„Bebauungsplan „Am Harzberg“ mit verkleinertem Geltungsbereich“

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2026

mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil

Inhalt

Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil des Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2026

Anlagen

Begründung mit bereits vorliegenden Umweltinformationen des Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2026

Anlagen zur Begründung

Planungsträger: Gemeinde Bergen (Vogtland)
Falkensteiner Str. 10
08239 Bergen

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 23.07.2026

„Bebauungsplan „Am Harzberg“
mit verkleinertem Geltungsbereich“

Begründung

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß
§§ 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil

Seite

1 Einführung 6
2 Entwicklung der Planungskonzeption 7
3 Erfordernis und Ziele der Planung 8
4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke 10
5 Planungsrechtliche Einfügung 10
6 Städtebauliche Planungskonzeption 12
6.1 Erschließung 12
6.2 Bauliche Nutzung 13
a) Art der baulichen Nutzungen 13
b) Maß der baulichen Nutzung 15
c) Bauweise / überbaubare Grundfläche / Nebenanlagen 16
6.3 Örtliche Bauvorschriften 16
6.4 Denkmalschutz 18
6.5 Technische Infrastruktur 19
a) Entwässerung / Entsorgung 19
b) Versorgung 21
7 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption 22
8 Planverwirklichung 22

Teil B Umweltbericht

1 Bereits vorliegende Umwelterkenntnisse 25
2 Generelle Methodik und Untersuchungsrahmen 29
2.1. Umweltbezogene Wirkungen des Vorhabens und ihre Vernetzung 29
2.2. Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen 31
2.3. Ermittlung der Auswirkungen (Wirkungsprognose) und ihrer Erheblichkeit 32

Tabellen

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet
Tab. 2 Beschreibung Umweltzustand
Tab. 3 Wirkungsmatrix des Vorhabens auf die Schutzgüter
Tab. 4 Unterscheidung potenzieller Wirkungen
Tab. 5 Schutzgutbezogen abzuprüfende Wirkpfade
Tab. 6 Charakterisierung der Wertstufen der Funktionserfüllung
Tab. 7 Definition des Veränderungsgrades
Tab. 8 Kriterien zur Ermittlung des Grades der Erheblichkeit

Abbildungen

Abb. 1 Matrix zur Ermittlung des Veränderungsgrades

Anlagen

Anl. 1 Flächenbilanz / Auszug Wohnraumprognose 2040 FNP_E 2025
Anl. 2 Informationen für die weitere Planung – Technische und organisatorische Hinweise
Anl. 3 Untersuchung der Versickerungsfähigkeit
Anl. 4 Artenschutzfachbeitrag zu Bebauungsplan „Am Harzberg“
Anl. 5 Rechnerische Vergleichsermittlung zur Bestimmung des Ausgleichsbedarfs

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

1 Als Abschluss des ab Mitte der 1990'er Jahre entwickelten Wohnstandorts Am Harzberg soll auf den, auf ca. ¾ ihres Umgriffs vom Siedlungsbereich umschlossenen Flurstücken (Flst.) 636/3 und 759/2 die Voraussetzungen zum Errichten von Wohngebäuden geschaffen werden, unter Ermöglichen weiterer ergänzender, in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zulässiger Nutzungen. Insgesamt sollen im Plangebiet (PG) nach inzwischen angepasster und verfestigter Planung noch 6 Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen (vgl. Zi. 2).

2 Beide ins PG einbezogenen Flst. sind zurzeit unbebaut. Sie waren ursprünglicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wohnanlage am Harzberg" aus den 1990'er Jahren, wurden aber der damals geplanten Bebauung nicht zugeführt. Das ursprüngliche Gesamtgebiet wurde in seinem überwiegenden Teil ab der Falkensteiner Straße straßen- und medienseitig durch die Eigentümergemeinschaft erschlossen (vgl. Zi. 5.1 u. 5.5) sowie das zugehörige Flst. 636/2 mit einer Reihenhausanlage bebaut[1]. Danach kam das Bauvorhaben zum Erliegen.

3 Flst. 636/3 wird deswegen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, in seiner Nordspitze als Ackerland und darüber hinaus als Grün- bzw. Weideland. Davon ausgenommen sind die siedlungsnahen Brachflächen im Westen und Süden des PG, inkl. des arrondierenden Flst. 759/2.

4 2021 erneuerte die Eigentümergemeinschaft und Zuziehung eines weiteren Grundeigentümers gegenüber der Gemeinde Bergen den Willen auf Fortführung des Planverfahrens, aber in Richtung der Errichtung von Einfamilienhäusern. Der Gemeinderat hat den o.g. VEP aufgehoben sowie am 08.11.2022 mit Beschluss-Nr. (BS-Nr.) 2022/36 nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag entschieden und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (BBP) „Am Harzberg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst, damals fristgerecht innerhalb dessen zeitlich beschränkter Aufstellungsfrist vom Juni 2021 bis Dezember 2022.

5 Das Planverfahren geriet anschließend abermals in Stocken, der zugezogene Eigentümer sprang ab.

6 Nunmehr soll das Planverfahren, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023[2] auf Grundlage des § 13b BauGB nicht mehr vollziehbaren bisherigen Plans rechtskonform durch Fortführung im Regelverfahren und **beschränkt** auf die o.g. Flst. 636/3 und 759/2 abgeschlossen werden (vgl. Zi. 2.2, lit. b)). Durch die vorgenannte räumliche Beschränkung reduziert sich auch die Anzahl der geplanten Baugrundstücke von vormals 13 - 14 auf die eingangs in Rn. 1 benannte Zahl von 6 geplanten Baugrundstücken.

7 Gemäß erneuten positiven Bekenntnisses des privaten Eigentümers zum Planverfahren sollen mit der Fortführung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur möglichst kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Dazu wurde das vormalige Planverfahren durch Beschluss des Gemeinderats Bergen am 04.05.26 aufgehoben (BS-Nr. 14/2026). Danach fasste der Gemeinderat am 04.05.26 den neuen Aufstellungsbeschluss mit dem Titel „Bebauungsplan „Am Harzberg" mit verkleinertem Geltungsbereich" (BS-Nr. 15/2026).

8 Bei der Umsetzung der Planung sollen jedoch die künftigen Gebäude nicht durch den Antragsteller selbst errichtet werden. Die bebauungsfähigen noch unbebauten, aber erschlossenen Baugrundstücke sollen an einen versierten Bauträger u/o bauwillige Bürger der Gemeinde Bergen veräußert werden. Die Errichtung der Gebäude auf den zur Veräußerung vorgesehenen Bauflächen des PG soll Sache der Erwerber werden. Das entstehende Wohnangebot soll insbesondere auch Bürgern der Gemeinde Bergen zum Eigentumserwerb angeboten werden.

[1] damaliger Bauabschnitt III
[2] Az. 4 CN 3.22

9 Die exakte Lage der Gebäude innerhalb der festzusetzenden Baufenster und deren Ausgestaltung soll Sache der künftigen Bauherren bleiben. Auch lässt sich wegen der Veräußerungsabsichten an bauwillige Dritte bzw. Einwerbung künftiger Nutzer eine Frist bis zum vollständigen Abschluss der Bebauung nicht verlässlich abschätzen.

10 Infolge dessen trifft der Status eines Vorhabenträgers i.S. von § 12 BauGB für den Antragsteller beim vorliegenden Planverfahren nicht zu. Der BBP soll deswegen als kommunaler bzw. angebotsbezogener BBP entsprechend der §§ 30 I i.V.m. 9 BauGB im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.

2 Entