangebiet liegt mit 464,40 m ü. NN südlich von Kahmer und der tiefste Punkt mit 230 m üNN im Tal der Weißen Elster südwestlich von Waltersdorf.

Das Ronneburger Acker - und Bergbauggebiet ist eine waldarme Ackerbaulandschaft mit deutlichen Hinterlassenschaften des ehemaligen Uranbergbaus, insbesondere Halden und Tagebaue (Hiekel et al. 2004). Im Plangebiet stellen die industrielle Absetzanlage (IAA) Trünzig, östlich von Großkundorf, sowie die Halde Sorge-Settendorf solche Hinterlassenschaft des Uranbergbaus dar.

### **Mensch**

Die besiedelten Flächen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf werden durch den Greiz-Werdauer Wald in einen nördlichen und einen südlichen Bereich getrennt. Im nördlichen Teil befinden sich die Ortslagen von Teichwolframsdorf entlang des Krebsbaches und von Kleinreinsdorf entlang eines von Nordosten auf den Krebsbach zulaufenden Tales. Waltersdorf, Großkundorf, Zahderslede und die Splittersiedlung von Sorge-Settendorf liegen überwiegend auf der Hochfläche.

Südlich des Greiz-Werdauer Waldes befinden sich die besiedelten Flächen von Mohlsdorf, Reudnitz und Gottesgrün entlang der Bachtäler von Aubach und seinem Nordost-Südwest verlaufenden Zufluss sowie die Ortschaften Kahmer und Hermannsgrün südlich und nördlich dieser Achsen. Eine Besonderheit stellt die Siedlung Waldhaus dar, die im Werdauer Wald liegt und aus einem herrschaftlichen Jagdsitz hervorgegangen ist.

Hinsichtlich der Umweltfaktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken, sind in den vergangenen Jahren einige Veränderungen eingetreten. Hierzu haben vor allem die Umstellung des Verkehrs auf moderne Verbrennungsmaschinen bzw. zunehmend auch Elektrofahrzeuge sowie die Nutzung moderner Heizsysteme und damit der Rückgang der Kohlefeuerung beigetragen. Von Bedeutung ist des Weiteren die Stilllegung des Heizkraftwerkes am Ortszugang von Mohlsdorf. Damit ist sowohl ein Rückgang der Luftverunreinigungen als auch der Lärmbelastungen verbunden. Beides wirkt sich günstig auf die Wohn- und Freizeitqualität aus. Andererseits hat der individuelle PKW-Verkehr erheblich zugenommen, was sich vor allem in den Siedlungsbereichen entlang der das Plangebiet querenden Landes- und Kreisstraßen bemerkbar macht. Mit der abschließenden Sanierung der IAA Trünzig sind auch die Belastungen aus diesen Anlagen der Uranerzaufbereitung weitgehend beseitigt worden.

### **Nutzungsstruktur / Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Für das Plangebiet wird als potenziell natürliche Vegetation vor allem typischer Hainsimsen-Buchenwald und Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald sowie Hainmieren-Erlenwald, mit talbegleitendem Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Eschen-Erlen-Sumpfwald in den Tälern angegeben (BUSHART & SUCK 2008). Durch die anthropogene Nutzung haben sich jedoch die Vegetation und die Artenausstattung in der Vergangenheit erheblich verändert. War Anfang des letzten Jahrhunderts das Plangebiet noch stark von mit Bäumen und Sträuchern durchsetztem Offenland geprägt, so ist die heutige landwirtschaftlich genutzte Fläche weitgehend gehölzfrei.

Die gegenwärtige Flächennutzung spiegelt die naturräumlichen Gegebenheiten und die daraus resultierenden Standortverhältnisse im Planungsraum wider. Sowohl hochwertige und empfindliche Teilbereiche im Elstertal als auch stark anthropogen überformte und belastete Teilräume, wie die Industrielle Absetzanlage (IAA) Trünzig sind im Plangebiet vorhanden.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet überwiegend im mittleren Bereich des Plangebietes im Greiz-Werdauer Wald statt. Waldbestandene Flächen finden sich weiterhin östlich von Teichwolframsdorf, südlich von Mohlsdorf sowie an den Talhängen der Bäche und der Weißen Elster. Zwischen diesen und einigen kleineren zersplitterten Waldflächen erfolgt ausgehend von den Bachauen auf den anschließenden Hängen und

Hochflächen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, wobei das Grünland fast ausschließlich auf die Auen beschränkt bleibt. Die intensive Nutzung hat teilweise zu einer weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft geführt. Die vorhandene Siedlungsstruktur des Gebietes hat sich im Laufe mehrerer Jahrhunderte herausgebildet. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere Siedlungen der ländlichen Gebiete. Die Ortschaften erstrecken sich teilweise entlang der von Ost nach West verlaufenden Bachtäler (s. o.). Hauptvorfluter südlich des Greiz-Werdauer Waldes ist der Aubach, der bei Greiz in die Weiße Elster mündet. Im nördlichen Plangebiet stellen der Krebsbach bei Teichwolframsdorf und der Pöltzschbach nördlich von Großkundorf die Hauptvorfluter, die ebenfalls in die Weiße Elster entwässern. Neben zahlreichen verrohrten bzw. begradigten Fließgewässern treten im Plangebiet ebenfalls Standgewässer auf, die innerhalb der Ortslagen als Feuerlöschteiche oder außerhalb für die Fischwirtschaft bzw. den Arten- und Biotopschutz genutzt werden. Der Übergang von den Ortslagen zum Offenland wird im Plangebiet teilweise durch Kleingartenanlagen geprägt, so z. B. in Mohlsdorf und Reudnitz, während in den übrigen Ortsteilen auf Grund der noch vorhandenen dörflichen Struktur vielfach Grünland, z. T. als Streuobstwiesen ausgeprägt den Übergang bilden. Zu den Grünflächen im Plangebiet gehören überwiegend Gärten, Friedhöfe und Sportplätze.

Eng verbunden mit dem Siedlungsbereich sind die Infrastruktureinrichtungen und dabei vor allem die Verkehrsstrassen. Die Landesstraßen L 1086 (Greiz – Werdau) und L 1085 (Teichwolframsdorf-Neumühle) durchqueren das Gebiet von südwestlicher in nordöstliche Richtung. Die L 2337 in Verbindung mit der L 2338 und der K 525 erschließen das Plangebiet in Nord-Süd Richtung von Teichwolframsdorf über Sorge-Settendorf nach Großkundorf. Die Bahntrasse Gera-Wünschendorf-Greiz-Plauen tangiert das Plangebiet nur im Westen bei Rüßdorf. Der nächste für Teile des Plangebietes relevante Haltepunkt ist Neumühle / Elster. Die Bahntrasse der Strecke Bahnlinie Greiz – Mohlsdorf – Neumark wurde zwischenzeitlich entwidmet, weitgehend rückgebaut und zum großen Teil veräußert. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt für die Bahnfläche eine teilweise Integration der Fläche in die umgebende Flächennutzung bzw. die Darstellung als Radweg zwischen Greiz und Mohlsdorf.

Der Planungsraum weist eine stark differenzierte Arten- und Biotopausstattung in Abhängigkeit von der Intensität anthropogener Nutzungen auf. Im Untersuchungsgebiet befinden sich entsprechend den u. g. Angaben zahlreiche hochwertige bzw. sehr hochwertige Biotope, die z. T. als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG ausgewiesen sind. Die faunistisch und floristisch wertvollsten Bereiche liegen im Landschaftsschutzgebiet „Wälder um Greiz und Werdau“ im zentralen Teil des Planungsraums.

**Tabelle 29:** Verzeichnis hochwertiger und sehr hochwertiger Biotoptypen im Plangebiet

Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	
sehr hochwertig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- naturnahe, standortgerechte Waldbestände</li> <li>- vegetationsfreie Gesteinsbiotope</li> <li>- Schutzgebiete nach den §§ 26, 28 und 29 BNatSchG</li> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. §15 ThürNatG</li> </ul>
hochwertig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sämtliche naturnahen Gewässer, sofern sie nicht bereits als sehr hochwertig erfasst wurden</li> <li>- mesophiles Grünland</li> <li>- Feldgehölze</li> <li>- alte Laub- und Obstbäume</li> <li>- Hausgärten mit Streuobst und / oder altem Baumbestand</li> </ul>

Quelle: Landschaftsplan Greiz & Mohlsdorf, Landschaftsplan Krebsgrund, Landschaftsplan Waltersdorf-Großkundorf

Eine Definition des Begriffs biologische Vielfalt findet sich im Art. 2 Abs. 2 der Biodiversitätskonvention. Nach dieser Konvention bedeutet „biologische Vielfalt“ die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft (u. a. terrestrische, limnische und aquatische Ökosysteme) und die ökologischen Komplexe, zu

denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen.

Die biologische Vielfalt spiegelt sich sowohl in der Biotopausstattung als auch in der Artendiversität wider, wobei der Schutzstatus der Arten ohne Bedeutung ist. Generell weisen dabei große unstrukturierte Flächen, wie die Agrarflächen im Norden und Süden des Plangebietes aber auch monostrukturierte Wälder eine geringe Vielfalt sowohl hinsichtlich der Biotop- als auch der Artenvielfalt auf. Dagegen bieten stark strukturierte Bereiche, wie z. B. Gehölz- und Grünlandstreifen angrenzend an die Siedlungen, naturnahe Abschnitte von Fließgewässern mit entsprechendem begleitenden Gehölzbestand sowie teilweise die zusammenhängenden Waldflächen im zentralen Plangebiet zahlreichen Arten Lebensraum. Sie weisen damit eine hohe Biodiversität auf. Eine hohe Biodiversität bieten ebenfalls ausgedehnte Grünflächen wie beispielsweise Kleingartenanlagen und Friedhöfe.

In der Thüringer Strategie zur Erhaltung der biologischen Vielfalt ist als ein Ziel die Erstellung eines landesweiten Biotopverbundkonzeptes benannt. Hierfür wurde ein Fachgutachten erarbeitet (GRONTMIJ GMBH 2015) und nach der Aktualisierung und Konkretisierung der Leitziele im Jahr 2020 das Biotopverbundkonzept für den Freistaat Thüringen veröffentlicht (TMJEN 2020). Die Leitziele umfassen u. a. die Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernflächen des naturnahen Wald-, Trocken-, Grünland- und Feucht-Lebensraumnetzes, die Berücksichtigung der Anpassung der Ökosysteme an den Klimawandel und die multifunktionale Vernetzung mit vielfältigen Vernetzungsstrukturen für 66 Zielarten des jeweiligen Lebensraumnetzes.

Für das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind im Biotopverbundkonzept u. a. die nachfolgenden Angaben zu den Verbundsystemen Feucht- und Fließgewässerlebensräume, Trockenlebensräume, Lebensräume des Frischgrünlandes und Waldlebensräume enthalten:

Verbund der Fließgewässerlebensräume:

*Kernabschnitte:* z. B. Aubach (unterhalb Gottesgrün)

*Entwicklungsabschnitte:* z. B. Krebsbach, Aubach (abschnittsweise)

Verbund der Feuchtlebensräume:

*Kernflächen der Feuchtlebensräume auf Landesebene:* Schlötenbach- und Krümmetal

*Auenkorridor - Abschnitte mit grundsätzlichem Entwicklungsbedarf:* Auen von Krebsbach und Aubach einschließlich ihrer Zuflüsse, Bach aus Waltersdorf, Geißbach, Weiße Elster

*Zielarten (Darstellung von Vorkommensschwerpunkten):* Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling (Aubachtal, Krebsachtal)

Verbund der Trockenlebensräume:

*Kernflächen der Trockenlebensräume auf Landesebene:* keine

Verbund des Frischgrünlandes:

*Kernflächen des Frischgrünlandes auf Landesebene:* Flächen im Greiz-Werdauer Wald

*Frischgrünland mit Verbindungsfunktion:* Flächen im Greiz-Werdauer Wald, nordwestlich von Kahmer, Krebsachtal südwestlich von Teichwolframsdorf

*Zielarten (Darstellung von Vorkommensschwerpunkten):* Schlingnatter (südöstlich Waltersdorf)

Verbund der Waldlebensräume:

*Waldgebiete ohne forstliche Nutzung:* keine

*Kernflächen der Landesebene:* keine

*Naturnahe Wälder mit Verbindungsfunktion:* Flächen im Greiz-Werdauer Wald

*Landesweit bedeutsame Korridore der Waldlebensräume:* Greiz-Werdauer Wald

*Zielarten (Darstellung von Vorkommensschwerpunkten):* Haselmaus und Kreuzotter im Greiz-Werdauer Wald

## **Boden / Bodenerosion**

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. Die im Folgenden aus der Bodengeologischen Konzeptkarte (BGKK 100) (TLUBN 2021a) für das Gemeindegebiet beschriebenen Leitbodenformen sind in der Abbildung 4 dargestellt.

Laut Bodengeologischer Karte (TLUBN 2021a) kommt im Plangebiet vor allem Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge aus steinig-grusigem Lehm (Schieferschutt) (lg1) vor. Charakteristisch ist der anstehende Schiefer, der über weite Strecken die Ausbildung der Böden bestimmt. Durch dessen Verwitterung entsteht an der Oberfläche Schieferschutt mit meist lehmigem Zwischenmaterial unterschiedlicher Mächtigkeit. Die Bodentypen sind durch die einheitlichen Substrate relativ homogen. Braunerden und Mischformen, die zur Braunerde sowie zum Pseudogley überleiten, besitzen die größte Verbreitung. Diese Böden sind meist mittelgründig, mehr oder weniger grusig, und weisen zudem einen wechselnden Feinerdeanteil auf. Sie besitzen eine mittlere Wasserspeicherkapazität und neigen im Allgemeinen zur Versauerung. Aus der Bodenschätzung ergeben sich Bodenwertzahlen von 26 bis 58. Der Durchschnittswert von 48 spiegelt somit das überwiegend mittlere Ertragspotenzial der Böden wider. In Bezug auf die Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) werden die Böden der Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge mit einer mittleren Bedeutung eingeschätzt.

Die Hangbereiche zwischen Hochfläche und Tal werden von lehmigen Skelettböden (lg4) eingenommen. Durch Erosion wird größtenteils eine Weiterentwicklung zu Braunerden unterbunden, so dass sich aus Humusakkumulation und Gesteinsverwitterung nur ein geringmächtiger Bodenhorizont entwickeln kann. Diese Böden haben ein geringes Wasserspeichervermögen und eine allgemeine Versauerungstendenz. Auf Grund der Reliefverhältnisse besteht im Allgemeinen keine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Standorten, so dass keine Bodenwertzahlen für diese Böden vorliegen. Im Bereich der lehmigen Skelettböden steht kein Kalk zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen zur Verfügung, wodurch die Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen sehr gering ist.

Die Ortslage Kahmer sowie die östlich angrenzenden Flächen liegen im Bereich der Leitbodenform toniger Lehm - Staugley (lg5). Dieser Bodentyp ist ein natürlicher Grünlandstandort, da er aufgrund seiner Neigung zu Staunässe und Versauerung lediglich untergeordnet für Ackerbau und Wald geeignet ist. Aus der Bodenschätzung ergeben sich mittlere durchschnittliche Bodenzahlen (min. 20 - max. 54) für den tonigen Lehm - Staugley. Die Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) dieser Böden ist aufgrund des niedrigen pH-Wertes gering.

Eine weitere bodentypologische Einheit zeigt sich im lössartigen Lehm (Iglö) östlich von Reudnitz und auf der Hochfläche bei Waltersdorf. Diese für Gebirgsböden vergleichsweise gründigen, steinarmen und gut wasserspeicherfähigen Böden stellen landwirtschaftlich produktive Standorte bei einem mittleren Ertragspotenzial dar. Aus der Bodenschätzung ergeben sich Bodenwertzahlen von 32 bis 60. Der lössartige Lehm hat ein mittleres natürliches Nährstoffpotenzial, verfügt jedoch in der Regel über ein hohes Nährstoffaufnahmevermögen. Die z.T. starke Tendenz zur Versauerung führt zu einer eingeschränkten Filter- und Pufferfunktion.

Die Bachauen im Plangebiet werden von Auelehmen (h3s / h2s) eingenommen. Sie entstehen aus Sedimenten von Fluss- und Bachläufen und sind durch Grundwasserschwankungen geprägt. Bezüglich der Produktionsfunktion weisen sie überwiegend eine mittlere, partiell auch geringe Ertragspotenz auf. Aus der Bodenschätzung ergeben sich Bodenwertzahlen von 24 bis 48 im Bereich der Nebenbäche bzw. 32 bis 68 in der Aue der Weißen Elster. Die in der Regel geringere Ertragssicherheit bei Ackerbau und die teilweise erschwerte Bearbeitung auf Grund der Vernässungstendenz führen dazu, dass die Böden in den Auen oft als Grünland genutzt werden. Zudem befinden sich im Plangebiet vielfach Siedlungen in den Talbereichen,



wie z. B. die Ortslagen von Mohlsdorf oder Teichwolframsdorf. Es handelt sich meist um potenziell saure Böden. In Bezug auf die Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) werden die Böden der Auenlehme mit einer mittleren Bedeutung für den Auenlehm über Sand-Kies (h2s) (Aue der Weißen Elster) bzw. geringen Bedeutung für den Auenlehm in den Nebentälern (h3s) eingeschätzt.

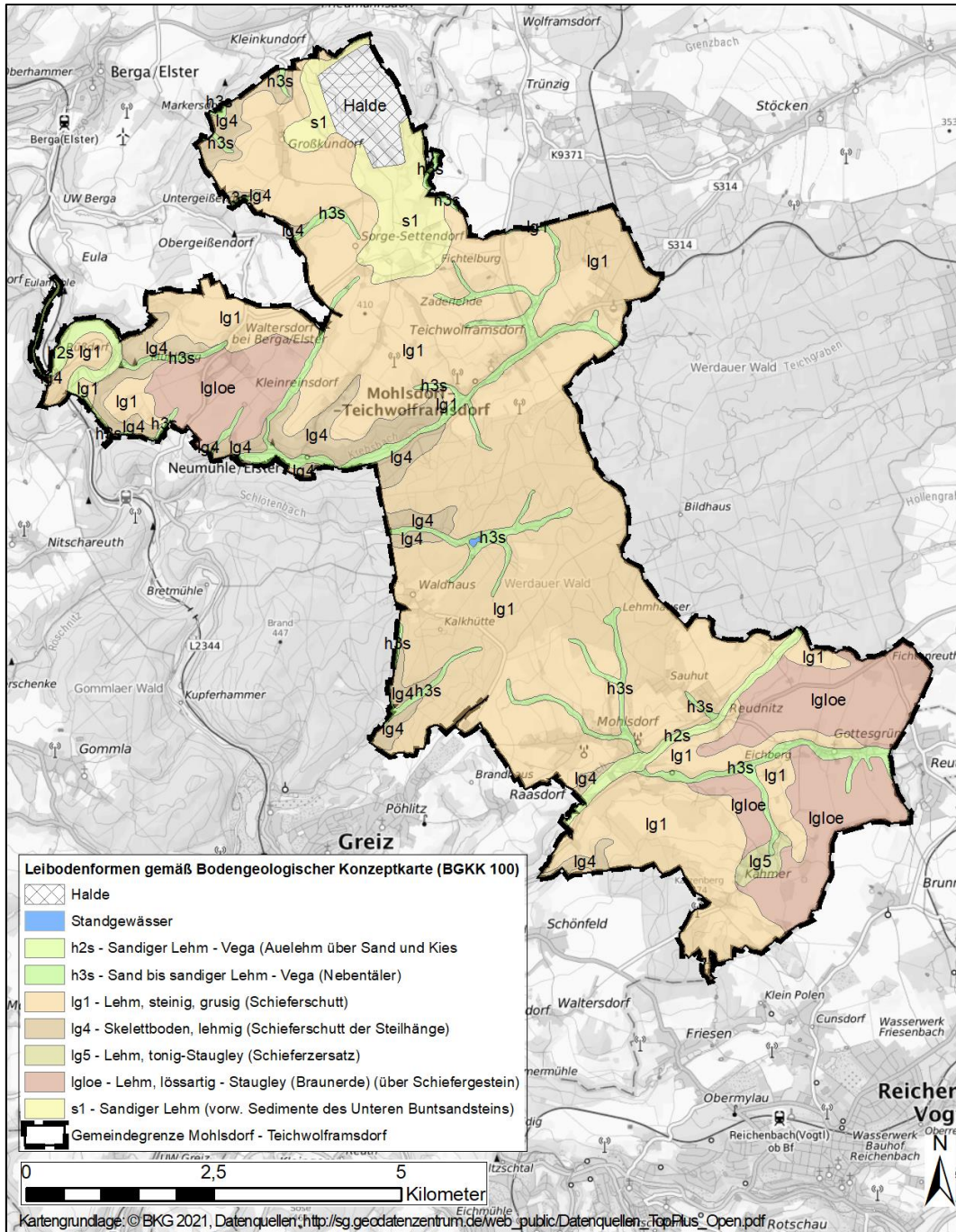


Abbildung 4: Bodengeologische Konzeptkarte (BGKK 100) (TLUBN 2021a)

Im nördlichen Plangebiet liegt sandiger Lehm (s1) über Buntsandstein vor, welcher Bergsandlehm-Braunerde des Buntsandstein-Hügellandes bildet. Die vorwiegend aus Sedimenten des Unteren Buntsandsteins hervorgegangenen Böden liegen östlich von Großkundorf sowie bei Sorge-Settendorf. Der teilweise steinige, sandige Lehm ist ein typischer Ackerstandort. Die Ackerkrume weist einen hohen Anteil an Humus auf. Der Nährstoffgehalt im Humus ist aufgrund der hohen Versauerungstendenz und der damit verbundenen höheren Mobilität gering. Bei dem im Untersuchungsraum vorkommenden sandigen Lehm besteht eine



starke Versauerungstendenz, was zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung führt. Diese weitgehend kalkfreien Böden weisen eine geringe Pufferfunktion auf. Aus der Bodenschätzung ergibt sich für den sandigen Lehm ein mittleres bis z.T. geringes Ertragspotential. Die Bodenwertzahlen liegen bei 26 bis 54.

Im Bereich der Halde Trünzig-Katzendorf (IAA Trünzig) dominieren substratspezifisch sehr variable Halden- / Kippenböden. Der natürliche Bodenaufbau ist in diesem Gebiet durch den Uranerzabbau nicht mehr vorhanden. Die im Tagebaubetrieb anfallenden Abraummassen wurden an den Tagebaurändern aufgehaldet. Anschließend wurde der Tagebau mit feinkörnigen Rückständen aus der Uranerzaufbereitung, s. g. Tailings, wieder verfüllt. Die Böden sind von einem unausgeglichene Wasserhaushalt gekennzeichnet. Sie wurden teilweise aufgeforstet bzw. werden als Offenland freigelassen, wobei die Grünlandnutzung vorherrscht.

Ein wichtiger Beurteilungspunkt für die Bewertung des Schutzgutes Boden ist die Erosionsgefährdung durch Wasser und / oder Wind. Die Bodenerosion durch Wind tritt hauptsächlich bei lehmigen Skelettböden auf. Diese sind im Plangebiet überwiegend von Wald bedeckt, so dass diese Erosionserscheinung vernachlässigt werden kann. Bodenerosion durch Wasser wird zum einen durch natürliche Faktoren wie Hangneigung und Bodenzusammensetzung beeinflusst. Zum anderen führt die menschliche Nutzung wie Acker, Grünland oder Wald zu mehr oder weniger erosionsgefährdeten Bereichen. Auslösender Faktor der Bodenerosion durch Wasser sind Niederschläge mit einer bestimmten Intensität und Höhe. Im Plangebiet betrifft die Bodenerosion durch Wasser sämtliche vorkommenden Leitbodenformen gleichermaßen, so dass hier lediglich die Topographie und die menschliche Nutzung für die Erosionsgefährdung eine Rolle spielt. Vor allem in der ausgeräumten Agrarlandschaft sind die Bereiche der Hochflächen stark erosionsgefährdet. Die Lösslehme östlich von Reudnitz sowie auf der Hochfläche bei Waltersdorf zählen zu den besonders stark erosionsgefährdeten Bereichen im Plangebiet (GÖL 1996, TLUBN 2024). Zudem ist die potenzielle Erosionsgefährdung der lehmigen Skelettböden der Steilhänge durch Wasser bei stärker geneigten Flächen sehr stark ausgeprägt.

Zudem zählt das gesamte Plangebiet zu den benachteiligten Gebieten (ThüringenViewer 2024)

Schutzwürdige Böden gemäß der vorläufigen Liste der Schutzwürdigen Böden in Thüringen (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings können aufgrund der besonderen Ausprägung die Böden der Trockenstandorte auf steilen Hängen und klüftigem Fels als schutzwürdige Böden ausgewiesen werden. Dies betrifft hauptsächlich die Hänge entlang des Elstertales und die entlang der Culmizsch nordwestlich von Großkundorf.

Die folgende Tabelle fasst die ausgewählten Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet zusammen.

**Tabelle 30:** Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (SCHÖBER & PARTNER 1994, TLG 2000).

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.-max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungssicherheit
Lehm, steinig-grusig (Schieferschutt) (lg1) / Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge	48 (26-58)	mittel	mittel
Skelettboden, lehmig (Steilhänge im Schiefergebiet) (lg4) / Fels- und Schutt-Ranker der Steilhänge	-	sehr gering	sehr gering
Lehm, tonig - Staugley (Schieferersatz) (lg5) / Berglehm-Staugley und Berglehm-Braunstaugley	34 (20-54)	gering	gering
Lehm, lößartig - Staugley (Braunerde) über Schiefergestein (lglö) / Berglöß-	48 (32-60)	mittel	mittel

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.-max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungssicherheit
Braunstaugley und Berglehm-Braunerde			
Sandiger Lehm-Vega (Auenlehm in Nebentälern) (h3s) / Wechselnd vernässte Auenlehmsande	38 (24-48)	gering	gering
Sandiger Lehm-Vega (Auenlehm über Sand-Kies) (h2s) / Schwach bis mäßig vernässter Auenlehmsand	46 (32-68)	mittel	mittel
Sandiger Lehm (Buntsandstein) (s1) / Bergsandlehm-Braunerde des Buntsandstein-Hügellandes	38 (26-54)	gering	gering

Im Plangebiet sind mehrere Bodendenkmale gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz vorhanden. Diese wurden nachrichtlich im Plan dargestellt. Insgesamt kommt den Böden keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu.

Ergänzende Belastungen weist der Boden durch den Bergbau (ehemaligen Betriebsflächen der industriellen Absetzanlage einschließlich umliegender Halden- und Dammflächen) sowie die zahlreichen Altlastenverdachtsflächen (Altdeponien) auf. Eine Auflistung der Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf (Stand: 12.11.2021) hinsichtlich einer Kennzeichnungspflicht ist in der Begründung Kapitel 2.4 enthalten.

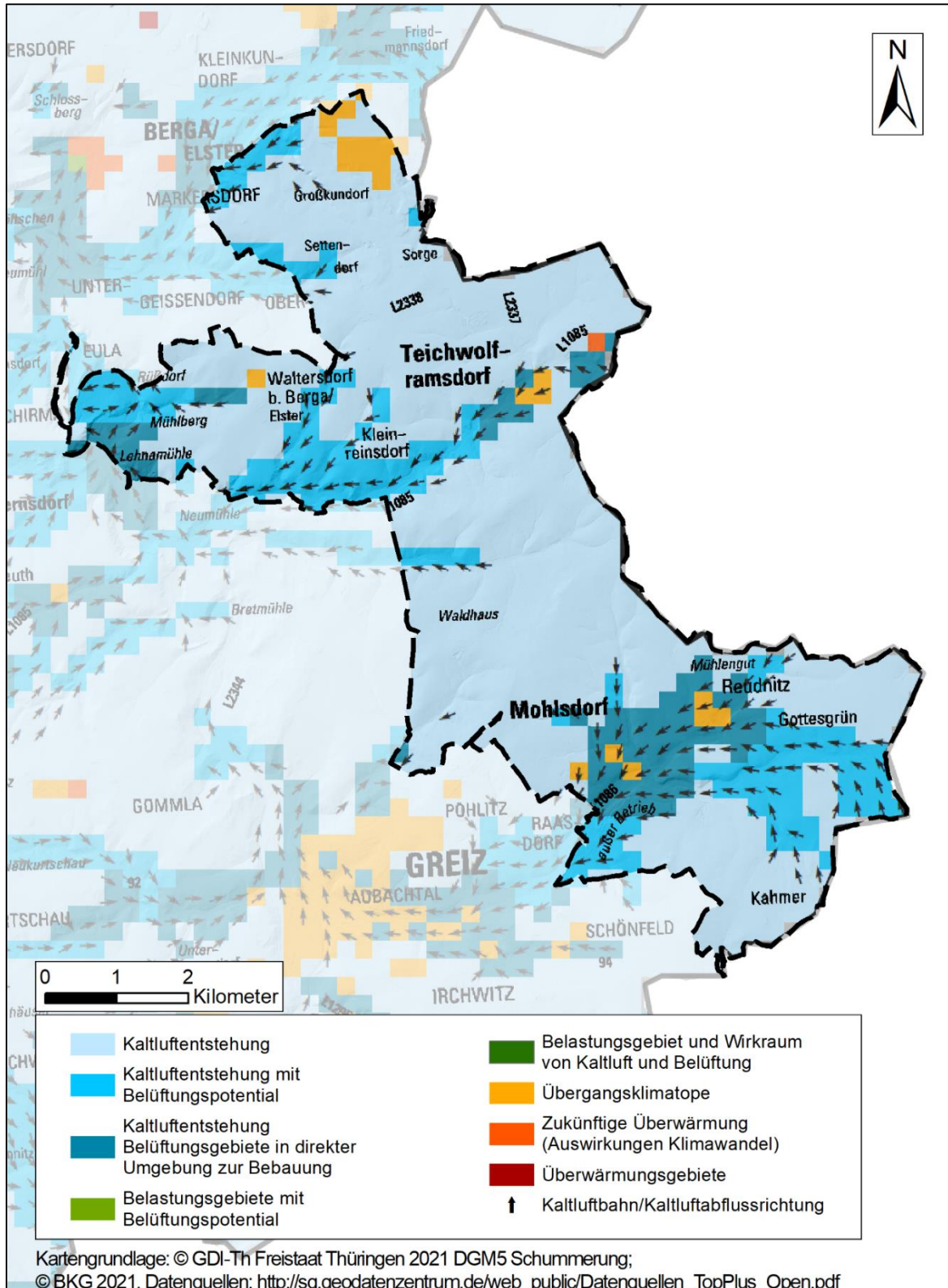
### Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk „Thüringisch - Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ innerhalb des Klimagebietes „Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima“ (HIEKEL et al. 2004). Ein kleiner Teil im Westen des Plangebietes (Rüßdorf) gehört bereits zum Klimabezirk „Elstertal“. Hier herrscht ein etwas trockeneres und wärmeres Geländeklima vor als im übrigen Plangebiet.

Generell ist das Klima kontinental geprägt. Das Jahresmittel der Lufttemperatur schwankt in Abhängigkeit von der Höhenlage zwischen 8°C und 9,5°C (TLUBN 2021b). Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 600 bis 720 mm. Alle Landschaftsteile zeigen ein sommerliches Niederschlagsmaximum im Juli und ein winterliches Niederschlagsminimum im Februar. Im Plangebiet dominieren südsüdwestliche Winde (TLUBN 2021b).

Entscheidende Einflussgrößen für das Lokalklima sind das Relief, der Pflanzenbewuchs und die Bebauung. Stark versiegelte Flächen von großen Städten bzw. verdichtete Dörfer und Gewerbegebiete besitzen z. B. ein größeres Wärmepotenzial als land- oder forstwirtschaftlich genutzte Bereiche und wirken daher abkühlungshemmend. Vegetationsreiche Flächen dienen dagegen neben ihrer Funktion als Regulator des Wasserhaushalts auch als Filter für Stäube und Gase. Solche Grünflächen sind vor allem in dichter besiedelten Räumen besonders wertvoll. In einer ländlichen Umgebung, wie sie in der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf vorliegt, bestehen ausreichend Flächen für lufthygienische Ausgleichsleistung und zur Bildung und Ableitung von Kaltluft.

Die Filterfunktionen werden im Plangebiet vor allem durch die großen Waldflächen im zentralen Plangebiet erbracht. Auch die reichstrukturierten Ortsteile mit Klein- und Hausgärten tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei. Die großen landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen hingegen der Entstehung von Kaltluft, die den Talhängen folgend in die Siedlungsbereiche fließen kann.



**Abbildung 5:** Klimabewertungskarte der Thüringer Klimaagentur für das Plangebiet

In der Klimabewertungskarte der Thüringer Klimaagentur (Abbildung 5) sind die Flächen in einem 250 m x 250 m-Raster entsprechend den dominierenden Wirkungen in die drei Kategorien Kaltluft/Freiraum (Blau-

töne), Kaltluft und Überwärmung/Siedlungsraum (Grüntöne) und Überwärmung/Siedlungsraum (Rot-/Orangetöne) unterteilt. Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf sind keine Kaltluft und Überwärmung/Siedlungsraum (Grüntöne) vorhanden.

Ein künftiges Überwärmungsgebiet befindet sich nur im Gewerbestandort „Südvolle“ im Osten der Ortslage von Teichwolframsdorf. Die orange gezeichneten Übergangsklimatope weisen dagegen eine geringere thermische Belastung auf. Hierzu zählen z. B. die Ortskerne von Teichwolframsdorf und Reudnitz und der Gewerbestandort Raasdorfer Straße im Westen der Ortslage von Mohlsdorf. Die orangene Darstellung von Flächen der IAA Trünzig resultiert aus Altdaten zu Zeit der Sanierung. Mittlerweile ist die Sanierung abgeschlossen und die Flächen sind begrünt.

Die für die Kaltluftversorgung von urbanen Belastungsgebieten besonders wichtigen Flächen sind im mittleren und dunklen Blau dargestellt. Die dunkelblauen Flächen mit der höchsten Wertigkeit sind gemäß der Interpretation der Klimabewertungskarte zum Schutz der derzeitigen Flächennutzung empfohlen. Hierzu zählen z. B. das Aubach-, Rautengraben-, Bach aus Mohlsdorf- und Krebsbachtal. Dabei ist anzumerken, dass die Kaltluftströme im Aubachtal dem innerstädtischen Bereich von Greiz zufließen. Die im nördlichen Plangebiet entstehende Kaltluft fließt im Tal der Weißen Elster nach Norden ab.

### Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Wasserhaushalt eines Raumes wird von Grundwasser und Oberflächengewässern geprägt. Diese variieren in Abhängigkeit vom geologischen Untergrund und den klimatischen Verhältnissen. Ein weiterer modifizierender Faktor ist die anthropogene Nutzung.

#### 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.

Das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegt innerhalb von drei Grundwasserkörpern (GWK) gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Das südliche Plangebiet liegt innerhalb des GWK Vogtländisches Schiefergebirge - Weiße Elster - Aubach wohingegen das nördliche Plangebiet innerhalb des GWK Bergaer Sattel-Weiße Elster liegt. Die Grenze zwischen den Grundwasserkörpern stellt annähernd der Krebsbach dar. Am Rand des nördlichen Plangebietes (Flächen östlich Großkundorf bis Sorge-Settendorf) wird zudem der GWK Zechsteinrand der Saaleplatte-Weiße Elster angeschnitten. Die Bewertungen der genannten Grundwasserkörper zum 3. Bewirtschaftungszyklus 2021 sind in der folgenden Tabelle dargestellt (TMUEN 2022).

**Tabelle 31:** Bewertung der Grundwasserkörper im Plangebiet nach WRRL (TMUEN 2022)

Name Grundwasserkörper	Mengenmäßiger Zustand	Chemischer Zustand
GWK Vogtländisches Schiefergebirge - Weiße Elster - Aubach	gut	schlecht
GWK Bergaer Sattel-Weiße Elster	gut	schlecht
GWK Zechsteinrand der Saaleplatte-Weiße Elster	gut	schlecht

Die Grundwasserkörper entsprechend nach der WRRL den hydrogeologischen Teilräumen des Plangebietes (BGR 2016). Der hydrogeologische Teilraum im Süden des Plangebietes ist der „Ostthüringische-fränkische-vogtländische Synklinalbereich“. Kennzeichnend für diesen sind paläozoische Festgesteins-Grundwassergeringleiter (Kluft-Grundwassergeringleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus. Im Bereich des hydrogeologischen Teilraumes „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ im nördlichen Plangebiet



sind ebenfalls paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus charakteristisch. Im Bereich des hydrogeologischen Teilraumes „Zechsteinrand der Thüringischen Senke“ sind Kluft/Karst-Grundwasserleiter aus sedimentären Festgesteinen deren Gesteinsbeschaffenheit sowohl silikatisch, karbonatisch als auch sulfatisch sein kann, vorhanden. Insgesamt variiert die Durchlässigkeit innerhalb dieses Teilraumes sehr stark.

Allgemein weisen die paläozoischen Tonschiefer, Grauwacken und Quarzite des Ostthüringer Schiefergebirges eine geringe bis sehr geringe Grundwasserführung auf. Lediglich entlang von Störungen bzw. im Bereich von oberflächennahen Kluft- und Auflockerungszonen sind nennenswerte Grundwasserführungen zu verzeichnen. Die Talsohlen sind überwiegend durch einen hohen Grundwasserstand sowie durch Verlässung gekennzeichnet. Hier ist ein schmaler Porengrundwasserleiter vorhanden, dessen Wasserführung vom Abfluss der Fließgewässer abhängt. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beläuft sich auf 25 bis unter 50 mm/Jahr (TLUBN 2021b).

Die Trinkwassergewinnung erfolgt im Plangebiet über Quell- und Sickerwasserfassungen, die oberflächennahes Grundwasser aus den paläozoischen Gesteinen des Schiefergebirges fördern. Die Grundwassergewinnung über Tiefbrunnen ist grundsätzlich nur im Bereich des Zechsteinausstriches im nördlichen Plangebiet möglich (TLUBN 2022).

Das Grundwasser ist im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen (z.B. Düngemittel, Pestizide) ungenügend geschützt, da in großen Teilen des Gebietes das Grundgestein nur von einer geringen bindigen Bodenschicht (< 2 m) überdeckt ist. Die Sickerwasserverweilzeit innerhalb des Plangebietes liegt zwischen wenigen Tagen bis etwa drei Jahren (TLUBN 2021a). Nur im Bereich in und um die Ortslage Kahmer beträgt die Sickerwasserverweilzeit 3 bis 10 Jahre, so dass hier eine mittlere Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vorliegt (TLUBN 2021a).

In allen Bereichen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf führt eine zusätzliche Bebauung zu Beeinträchtigungen der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung und des Gebietswasserhaushaltes, wobei der Grundwasserhaushalt im nördlichen, durch den Bergbau beeinflussten Bereich bereits umfangreiche Störungen aufweist.

Oberflächengewässer: Der gesamte Planungsraum gehört über die Weiße Elster, einem Gewässer I. Ordnung, zum Einzugsgebiet der Saale. Die Weiße Elster wird dem Fließgewässertyp 9.2 „große Flüsse des Mittelgebirges“ zugeordnet (LAWA 2003). Die übrigen Gewässer im Plangebiet sind Gewässer II. Ordnung und gehören zum Fließgewässertyp 5, den „grobmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbächen“. Die beiden westlich fließenden Bäche Krebsbach und Aubach stellen die Hauptvorfluter zur Weißen Elster dar. Beim Fließgewässertyp 5 wird die Gewässersohle überwiegend aus Grobmaterial wie Schotter und Steinen sowie in strömungsberuhigten Bereichen auch durch sandige Substrate geprägt. Je nach Talform weist er eine gestreckte bis gewundene oder (schwach) mäandrierende Laufform auf. Die Profile sind meist sehr flach mit zahlreichen und großflächigen Schotterbänken (LAWA 2003). Die Fließgewässer im Plangebiet entsprechen jedoch weitgehend nicht mehr dem Referenztyp, sondern wurden fast restlos ausgebaut, d. h. verrohrt, begradigt und in der Regel auch mit Betonwabenplatten befestigt. Ausnahmen bilden Gewässerabschnitte, die durch Waldgebiete führen wie beispielsweise der Schlötenbach. Im nördlichen Plangebiet wurden zudem die Gewässer innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen verrohrt bzw. ihre Quellen über Drainagen gesammelt und als Teiche gefasst. Kleinere Standgewässer finden sich daher vereinzelt oder in Gruppen in Form von Fischteichen in Mulden auf der Hochfläche oder als Feuerlöschteiche in den Ortslagen.

In der Fließgewässerstrukturgütekartierung 2018 (TLUBN 2024) wurden die größeren Fließgewässer im Plangebiet hinsichtlich ihrer Gewässerstruktur bewertet. Für die kleineren Fließgewässer liegen keine Daten



vor. Die Fließgewässerstrukturgütekartierung ergab für den Krebsbach oberhalb der Ortslage Teichwolframsdorf überwiegend die Strukturgütekategorie (SGK) 6 (sehr stark verändert), in der Ortslage die SGK 7 (vollständig verändert) und unterhalb von Teichwolframsdorf die SGK 3 bis 5 (mäßig bis stark verändert). Die Bachabschnitte bei Kleinreinsdorf sind stark bis vollständig verändert.

Der Aubach weist überwiegend eine stark veränderte bis vollständig veränderte Strukturgüte auf.

Die Weiße Elster fließt nur am westlichen Rand des Plangebietes. Die Fließgewässerstrukturgütekartierung ergab Bewertungen der Weißen Elster im Planungsraum von gering verändert bis deutlich verändert. Deutlich verändert ist sie im Flussabschnitt von Lehnmühle (außerhalb des Plangebietes) und bis unterhalb der Ortslage von Rößdorf. Der darauffolgende unterstromige Flussabschnitt weist nur eine gering veränderte Gewässerstruktur auf (SGK 2) bzw. daran anschließend eine mäßig veränderte Gewässerstruktur (SGK 3) auf.

Im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf befinden sich die Einzugsgebiete von sieben Oberflächenwasserkörpern gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (s. Abbildung 7). Die Zustandsbewertung der Oberflächenwasserkörper zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL 2021 ist in der folgenden Tabelle dargestellt (TMUEN 2022).

**Tabelle 32:** Bewertung der Oberflächenwasserkörper im Plangebiet nach WRRL (TMUEN 2022)

Name Oberflächenwasserkörper	Wasserkörpertypologie	Ökologischer Zustand / Ökologisches Potential	Chemischer Zustand (ohne ubiquitäre Stoffe)
OWK Aubach	erheblich verändert	unbefriedigend	gut
OWK Pöltzschbach	natürlich	schlecht (WSBZ nicht erreicht)	gut
OWK Göltzsch-3	natürlich	unbefriedigend	nicht gut
OWK Krebsbach	natürlich	unbefriedigend	gut
OWK Mühlbach	natürlich	unbefriedigend	gut
OWK Ruppertsbach	natürlich	schlecht	gut
OWK Weiße Elster Göltzsch bis Seilersbach	natürlich	unbefriedigend	gut

Insgesamt bestehen Defizite hinsichtlich der Gewässerstruktur der Oberflächengewässer sowie deren chemischem Zustand. Der chemische Zustand ohne ubiquitäre Stoffe wurde zwar in den Oberflächengewässern, mit Ausnahme der Göltzsch, mit „gut“ bewertet, bei einer Berücksichtigung der ubiquitären Stoffe erfolgt jedoch durchgängig eine Bewertung mit „nicht gut“. Die Bewertungen des ökologischen Zustands / des ökologischen Potentials dieser Oberflächenwasserkörper liegen bei „unbefriedigend“ oder „schlecht“. Sie sind das Resultat aus Verschmutzungen durch Chemikalien, veränderten Habitaten auf Grund morphologischer Änderungen (Gewässerstruktur, einschließlich Durchgängigkeit) und den Belastungen mit Nährstoffen sowie organischen Verbindungen (BFG 2023). Eine größere Renaturierungsmaßnahme umfasste den Rückbau der ehemaligen Krebsbachtalsperre westlich von Teichwolframsdorf. Hier wurde wieder ein naturnaher Verlauf des Krebsbaches im Bereich der ehemaligen Talsperre geschaffen.



landwirtschaftlich genutzten Bereichen im nördlichen und südlichen Plangebiet. Typisch sind vor allem Mehrseithöfe, die den Orten wie Gottesgrün, Kahmer, Waltersdorf und Großkundorf das Gepräge geben. Typische Elemente der Kulturlandschaft sind auch die Kirchen in den einzelnen Ortsteilen, die den Siedlungsmittelpunkt bestimmen bzw. aufgrund ihrer Lage (z. B. Sorge-Settendorf) weiterhin sichtbar sind. Für alle Orte im Plangebiet ist ein hoher Grad der Durchgrünung kennzeichnend. In den Ortsrandlagen dominieren Streuobstwiesen und Gärten sowie Kleingartenanlagen und Grünflächen. In den Tälern breitet sich Grünland aus, das teilweise als Weide genutzt wird. Grünlandstreifen entlang der Fließgewässer bilden linienhafte Strukturen in der Landschaft. Die intensiv betriebene Landwirtschaft hat in weiten Bereichen zu einer ausgeräumten Agrarlandschaft ohne belebende Strukturen geführt. Zudem hat der ehemalige Uranerzbergbau durch die Aufschüttung von Halden (Sorge-Settendorf) und die IAA-Trünzig in diesen Bereich das Landschaftsbild anthropogen überformt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bzw. die natürliche Sukzession haben diese Hinterlassenschaft des Bergbaus teilweise in das Landschaftsbild eingebunden.

### **6.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose)**

Im Umweltbericht sind Angaben zu den prognostizierten Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planungen (Status-quo-Prognose) zu machen. Dabei geht es nicht um die Beschreibung theoretischer Potenziale, sondern um die nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu erwartenden Entwicklungen auf der Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse. Hierbei gilt es, die mögliche Entwicklung des Plangebietes gegenüber dem Basisszenario zu ermitteln und zu bewerten.

Die Annahme, dass ohne einen Flächennutzungsplan das Risiko einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung besteht und es damit einhergehend zu einer Verschlechterung des Umweltzustandes kommt, ist unbegründet, da die Vorgaben des BauGB (u.a. § 8 BauGB) und die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) auch ohne Flächennutzungsplan gelten und einzuhalten sind.

Der Flächennutzungsplan stellt in weiten Bereichen die bestehende Nutzung dar, wobei es Planungsabsicht der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist, diese Nutzungsarten weitgehend auch fortzusetzen. Dies betrifft sowohl die baulich genutzten Flächen als auch die Nutzungen im Außenbereich (Verteilung Land- und Forstwirtschaft). Insofern ist davon auszugehen, dass durch die weitere Nutzung dieser Flächen keine geänderten Rahmenbedingungen für Natur und Umwelt erfolgen. Hiervon unberührt bleiben die Auswirkungen von privilegierten Vorhaben, wie z. B. Biogasanlagen. Dagegen können Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die zu einer vom Bestand abweichenden Bodennutzung führen, auch veränderte Umweltauswirkungen haben. Für diese Flächen von planungsrelevanter Größe wird im Folgenden eine Aussage zur weiteren Entwicklung gemacht, sofern die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht umgesetzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der einzelnen Darstellungen konkrete bau- und anlagenbedingte Auswirkungen weder erfasst noch beurteilt werden können.

Eine Übersicht über die geplanten Bauflächen im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf Teichwolframsdorf findet sich in der Folgenden Abbildung. Die Entwicklungsaussagen zu den geplanten Bauflächen sind in Tabelle 31 zusammengefasst.



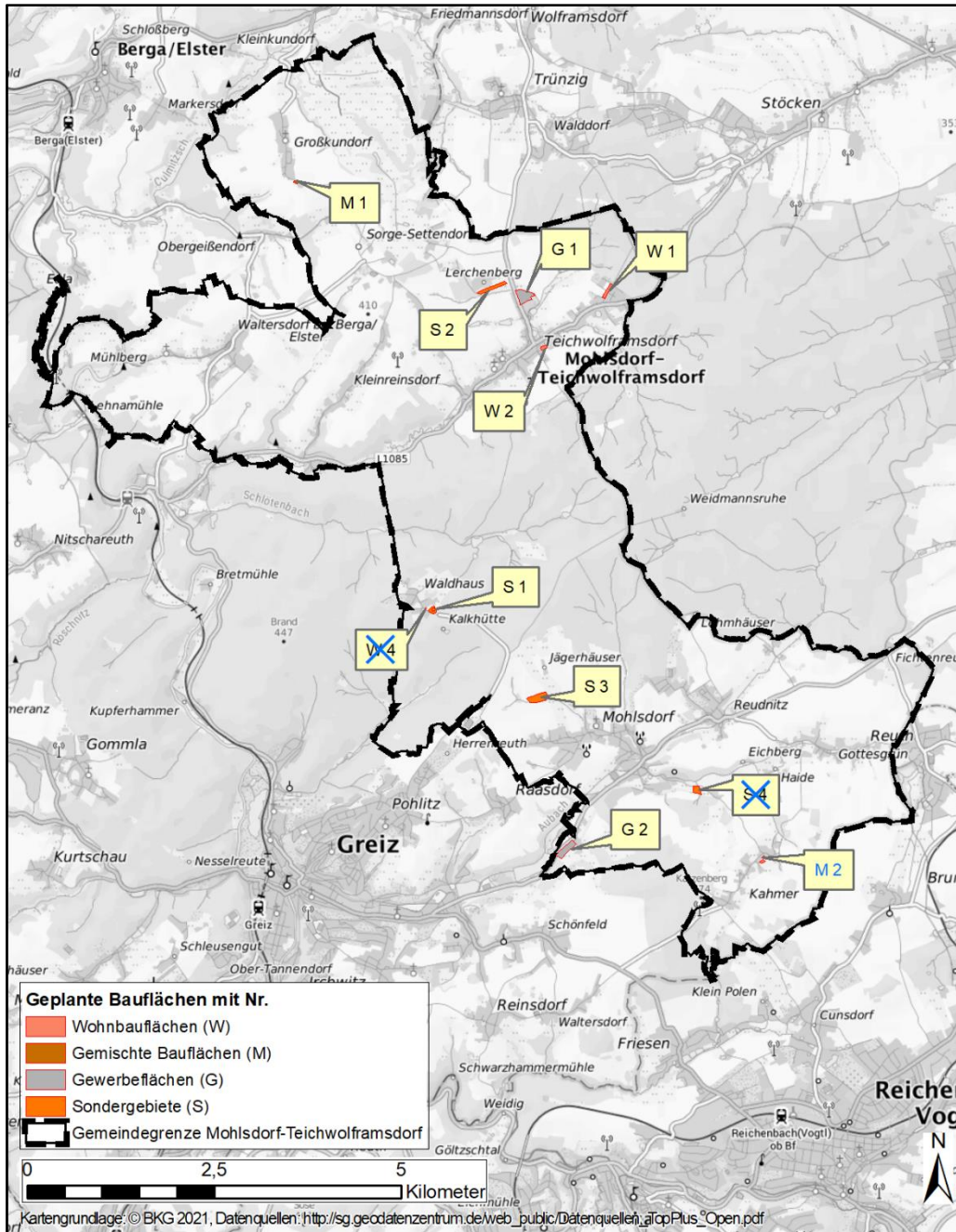


Abbildung 7: geplante Bauflächen im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf Teichwolframsdorf

Tabelle 33: Entwicklungsaussagen zu den geplanten Bauflächen

Entwicklungsflächen	Nr.	Name	bestehende Nutzung	Entwicklung auf der Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse
			geplante Nutzung (= Darstellung im FNP)	
Wohnbauflächen	W 1	Teichwolframsdorf-Bahnhofstraße	Nördlicher Bereich: stillgelegte Gärtnerei Südlicher Bereich: Ackerland	Die gesamte Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt wird. Der Bereich der Gärtnerei würde weiterhin als Brachfläche bzw. einer Räumung als Grünfläche genutzt werden. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
			Wohnbaufläche	

	W 2	Brunnenweg	Grünland	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt wird. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.		
			Wohnbaufläche			
	W 3	Erweiterung Kahmer	Grünland		Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Grünland genutzt werden würden. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.	
			Wohnbaufläche			
	W 4	Waldhaus	Grünland			Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Grünland genutzt werden würden. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
			Wohnbaufläche			
Gemischte Bauflächen	M 2	Großkundorf	Ackerland, Grassaum	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt wird. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.		
			Gemischte Baufläche			
	M 3	Kahmer (bisher W 3)	Grünland		Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Grünland genutzt werden würden. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.	
			gemischte Baufläche			
Gewerbeflächen	G 1	Ronneburger Straße	Grünland			Diese Fläche liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "Ronneburger Straße - Nord". Die Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Ohne Flächennutzungsplan ist von einer Fortsetzung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.
			Gewerbegebiet			
	G 2	An der Spornburg	Ehemaliger Lagerplatz	Diese Fläche ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Entsprechend der gegenwärtigen Situation erfolgt eine Nutzung als Lagerplatz auf der Grundlage einer Genehmigung gem. § 35 BauGB. Ohne diese Nutzung ist von einer fortlaufenden natürlichen Sukzession im Plangebiet auszugehen.		
			Gewerbegebiet			
Sondergebiete	S 1	Fremdenverkehr Waldhaus Nr. 2	Ehemalige Gaststätte mit Garten		Das gesamte Objekt befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist erst auf der Grundlage der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan möglich. Es ist davon auszugehen, dass ohne Flächennutzungsplan und anschließendem Bebauungsplan keine weitere Nutzung des Gebäudes möglich wäre. Ohne Nutzung ist von einem Verfall der vorhandenen Bausubstanz auszugehen.	
			SO Fremdenverkehr - sanfter Tourismus			



	S 2	Landwirtschaft Tierproduktion	Grünland	Diese Fläche liegt südlich angrenzend an das bestehende Sondergebiet Landwirtschaft: Tierproduktion. Die Fläche zur Ergänzung liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Ohne Flächennutzungsplan ist von einer Fortsetzung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Zudem wäre auch eine betriebliche Nutzung der Fläche auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB möglich, was zu erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter führen würde.
			SO Landwirtschaftliche Tierproduktion	
	S 3	Solar	ehemalige Deponie	Diese Fläche ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Entsprechend der gegenwärtigen Situation als ehemalige Deponie und Brache ist von einer fortlaufenden natürlichen Sukzession im Plangebiet auszugehen
			SO Solar	
	S 4	Camping-Caravanning	Grünland	<del>Diese Fläche ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Entsprechend der gegenwärtigen Situation ist von einer Grünlandnutzung im Plangebiet auszugehen.</del>
			SO Camping-Caravanning	

### 6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes und anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung)

Die Prognose der Umweltauswirkungen, die bei einer Umsetzung der Darstellungen eintreten, kann im Ergebnis sowohl zu einer Verbesserung aber auch zu einer Verschlechterung der bestehenden Umweltverhältnisse führen (s. Tabelle 25). Dabei erfolgt eine allgemeine, jedoch flächenbezogene Aussage zu den Umweltauswirkungen entsprechend dem Maßstab, den begrenzten Aussagen zur vorgesehenen Nutzung als auch gemäß der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes (Darstellung der städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen).

Entsprechend den Aussagen zur Status-quo-Prognose ist davon auszugehen, dass eine Übernahme der bestehenden Nutzung als Darstellung im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Veränderungen der Umweltbedingungen mit sich bringt. Dagegen sind Nutzungsartenänderungen regelmäßig mit positiven oder negativen Umweltauswirkungen verbunden.

In den folgenden Betrachtungen werden daher die Darstellungen mit ihren potenziellen Umweltauswirkungen betrachtet, die zu einer Nutzungsänderung führen. Dabei erfolgen zusätzlich Angaben zur Wahl des Standortes unter Beachtung der Umweltaspekte (= Standortalternativenprüfung).

Im Rahmen der Bearbeitung der Standortalternativenprüfung wurden die folgenden Vorhaben berücksichtigt, wobei als Grundlage der bestehende Flächennutzungsplan für die Bearbeitung herangezogen wurde.

- Wohnbauflächenerweiterung
- Gemischte Bauflächenerweiterung
- Gewerbegebietserweiterung
- Sondergebiet Fremdenverkehr - sanfter Tourismus / Naherholung in Waldhaus
- Sondergebiet Landwirtschaftliche Tierproduktion bei Teichwolframsdorf
- Sondergebiet Solar bei Mohlsdorf

Dabei wird davon ausgegangen, dass relevante Umweltbelange durch die Darstellungen im bestehenden Flächennutzungsplan nicht so stark beeinträchtigt werden, dass einer Umsetzung Umweltbelange generell entgegenstehen. Eine entsprechende Prüfung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes.

Im Verlauf einer Standortalternativenprüfung wurde untersucht, ob für die o. g. Darstellungen eine Standortprüfung auf Grund des gegebenen Planungszieles sinnvoll und zielführend ist und sofern diese der Fall ist, welche Gründe für die getroffene Standortauswahl maßgeblich waren.

**Tabelle 34:** Standortalternativenprüfung zu den geplanten Bauflächen und deren potentielle Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Art der geplanten baulichen Nutzung	Standortalternativenprüfung
<p><b>Wohnbauflächen</b> W 1 - Teichwolframsdorf-Bahnhofstraße</p>	<p>Für die erforderliche Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bereich Teichwolframsdorf wurden neben den Standorten westlich der Teichwolframsdorfer Bahnhofstraße und am Brunnenweg auch der Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Waldrand nordwestlich der Bahnhofstraße sowie Flächen östlich der Bergstraße geprüft. Dabei kommt die Standortprüfung zu folgender Bewertung:</p> <p><u>Teichwolframsdorf-Bahnhofstraße:</u> Abrundung des Siedlungsbereiches durch eine straßenbegleitende Bebauung einer bereits einseitig bebauten Straße. Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen sowie von Biotoptypen mittlerer Bedeutung.</p> <p><u>ehemaliges Krankenhaus Teichwolframsdorf:</u> Die vom vorhandenen Siedlungsbereich abgerückte Lage führt zu einer nicht integrierten Siedlungsentwicklung. Dabei werden bereits vorbelastete Flächen in Anspruch genommen, wobei eine Bebauung mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden wäre.</p> <p><u>Brunnenweg:</u> Abrundung des Siedlungsbereiches durch Nutzung einer Fläche, die bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Eine Bebauung beansprucht Flächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p><u>Bergstraße:</u> Abrundung des Siedlungsbereiches durch eine straßenbegleitende Bebauung einer bereits einseitig bebauten Straße. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und von Gehölzen. Erhöhte Anforderung aufgrund erschwelter topographischer Bedingungen (erhöhtes Gefälle).</p> <p>→ Da die Flächen an der Bahnhofstraße sowie an der Brunnenstraße zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führen und mit einem geringen Erschließungsaufwand verbunden sind, wird diesen der Vorzug vor den beiden anderen Standorten gegeben.</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Für die neu dargestellte Wohnbaufläche werden neben teilweise bebauten Flächen (ehemalige Gärtnerei) landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit (Ackerland) aufweisen und daher ein geringes Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope haben. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Gravierend ist der Verlust von Boden durch die zu erwartende Versiegelung für die Wohnbebauung, da der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt. Vom Verlust sind in der Wohnbaufläche in Teichwolframsdorf Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig - Ig1) (Schieferschutt) für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Demzufolge liegt ein mittleres Konfliktpotential im Schutzgut Boden vor. Hinzu kommt der Verlust von Retentionsfläche und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildung, was sich aufgrund der Flächengröße im geringen Umfang auf den Gebietswasserhaushalt auswirkt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich der Standort in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingliedert. Bezüglich der angrenzenden Wohnbebauung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale bei Einhaltung der Grenzwerte für Wohnbebauung.</p>	
<p><b>Wohnbaufläche</b> W 2 - Brunnenweg</p>	<p>Standortprüfung s. W 1</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Für die neu dargestellte Wohnbaufläche werden Biotope mit einer mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit (Wiesen, Gehölze) in Anspruch genommen. Somit ist ein mittleres Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig (Schieferschutt) (Ig1) für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Die Böden weisen eine hohe Naturnähe auf. Aufgrund dessen, sowie der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, liegt ein mittleres Konfliktpotential im Schutzgut Boden vor. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Der Standort führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten gem. BNatSchG. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich der Standort an die vorhandenen Siedlungsstrukturen angliedert und zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches führt. Bezüglich der angrenzenden Wohnbebauung besteht aufgrund der gleichen Art der Nutzung kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential.</p>	

<b>Wohnbaufläche</b> W 3 - Erweiterung Kahmer	jetzt M 3
<b>Wohnbaufläche</b> W 4 – Waldhaus	jetzt Darstellung als Wohnbaufläche (Baulücke)
<b>Gemischte Baufläche</b> M 2 – Großkundorf	Die weitgehend geschlossene straßenbegleitende Bebauung in Großkundorf lässt kaum eine weitere Bebauung zu. Da andererseits eine Bebauung in zweiter Reihe möglichst vermieden werden soll, führt die vorliegende Planung zu einer Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches im Norden. Die nördlich der Hauptstraße vorhandene straßenbegleitende Bebauung soll um eine Bebauung auf der südlichen Seite ergänzt werden.
<b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Mit der neu dargestellten Gemischten Baufläche wird die vorhandene Siedlungsstruktur aufgegriffen. Für die Baufläche werden Bereiche mit Biotopen mit einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit (Ackerland, Grassaum) in Anspruch genommen. Somit ist ein geringes Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig - Ig1) (Schieferschutt) für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Aufgrund dessen, sowie der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, liegt ein mittleres Konfliktpotential im Schutzgut Boden vor. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Der Standort führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich der Standort in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügt und diese abrundet. Aufgrund der angrenzenden Gemischten Bauflächen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale erkennbar.	
<b>gemischte Baufläche</b> M 3 - Erweiterung Kahmer	Entsprechend der bestehenden Nachfrage nach <b>gemischten Bauflächen</b> in Kahmer soll eine zusätzliche Bebauung zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führen ohne die typische Siedlungsstruktur aufzulösen, d. h. u. a. auch, dass die Freiflächen zwischen der Hauptstraße und den Einzelgehöften ebenso von einer Bebauung freigehalten werden sollen, wie die gliedernden Freiflächen an der Hauptstraße. Die nunmehr für eine Bebauung vorgesehene Flächen wird im Norden, Westen und Süden von Bebauung begrenzt. Im Osten bildet eine Gehölzreihe die Begrenzung der geplanten Baufläche. <b>Mit der Darstellung werden auch die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.</b>
<b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Für die neu dargestellte <b>gemischte Baufläche</b> werden Biotope mit einer mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit (Wiesen, Gehölze) in Anspruch genommen. Somit ist ein mittleres Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer geringen (Lehm, tonig - Staugley - Ig5) (Schieferersatz) Bedeutung für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Die Böden weisen eine hohe Naturnähe auf. Aufgrund dessen, sowie der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, liegt ein mittleres Konfliktpotential im Schutzgut Boden vor. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Die Fläche liegt zudem im Wasserschutzgebiet Zone 3. Der Standort führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten gem. BNatSchG. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich der Standort harmonisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingliedert. Bezüglich der angrenzenden Nutzungen bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale.	
<b>Gewerbegebiet</b> G 1 - Ronneburger Straße	Für ein zusätzliches Gewerbegebiet wurden Flächen im Bereich von Teichwolframsdorf gesucht, die ein möglichst geringes Geländegefälle aufweisen (Minimierung der Geländeprofilierung), über eine gute Verkehrserschließung verfügen und zudem an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließen. In Folge der Lage von Teichwolframsdorf im Tal des Krebsbaches scheiden die meisten an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen aufgrund der Geländeverhältnisse als Standort für Gewerbeansiedlungen aus. Dies betrifft u. a. auch die an den im Westen von Teichwolframsdorf befindlichen Gewerbebestandort angrenzenden Flächen. Eine Weiterführung des Bereiches Südwohle für eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung scheidet aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen und den damit erforderlichen emissionsbezogenen Begrenzungen aus. Für den Standort an der Ronneburger Straße sprechen zudem die geringen Erschließungsaufwendungen, u. a. durch die bereits vorhandene Verkehrserschließung (Landesstraße), so dass der Durchgangsverkehr und die damit verbundenen Belastungen im Vergleich zu anderen Standorten in Teichwolframsdorf begrenzt sind.
<b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Für die zu ergänzende Gewerbegebietsfläche, die sich künftig an das vorhandene Gewerbegebiet „Ronneburger Straße - Nord“ nördlich anfügt, werden Biotope mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit (Grünland, Garten) in Anspruch genommen. Somit ist ein mittleres Konfliktpotenzial	

<p>im Bereich Arten und Biotope vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig - lg1) (Schieferschutt) für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Die Böden im Plangebiet weisen aufgrund ihrer Nutzung eine mittlere bis geringe Naturnähe auf. Aufgrund dessen, sowie der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, liegt ein mittleres bis hohes Konfliktpotential im Schutzgut Boden vor. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Der Standort führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten. Aufgrund der angrenzend bestehenden Nutzung führt das Vorhaben zu allenfalls geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Menschen im bzw. im Umfeld des Plangebietes. Bezüglich der angrenzenden privaten Kleingärten werden immissionschutzrechtliche Konfliktpotentiale durch Einschränkungen des GE vermieden. Festsetzungen dazu erfolgen ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich der Standort an die vorhandene Gewerbefläche anschließt und somit vorbelastet ist.</p>	
<p><b>Gewerbegebiet</b> G 2 - An der Spornburg</p>	<p>In Mohlsdorf soll eine ehemalige befestigte Fläche an der stillgelegten Bahnstrecke von Neudeck nach Greiz einer gewerblichen Nachnutzung als <b>Lageplatz</b> zugeführt werden. Vergleichbare Flächen ebenfalls mit umfassenden Vorbelastungen sind in Mohlsdorf nicht vorhanden, da mit dem Bebauungsplan „Mohlsdorfer Bahnhofstraße“ eine alternative, bisher gewerblich genutzte Fläche bauplanungsrechtlich für eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung bauplanungsrechtlich vorbereitet wurde.</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Ausgehend von der Nutzung als ehemaliger <b>Lagerplatz</b> weist der Standort in allen Schutzgütern umfassende Vorbelastungen auf. Die Planung ist daher mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen. Bezüglich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung werden immissionschutzrechtliche Konfliktpotentiale durch Einschränkungen des GE vermieden. Festsetzungen dazu erfolgen ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	
<p><b>Sondergebiete</b> S 1 - Fremdenverkehr Waldhaus Nr. 2</p>	<p>Im Bereich Waldhaus soll ein Sondergebiet zur Stärkung des Fremdenverkehrsangebotes und dabei für eine gastronomische Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Zur Minimierung der Inanspruchnahme bisher nicht baulich überprägter Flächen soll ein vorhandenes Gebäude nachgenutzt werden. Hierfür stehen mit der ehemaligen Gaststätte im Nordwesten von Waldhaus und dem Objekt Waldhaus Nr. 2 im Osten des Siedlungsbereiches zwei Objekte zur Auswahl.</p> <p><u>ehemalige Gaststätte im Nordwesten:</u> Großer Gebäudekomplex im Nordosten von Waldhaus, Standort ist von Wald umgeben (Waldabstandsregelung), Verkehrserschließung z. Zt. nicht vorhandenen, Reaktivierung der Gaststätte bedingt einen zusätzlichen Verkehr, der durch die Ortslage Waldhaus geführt werden müsste (Emissionen, Unruhe für Bewohner und angrenzende Lebensräume), baulichen Maßnahmen führen zum Verlust von Gehölzen</p> <p><u>Waldhaus Nr. 2:</u> ehemaliges Forsthaus im Osten von Waldhaus unmittelbar angrenzend an den Parkplatz, so dass dieser Standort mit keinem Durchgangsverkehr für Waldhaus verbunden ist, Zufahrt vorhanden, Waldabstand kann ohne weitere Gehölzbeseitigungen eingehalten werden, Bereich der Gaststätte im Westen kann als beruhigter Bereich entwickelt werden</p> <p>→ Aufgrund der vorhandenen Erschließung sowie der geringeren Verkehrsbelastungen bei Nachnutzung des Objektes Waldhaus Nr. 2 wird diesem der Vorrang gegeben.</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Für das Sondergebiet werden Biotope mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit (Einzelanwesen mit Garten) in Anspruch genommen. Somit ist ein mittleres Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig - lg1) (Schieferschutt) für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Die Böden im Plangebiet weisen aufgrund ihrer vorangegangenen Nutzung eine überwiegend geringe bzw. sehr geringe Naturnähe auf. Aufgrund dessen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden mit einem geringen Konfliktpotential bewertet. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Der Standort befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Wälder um Greiz und Werdau“. Aufgrund der Vornutzungen führt das Vorhaben zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Menschen im bzw. im Umfeld des Plangebietes. Bezüglich der angrenzenden Wohnbebauung werden immissionschutzrechtliche Konfliktpotentiale durch die Festsetzung von Schallimmissionskontingenten vermieden. Festsetzungen dazu erfolgen ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da der Standort durch den vorhandenen Gebäudekomplex überprägt ist.</p>	
<p><b>Sondergebiete</b> S 2 - Sondergebiet Landwirtschaftliche Tierproduktion</p>	<p>Die Anforderungen an einen modernen Agrarbetrieb mit unterschiedlichen Betriebszweigen erfordert vorliegend eine erweiterte Flächendarstellung des Son-</p>



	<p>dergebietes Landwirtschaft Tierproduktion nördlich der Ortslage Teichwolframsdorf. Da eine Erweiterung im räumlichen Bezug zum bestehenden Sondergebiet erfolgen soll, ist zu prüfen, in welche Richtung eine Erweiterung sinnvoll ist. Dabei scheidet die Darstellung der Erweiterungsfläche im Westen (Wald) und im Osten (Erschließungsstraße) aus. Da sowohl nördlich als auch südlich gleichwertige Biotop- und Böden beansprucht werden, wird einer Erweiterungsfläche im Süden der Vorrang gegeben. Dies geschieht v. a., da die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Ausnutzung der geringeren Höhenlage im Süden und einer Verschattung durch südlich stockende Gehölze geringer ausfällt als eine nördliche Erweiterung.</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Das bestehende Sondergebiet Landwirtschaftliche Tierproduktion soll in südliche Richtung vergrößert werden. Mit dem vorliegenden Grünland wird ein Biototyp mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Somit ist ein mittleres Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotop vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig - Ig1) (Schieferschutt) für die Ernährungssicherheit und der Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) betroffen. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Naturnähe auf. Insgesamt werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden mit einem mittleren Konfliktpotential bewertet. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Aufgrund der angrenzend bestehenden Nutzung führt das Vorhaben zu allenfalls geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Menschen im bzw. im Umfeld des Plangebietes. Der Standort führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich der Standort an das vorhandene Sondergebiet Landwirtschaftliche Tierproduktion anschließt und somit vorbelastet ist.</p>	
<p><b>Sondergebiete</b> S 3 – Solar</p>	<p>Ein Standort für Solaranlagen ist weitgehend auf allen offenen Flächen möglich. Da ein Vergütungsanspruch gem. dem EEG u.a. nur auf Konversionsflächen und damit auf ehemaligen Deponien besteht, ist die Errichtung z. B. auf Ackerflächen nicht sinnvoll. Somit bieten sich vor allem aufgelassene Gewerbestandorte und Deponien für eine entsprechende Nutzung an.</p> <p>Von den vorhandenen Altdeponien verfügt lediglich die Fläche nördlich von Mohlsdorf die Flächengröße, die erforderlich ist, um einen wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen zu können.</p> <p>Mit ihren Darstellungen will die Gemeinde zugleich verhindern, dass Landwirtschaftsflächen für einen Solarpark entzogen werden. Zudem wird damit der Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. f BauGB entsprochen, bereits in der Planung die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen und durch geeignete Darstellungen zu fördern.</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Ausgehend von der ehemaligen Deponienutzung sowie der derzeitigen Lagerhaltung auf der Fläche weist der Standort in allen Schutzgütern umfassende Vorbelastungen auf. Die Anlage eines Solarparks führt damit auf Grund des geringen Versiegelungsgrades sowie einer im Regelfall vorhandenen extensiven Nutzung zu einer Aufwertung in den Bereichen Arten und Biotop sowie Wasser und Boden. Es ist von einer geordneten extensiven Nutzung der Fläche auszugehen. Andererseits führt eine PV-Freiflächenanlage zu einer technogenen Überprägung des Talverlaufes. Eine Offenlegung des Bachlaufes im Bereich der Deponie ist aufgrund der Überschüttung nicht verhältnismäßig. <a href="#">Aufgrund der Entfernung zur südlich gelegenen Wohnbebauung sowie der topographischen Lage des Deponiekörpers ist nicht von einer erhöhten Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lichtreflexionen auszugehen. Im nachgeordneten Verfahren sind die entsprechenden Vorgaben und Empfehlungen zu berücksichtigen (u. a. Empfehlungen der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen).</a></p>	
<p><b>Sondergebiete</b> S 4 - Camping-Caravanning</p>	<p>Für den Standort des Sondergebietes Camping-Caravanning wurde ein Standort gesucht, der sich einerseits in die landschaftliche reizvolle Umgebung von Mohlsdorf einfügt und andererseits die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in Mohlsdorf (Gastronomie, Lebensmittelmarkt) fußläufig nutzen kann. Zudem wurde zur Vermeidung eines weiteren Flächenentzuges für eine Erschließungsstraße ein bereits an das vorhandene Verkehrsnetz angebundener Standort gewählt.</p>
<p><b>Auswirkungen der Darstellung auf Natur und Landschaft:</b> Für das neu dargestellte Sondergebiet wird Grünland mit einer mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit in Anspruch genommen. Somit ist ein mittleres Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotop vorhanden. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. Vom Verlust sind Böden mit einer mittleren Bedeutung (Lehm, steinig-grusig (Schieferschutt) (Ig1) und Lehm, lößartig - Stauble (Braunerde) über Schiefergestein (Iglö) betroffen. Die Böden weisen eine hohe Naturnähe auf. Aufgrund dessen, sowie der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, liegt ein hohes Konfliktpotential im Schutzgut Boden vor. Im Schutzgut Wasser resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung, die im Plangebiet bereits sehr gering ist. Der Standort führt zu keinen Beeinträchtigungen</p>	



~~von Schutzgebieten oder -objekten gem. BNatSchG. Die geplante Anlage hat eine weitere anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes im bislang weitgehend unberührten Außenbereich zur Folge. Aufgrund der Lage außerhalb von Siedlungsflächen sind keine immissionschutzrechtlichen Konfliktpotentiale erkennbar.~~

Bei allen o. g. Vorhaben ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sparsamen Umgang mit Energie eingehalten werden. Dies betrifft auch den sachgerechten Umgang mit Abfall und Abwasser.

Da der Flächennutzungsplan in weiten Bereich lediglich die bestehende Nutzung darstellt, ist in diesen Bereichen von keiner Verschlechterung der biologischen Vielfalt auszugehen. Dagegen führt eine zusätzliche Bebauung fast regelmäßig zur Vernichtung von Biotopstrukturen und der daran adaptierten Arten, was zu einem Rückgang der Vielfalt führt. Andererseits führen die geplanten Renaturierungsmaßnahmen an den Gewässern zu einer Biotopanreicherung. Da diese Gewässer regelmäßig am tiefsten Punkt geführt werden, erübrigt sich für diese eine Standortalternativenprüfung.

Insgesamt zeigt die vorliegende Planung, dass die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mit den vorgesehenen Darstellungen die Nachnutzung von vorbelasteten Flächen umfassend berücksichtigt.

### 6.3.4 FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet - Vorprüfung

Die naturschutzrechtlichen Planungen von FFH-Gebieten dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Mit dem EU-Vogelschutzgebiet Nr. 42 „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“ und dem gleichnamigen FFH-Gebiet Nr. 147 befinden sich zwei Natura-2000 Gebiete im Territorium der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist daher zu prüfen, ob die vorgesehenen Darstellungen zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete führen können. Hierbei ist neben dem eigentlichen Schutz auch ein Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Als Erhaltungsziel werden gemäß der Verordnung zur Festsetzung von Europäischen Vogelschutzgebieten, Schutzobjekten und Erhaltungszielen (Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung -ThürNat2000ErhZVO-) folgende Lebensräume und Arten benannt:

#### Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 42 Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf:

Vogelarten nach Anhang I: Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fischadler (*Pandion haliaetus*), Grauspecht (*Picus canus*), Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Raufußkauz (*Aegolius funereus*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*), Uhu (*Bubo bubo*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*), Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*), Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)

Regelmäßig auftretende Zugvogelarten nach Artikel 4 Abs. 2: Baumfalke (*Falco subbuteo*), Blässhuhn (*Fulica atra*), Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*), Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*), Gänsesäger (*Mergus merganser*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Graugans (*Anser anser*), Knäkente (*Anas querquedula*), Krickente (*Anas crecca*), Löffelente (*Anas clypeata*), Pfeifente (*Anas penelope*), Raubwürger (*Lanius excubitor*), Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*), Spießente (*Anas acuta*), Stockente (*Anas platyrhynchos*), Teichhuhn (*Gallinula chloropus*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*)

Übergreifende Erhaltungsziele: Erhaltung oder gegebenenfalls Wiederherstellung

- a) der naturnahen Laub- und strukturreichen Mischwälder mit hohem Alt- und Totholzanteil als Lebensraum des Trauerschnäppers, des Halsbandschnäppers und des Zwergschnäppers, des Grauspechts, des Mittelspechts und des Schwarzspechts, des Raufußkauzes und des Sperlingskauzes,
- b) des naturnahen Flusslaufs der Weißen Elster mit ihrer Aue und Nebenbächen als Lebensraum des Eisvogels und des Gänsesägers sowie

- c) der felsigen Steilhänge mit den Brutplätzen des Uhus in einem störungsarmen Flussabschnitt der Weißen Elster einschließlich ihrer extensiv bewirtschafteten Aue und angrenzender, teilweise felsiger Steilhänge.

#### **FFH-Gebiet Nr. 147 Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf:**

Lebensraumtypen: prioritäre: Artenreiche Borstgrasrasen, Schlucht- und Hangmischwälder, Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder, weitere: Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer mit Strandlings- oder Zwergbinsen-Gesellschaften, Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften, Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, Feuchte Hochstaudenfluren, Magere Flachland-Mähwiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Silikatschutthalden der kollinen bis montanen Stufe, Silikاتفelsen mit Felsspaltenevegetation, Silikاتفelsen mit Pionierrasen, Nicht touristisch erschlossene Höhlen, Hainsimsen-Buchenwälder

Arten: prioritäre: keine; weitere: Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*), Fischotter (*Lutra lutra*), Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Nördlicher Kammolch (*Triturus cristatus*)

Übergreifende Erhaltungsziele: Erhaltung oder gegebenenfalls Wiederherstellung

- a) des naturnahen Flusslaufs der Weißen Elster und einiger Nebenbäche mit Auenwäldern und mit den Lebensräumen des Fischotters und der Grünen Keiljungfer,
- b) der Auen mit Feucht- und Frischwiesen und einigen naturnahen Stillgewässern, die Lebensräume für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und den Nördlichen Kammolch darstellen,
- c) der Silikاتفelsen mit Felsspalten- und Pioniervegetation, Schutthalden und Höhlen an den Steilhängen des Tales sowie
- d) der Hainsimsen-Buchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Lebensräumen des Hirschkäfers und von Fledermausarten, darunter der Mops- und Bechsteinfledermaus, in einem langen Abschnitt des Tals der Weißen Elster im Ostthüringer Schiefergebirge unter Einbeziehung von Teilen des Stadtparks in Greiz.

Die im FFH-Gebiet im Greiz-Werdauer Wald vorkommende Wildkatze (*Felis silvestris*) ist keine Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. kein Schutzobjekt gemäß ThürNat2000ErhZVO. Die Art ist dementsprechend nicht bei der FFH-Vorprüfung, als streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie jedoch im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (siehe Anlage 1).

Alle geplanten Bauflächen liegen außerhalb der genannten Natura 2000-Gebiete. Die nächsten zu den o. g. Schutzgebieten dargestellten Bauflächen befinden sich in einem Abstand von rund 1.000 m zu diesen. Es handelt sich um die dargestellte Baufläche in Waldhaus (S 1 „Sondergebiet „Fremdenverkehr Waldhaus Nr. 2“), die sich teilweise aus der Übernahme des bereit vorhandenen baulichen Bestandes (Forsthaus) ergibt. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der dargestellten Baufläche in Waldhaus entsteht kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet. Eine indirekte Beeinträchtigung könnte bei Umsetzung der baulichen Entwicklung in Waldhaus in Folge des Eintrages von unbehandeltem Abwasser in die Fließgewässer erfolgen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass bei allen Bauvorhaben eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt, so dass es zu keinen Schädigungen der Vorfluter kommen kann. Dies trifft auch auf den Bereich Waldhaus zu, zumal für Waldhaus kurzfristig eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist.

Da der Flächennutzungsplan weder eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Natura 2000-Gebiete vorbereitet, noch indirekte Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete durch die Umsetzung der dargestellten Planungen haben wird, ist von einer Vereinbarkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes/EU-Vogelschutzgebietes auszugehen.

#### **6.3.5 Belange des Artenschutzes**

Die Belange des Artenschutzes wurden in der Anlage 1 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) separat behandelt.

### 6.3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Das Baugesetzbuch legt in § 1a Abs. 3 fest, dass bereits auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die Vermeidung und der Ausgleich voraussehbarer erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in die Abwägung einzustellen sind. Der erforderliche Ausgleich ist durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen, d. h., der Ausgleich kann über die Darstellung der entsprechenden Art der Nutzung definiert werden. Konkrete Maßnahmen werden im Flächennutzungsplan nicht festgesetzt. Diese können in den entsprechenden weiterführenden Planungen (Bebauungsplanverfahren, Fachplanungen) durch Festsetzungen oder Regelungen konkretisiert werden bzw. sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dokumentiert und die Darstellungen für Ausgleichsmaßnahmen benannt. Des Weiteren erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, um nachzuweisen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) entsprochen wird.

#### Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

- Begrenzung der baulichen Entwicklung: Mit der Reduzierung und Begrenzung der Bauflächen mit ihrem umwelterheblichem Konfliktpotenzial erfolgt bereits die wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Bauflächendarstellung und die Neuplanung v. a. im Außenbereich werden auf den absehbaren Bedarf begrenzt. Diese Beschränkung ist als grundlegende Vermeidungsmaßnahme zu bewerten.
- Vorrang Innenentwicklung / Nachnutzung von Brachen: Zur weiteren Entwicklung sowohl der gemischten Nutzungen als auch der gewerblichen und Sondergebietsflächen wurde konsequent die Nachnutzung von Brachen und vorbelasteten Flächen (z. B. Gewerbegebiet „An Der Spornburg“, Sondergebiet „Solar“) der Vorrang vor einer Siedlungserweiterung in den Außenbereich gegeben. Die Nachnutzung von Flächen führt zu einer geringeren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und zu einem ebenfalls geringeren Bodenverlust (Bodenschutzklausel) als die Inanspruchnahme bisher weitgehend nicht beeinträchtigter Flächen. Vor allem für die gewerbliche Entwicklung sollen zudem vorrangig die bereits erschlossenen Gewerbegebiete ausgelastet werden bzw. die Voraussetzung geschaffen werden, diese Flächen konsequent auszulasten.
- Immissionsschutz: Bei allen Planungen gewinnt der Immissionsschutz, v. a. Lärm, eine zunehmende Bedeutung. Daher wurde vor allem bei der Weiternutzung bestehender Gewerbegebiete geprüft, ob in den anschließenden Verfahren, Maßnahmen oder Flächen festgesetzt werden können, die den Belangen des Immissionsschutzes entsprechen. Bei Gewerbeflächen, die unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen, besteht die Möglichkeit, Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen einzuordnen bzw. flächenbezogene Schallleistungspegel in Verbindung mit Bebauungsplänen festzusetzen.

Andererseits ist dem Planungsträger bewusst, dass im Bestand nicht immer eine Nutzungsabstufung möglich ist. In diesen Bereichen ist auf Grund der bestehenden Nutzungen (Gemengelage) auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Darstellung einer abgestuften Nutzung i. S. d. § 50 BImSchG realistisch, so dass hier, u. a. im Bereich der „Südwolle“ Wohnbauflächen unmittelbar an gewerbliche Bauflächen grenzen. Diesem Konflikt wird vorliegend durch die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Rechnung getragen. [Zudem können bei bestehenden Gewerbebeständen, wie z. B. südlich der Raasdorfer Straße, immissionsschutzrechtliche Probleme auftreten, die in nachgeordneten Verfahren zu klären sind.](#)

### Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen haben die Aufgabe, die durch Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen oder gleichwertig zu ersetzen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass im Plan Darstellungen getroffen werden, die zu einer Verbesserung der Verhältnisse im Naturhaushalt und im Landschafts- / Stadtbild führen können. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsflächen wurden entweder nach Abwägung aus dem Landschaftsplan entnommen oder resultieren aus ergänzenden Vorschlägen der Gemeinde.

Folgende Darstellungen sind z. B. als Kompensationsmaßnahmen zu werten:

Renaturierung von Fließ- und Standgewässern sowie Entwicklung eines Auenbereiches: Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Fließgewässer die begradigt, verbaut oder gar verrohrt wurden. Zum Teil erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an die Uferbereiche. Hinzu kommen zahlreiche Standgewässer, die teilweise ebenfalls strukturarm sind und/oder stark verlandet. Fließgewässern kommt im Naturhaushalt eine vielfältige Bedeutung zu. So sind sie Lebensräume der aquatischen, amphibischen und mit den Auen terrestrischen Habitats. Sie bieten damit zahlreichen Arten Lebensräume und fungieren gleichzeitig auf Grund der linearen Struktur als zentrale Elemente des Biotopverbundes. Hinzu kommt ihre Bedeutung im Wasserhaushalt. Gewässer weisen ein Selbstreinigungsvermögen auf, das mit zunehmender Naturnähe steigt. Zudem tragen die Gewässer mit ihren Auen entscheidend zum Hochwasserschutz bei. Je langsamer das Gewässer fließt und je breiter eine typische Auennutzung vorhanden ist, desto günstiger wirkt sich dieses auf den vorbeugenden Hochwasserschutz aus (erhöhte Versickerung, Retentionsvermögen der naturnahen Auen). Als typische Elemente der Kulturlandschaft tragen Gewässer erheblich zur natürlichen Ausstattung und damit Prägung des Landschaftsraumes bei. Analog den Fließgewässern ist auch die Bedeutung der Standgewässer zu beurteilen. Die Lage der Fließgewässer mit ihren Auen ergibt sich aus den topographischen Verhältnissen und ist damit vorbestimmt.

Auch wenn die Renaturierung von Fließgewässern im Regelfall zum Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen führt, ist den Belangen des Natur- und Hochwasserschutzes der Vorrang zu geben, zumal die Verbesserung des ökologischen Zustandes der Gewässer zu den Pflichtaufgaben des Freistaates (Gewässer I. Ordnung) und des Gewässerunterhaltungsverbandes für die Gewässer II. Ordnung gehört. Diesen Maßnahmen kann damit nicht der Vorbehalt des § 15 Abs. 3 BNatSchG entgegengehalten werden.

Im Flächennutzungsplan werden umfangreiche Gewässerabschnitte als potenzielle Kompensationsmaßnahmen dargestellt, wobei immer das Gesamtsystem des Gewässers mit seiner Aue zu betrachten ist.

Die mit Hilfe des Flächennutzungsplanes geschaffenen Planungsvoraussetzungen bereiten auch Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG vor. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht möglich, da noch keine konkreten Festsetzungen (z. B. zur GRZ etc.) mit ihren räumlichen Umgriffen feststehen. Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eine generelle Bewertung der vorgesehenen Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich Eingriffe i. S. d. § 14 BNatSchG nur auf Vorhaben im Außenbereich beziehen, sofern keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG) betroffen sind. Jedoch werden hierbei nicht die privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB berücksichtigt, die auch zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen können. Hierzu zählen u.a. Anlagen und Gebäude der Landwirtschaft sowie ggf. von Windkraftanlagen.

Bei der folgenden Gegenüberstellung werden alle Darstellungen als Eingriff gewertet, die zu einer Bebauung offener Flächen führen können. Hierzu zählen v. a. die geplanten Wohnbau- und gemischten Bauflä-

chen, der geplante zusätzliche Gewerbestandort, die Sondergebiete bzw. deren Erweiterung im Außenbereich. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen, z. B. im Bereich des ehemaligen Forsthauses in Waldhaus, und des Lagerplatzes an der Spornburg gehen dagegen in die Bilanzierung nicht ein.

Den Eingriffsflächen in Natur und Landschaft stehen die Flächen der Kompensationsmaßnahmen gegenüber, auf denen eine ökologische Aufwertung vorgesehen ist. Es sind Flächen, die im Flächennutzungsplan weitgehend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (rote Darstellung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt sind.

**Tabelle 35:** Eingriffs- und Kompensationsflächen

<b>Eingriffsflächen (v.a. Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)</b>		
Eingriffsrelevante Flächen / Vorhaben (ohne Baulücken)		
Wohnbauflächen: Planungsfläche 1,1, davon eingriffsrelevant	1,10 ha	
Mischgebiete: Planungsfläche 0,5, davon eingriffsrelevant	0,50 ha	
gewerbliche Bauflächen: Planungsfläche 4,7, davon eingriffsrelevant	3,00 ha	
Sondergebiete: Planungsfläche 3,9 ha, davon eingriffsrelevant	1,40 ha	
Verkehrsflächen:	0,0 ha	
Summe der eingriffsrelevanten Planungsflächen	6,00 ha	
<b>Kompensationsflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)</b>		
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ohne bereits durch Fachgesetze festgelegte Maßnahmenflächen)		106,1ha
Summe		106,1 ha

Da analog der Eingriffsbewertung keine genauen Angaben zur ökologischen Aufwertung der einzelnen Kompensationsflächen entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell erfolgen können (z. B. Renaturierung von Fließgewässern, Schaffung von Pufferflächen etc.), ist auch hier nur eine grobe Flächenermittlung möglich.

Insgesamt stehen potenziellen Eingriffen in einem Umfang von ca. 10,2 ha dargestellte Kompensationsflächen von 106,1 ha gegenüber. Damit wird sichergestellt, dass den Anforderungen der Eingriffsregelung in den weiterführenden Planungen entsprochen werden kann, auch wenn einzelne Eigentümer ihre Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stellen. Sowohl für die Flächen mit einer beabsichtigten baulichen Entwicklung als auch für die potenziellen Kompensationsflächen sind die konkreten Nachweise der Flächenverfügbarkeit auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 6.3.7 Gesamtplanbetrachtung – gesamträumliche Beurteilung der Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf übernimmt in weiten Bereichen die vorhandene Nutzung und stellt diese entsprechend dar. Dies umfasst sowohl die baulich genutzten Flächen als auch Grünflächen sowie die Wald- und Offenlandverteilung. Aus diesen Darstellungen der vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umweltbedingungen.

Zusätzlich werden über die Darstellungen im Flächennutzungsplan Nutzungsänderungen planerisch vorbereitet. Diese umfassen die begrenzte Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie die Erweiterung der vorhanden gemischten Bauflächen, die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes sowie die Darstellung eines neuen Gewerbegebietes sowie die Darstellung von Sonderbauflächen mit dem Schwerpunkt Fremdenverkehr bzw. Solarenergienutzung. Diese Vorhaben führen durch die geplante Bebauung zum Teil zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Hierbei sind jedoch die zum Teil erheblichen Vorbelastungen dieser Flächen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vorhandene



Bebauung in den geplanten Sondergebieten Fremdenverkehr, ehemalige Deponienutzung im Bereich des geplanten Solarparks). Dagegen sind die vorgesehene Renaturierung von verbauten Fließgewässern sowie die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Fließgewässer mit einer Verbesserung des Naturhaushaltes verbunden. Darüber hinaus führen weitere Kompensationsmaßnahmen für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen.

Da im Bereich der Gemeinde Mohlsdorf zurzeit keine Planungen anderer Fachplanungsträger bekannt sind, ist davon auszugehen, dass im Gemeindegebiet keine Kumulationswirkungen mit anderen Projekten oder Vorhaben auftreten werden.

Insgesamt führt der Flächennutzungsplan durch seine Darstellungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der zusätzlichen Beeinträchtigungen und der Verbesserungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

#### **6.4 Darstellung der Methodik**

Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes als Plan zur Darstellung der Bodennutzung in den Grundzügen, erfolgte die Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls nur in den Grundzügen. Auf der Grundlage der vorliegenden Landschaftspläne wurde die Bestandsbeschreibung und -bewertung verbal-argumentativ erarbeitet. Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben und dabei v. a. eine grobe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden auf der Grundlage eines Flächenansatzes ermittelt. Ergänzend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der geplanten Planungsflächen durchgeführt (s. Anlage 1), um zu prüfen, ob die vorgesehenen Planungen ggf. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände begründen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegenden Informationen und Daten ausreichen, um eine Bewertung der geplanten Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erfassen, wobei grundsätzlich der Maßstab (1 : 10.000) als auch die Aufgabe des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen) zu berücksichtigen sind. Weiterführende und konkretere Aussagen zu den einzelnen Vorhaben sind im Rahmen der entsprechenden Fachplanungen und der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu prüfen.

#### **6.5 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hat im Wesentlichen nur eine vorbereitende Funktion über die einzelnen Standortfestlegungen zur Art der Bodennutzung. D. h., zur Umsetzung der Darstellung werden weitgehend Bebauungspläne erforderlich. Dies betrifft die Realisierung der geplanten Bauflächen. Die für Bebauungspläne erforderliche Umweltprüfung hat die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführte Umweltprüfung zu aktualisieren und zu konkretisieren (Abweichung siehe § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung). Da erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen erfolgen, kann auch erst zu diesem Zeitpunkt die Notwendigkeit zu einzelnen Überwachungserfordernissen erkannt und benannt werden. „Somit dient die Überwachung der Umweltauswirkungen der einzelnen Bebauungspläne zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Flächennutzungsplans eintreten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann deshalb weitgehend auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen werden“ (DIFU 2006).

Diese Herangehensweise kann jedoch nur für die Darstellungen im Flächennutzungsplan gelten, deren Umsetzung einen Bebauungsplan voraussetzt. Anders verhält es sich mit den Darstellungen, die unmittelbar eine Außenwirkung entfalten. Es sind dies die Darstellungen und Vorhaben, deren Umsetzung auf der

Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB möglich sind. Für diese Vorhaben ist, soweit im Plangebiet entsprechende Vorgaben erfolgen, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes festzulegen, welche vorhandenen Informationsquellen zur Überwachung der Umweltauswirkungen des jeweiligen Vorhabens genutzt werden sollen.

Zu diesen Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB) zählen u. a. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse bei landwirtschaftlichen Betrieben (i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauGB) und von Windkraftanlagen. Da für diese Vorhaben keine konkreten flächenbezogenen Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen (i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB), sind solche Anlagen im Außenbereich der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf zulässig, wenn sie keinen öffentlichen Belangen entgegenstehen und keine Ausweisung an anderer Stelle durch ein Ziel der Raumordnung erfolgt ist. Hinsichtlich der Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Vorhaben sind die vorhandenen Angaben im LINFOS zu nutzen sowie v. a. im Bereich der Natura 2000 die definierten Schutz- und Entwicklungsziele zu beachten.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf wird zudem in den Folgejahren prüfen, inwieweit die der Planung zu Grunde liegenden Annahmen und Prognosen eintreten oder ob ggf. Aktualisierungen der Planung erforderlich werden, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen reagieren zu können. Hierzu zählen z.B. die dargestellten baulichen Erweiterungen und Entwicklungsflächen.

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf muss durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zudem sicherstellen, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Zudem ist zu gewährleisten, dass sich auch andere Planungsträger an die Darstellungen im Flächennutzungsplan halten, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hierbei handelt es sich jedoch um ohnehin geltende Rechtsvorschriften (§§ 7 und 8 BauGB), die keine gesonderten Überwachungsmethoden erfordern.

## 6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf legt nunmehr dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der gesamten Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf mit allen Ortsteilen vorgelegt. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung der beabsichtigten Art der Bodennutzung entsprechend den absehbaren Bedürfnissen und Planungen der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf in den Grundzügen. Dabei sind entsprechend den Vorgaben auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Entsprechend den rechtlichen Vorgaben ist ergänzend zum Flächennutzungsplan als Teil der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem eine Umweltprüfung der Darstellungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach den Vorgaben in der Anlage 1 zum BauGB.

Der Umweltbericht gliedert sich grob in drei Teile, einer Bestandserfassung und -beschreibung (a), einer Erfassung und Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Planungen) (b) und in einen Teil mit allgemeinen Angaben und Hinweisen (c).

- Die Bestandsbeschreibung und -bewertung umfasst die rechtlichen und planerischen Vorgaben, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind. Es werden exemplarisch einzelne rechtliche Vorgaben ermittelt und erläutert, wie diese im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Hierzu zählen u.a. Rechtsnormen aus einzelnen Fachgesetzen (z. B. Bundesnaturschutzgesetz, Thüringer Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Thüringer Wassergesetz, Baugesetzbuch etc.) sowie planerische Vorgaben (u. a. Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan Ostthüringen und das Plangebiet betreffende Landschaftspläne). Die Zusammenstellung der rechtlichen Vorgaben umfasst im Wesentlichen die umweltrechtlichen Schutzgebiete und -objekte (u. a. Überschwemmungs-

und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.). Diese werden nachrichtlich übernommen und unterliegen nicht der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Ergänzend erfolgt eine zusammenfassende Erläuterung zum Flächennutzungsplan.

- Erfassung und Bewertung der umweltrelevanten Planungen (Standortalternativenprüfung): Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gilt es, die unterschiedlichen Planungsvarianten hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu prüfen. Dieses Ergebnis ist in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen. Grundlage der Standortalternativenprüfung bilden potenzielle Planungsflächen für die unterschiedlichen Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe etc.). Für bereits räumlich festgelegte Vorhaben auf Grund planerischer Vorgaben oder entsprechender Beschlussfassungen erfolgen keine alternativen Standortprüfungen.

Bauliche Entwicklungen umfassen dabei sowohl neue Wohnbauflächen, eine gemischte Baufläche, die Erweiterung bzw. Neufestlegung von Gewerbegebieten sowie von Sondergebieten unterschiedlicher Nutzungen.

Für die Entwicklungsflächen wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem Ergebnis schließt, dass gegenwärtig keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte bekannt sind, die einer Umsetzung der Planung generell entgegenstehen. Ebenso liegen keine Anzeichen vor, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan die Erhaltungsziele der im Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegenden FFH- bzw. EG-Vogelschutzgebieten beeinträchtigen können.

Ergänzend zu den baulichen Planungsflächen erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierzu wurden die entsprechenden Flächenvorschläge der das Gemeindegebiet betreffenden Landschaftspläne zusammengestellt und mit anderen Belangen (Wirtschaft, Landwirtschaft etc.) abgewogen. Im Ergebnis wurden umfangreiche Darstellungen getroffen, die langfristig zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen. Geplant ist vor allem die Entwicklung von naturnahen Fließgewässern mit ihren Auen zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie eines vorbeugenden Hochwasserschutzes.

- Allgemeine Angaben und Hinweise: Dieser Abschnitt umfasst eine überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Hierzu werden die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergebenden potenziellen Eingriffe in Natur und Landschaft den geplanten potenziellen Kompensationsflächen gegenübergestellt. Die Bilanzierung zeigt, dass im Flächennutzungsplan mit den dargestellten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausreichend potenzielle Kompensationsflächen aufgenommen wurden. Es folgen zudem allgemeine Hinweise zur Methodik sowie zum erforderlichen Monitoring.

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf berücksichtigt mit seinen Darstellungen die Belange von Natur und Landschaft. Hierzu tragen vor allem die Nachnutzung vorhandener Brachflächen und eine vorrangige Innenverdichtung bei. Es ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Anhaltspunkte, die gegen eine Umsetzung der getroffenen Planungen sprechen. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, in nachgeschalteten Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigungen etc.), die Belange des Natur- und Umweltschutzes detaillierter zu erfassen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen bzw. Auflagen zu berücksichtigen.

## Literaturverzeichnis

---

### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BKleingG – Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBergG (Bundesberggesetz) - Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- 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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- [BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 \(BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123\), zuletzt durch Art. 1 des G vom 24. Februar 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 58\) – im Nachgang aktualisiert.](#)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- 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).
- KAnG - Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20. Dezember 2023, am 1. Juni 2024 in Kraft getreten.
- NABEG – Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).
- ROG – Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.03.2023 BGBl. 2023 I Nr. 88.
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürLPIG – Thüringer Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2012 (GVBl. 2012, 450), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert und § 17a neu eingefügt durch Gesetz vom 21. Mai 2024 (GVBl. S. 93).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

- ThürNat2000ErhZVO (Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung) - Verordnung zur Festsetzung von Europäischen Vogelschutzgebieten, Schutzobjekten und Erhaltungszielen vom 29. Mai 2008 (GVBl. S. 181), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 347).
- ThürStrG (Thüringer Straßengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 489).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 05. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- WRRL (Europäische Wasserrahmenrichtlinie) - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 (ABl. L 311 S. 32).

## LITERATUR / QUELLEN

- BATTIS, KRAUTZBERGER UND LÖHR (2009): BauGB - Baugesetzbuch - Kommentar, 11. Auflage 2009, München: C. H. Beck.
- BATTIS, KRAUTZBERGER UND LÖHR (2019): BauGB - Baugesetzbuch - Kommentar, 14. Auflage, München: C.H. Beck.
- BFG - BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (2023): Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027). - [https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/WKSB\\_2021/index.html](https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/WKSB_2021/index.html) (aufgerufen am 30.08.2023).
- BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.](2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale Geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.
- BUSHART, M. & SUCK, R. (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. – Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie 78: 1-139.
- DIFU – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK [HRSG.] (2006):
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- GRONTMIJ GMBH (2015): Fachgutachten „Biotopverbundkonzept Freistaat Thüringen“. - Auftraggeber: Ref. 410, Obere Naturschutzbehörde.
- GÖL – GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPANUNG MBH (1996): Landschaftsplan „Greiz & Mohlsdorf“. i. A. des Landratsamtes Greiz.
- GÖL – GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPANUNG MBH (1999): Landschaftsplan „Krebsgrund“. i. A. des Landratsamtes Greiz.



- GÖL – GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG MBH (2013): Landschaftsplan „Waltersdorf-Großkundorf“. i. A. des Landratsamtes Greiz.
- LRA - Landratsamt Greiz (2022): Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf, Fassung vom 1. Oktober 2021 (Kennung: 14090) vom 12. Mai 2022.
- LRA - Landratsamt Greiz (2024): Bereitstellung der LINFOS- und EKIS-Daten, sowie der landkreiseigenen GIS-Daten zu den GLBs und FNDs für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf, elektronische Post vom 04.07.2024.
- REKIS - REGIONALES KLIMAINFORMATIONSSYSTEM FÜR SACHSEN, SACHSEN-ANHALT UND THÜRINGEN (2018): ReKIS-Viewer Thüringen: Klimadaten (Stations- und Rasterdaten), Klimabewertungskarte 2019. - <https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/fdm/ReKISExpert.jsp> (abgerufen 01.10.2021).
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2016): Beschluss Nr. 11/01/16 Beschluss über den Abschnitt 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie des Regionalplanes Ostthüringen.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2020): Sachlicher Teilplan Windenergie Ostthüringen (Bekanntmachungen über die Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020, S. 1852).
- SCHMIDT ET AL. (2005): Kulturlandschaftsprojekt Ostthüringen (Hrsg.: Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen).
- THÜRINGENFORST - ANSTALT ÖFFENTLICHEN RECHTS (LANDESFORSTANSTALT)(2022): Geodaten (Shapefile) Gesetzlich geschützte Waldbiotope. Stand 15.02.2022. - [https://www.geoproxy.geoportal-th.de/download-service/opendata/forst/GESCHUETZTE\\_BIOTOPE.zip](https://www.geoproxy.geoportal-th.de/download-service/opendata/forst/GESCHUETZTE_BIOTOPE.zip) (aufgerufen 28.11.2022).
- ThüringenForst (2023): Offene Forst-Geodaten: - <https://www.geoportal-th.de/de-de/GeoMIS-Th> (März 2023)
- TLG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE [Hrsg.] (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. – Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen, Beiheft 3 (2. überarb. u. erw. Auflage): 1-100.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2021a): Kartendienste des TLUBN:  
Thema Naturschutz. - [antares.thueringen.de/cadenza/natur](https://antares.thueringen.de/cadenza/natur)  
Thema Geologie/Geothermie und Bodenkunde. - [antares.thueringen.de/cadenza/geologie](https://antares.thueringen.de/cadenza/geologie)  
Thema Hochwasserrisikomanagement. - [antares.thueringen.de/cadenza/hwrm](https://antares.thueringen.de/cadenza/hwrm)  
Thema Gewässerschutz. - [antares.thueringen.de/cadenza/wasser](https://antares.thueringen.de/cadenza/wasser)  
Thema Hydrologie. - [antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie](https://antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie)  
Thema Luft, Lärm und Emissionen. - [antares.thueringen.de/cadenza/luft](https://antares.thueringen.de/cadenza/luft) (abgerufen September 2021)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2021b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/index.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html) (abgerufen September 2021).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2022): Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf, Landkreis Greiz vom 2. Mai 2022.

- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): Übermittlung der Daten der Fließgewässerstrukturgütekartierung von 2018 für das Plangebiet. Elektronische Post vom 21.06.2024.
- TLVWA - THÜRINGER LANDESVERWALTUNGSAMT (2022): Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf, LK Greiz (Planstand: 01.10.2022) vom 06.05.2022.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit. – Gotha und Jena, 116 S.
- TMUEN - Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (Hrsg.) (2020): Vielfalt durch Vernetzung Biotopverbundkonzept für den Freistaat Thüringen. - Erfurt, 63 S. und Karten.
- TMUEN – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (2022): Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027. - <https://aktion-fluss.de/gewaesserschutz/landesprogramm-gewaesserschutz/> (aufgerufen Februar 2022)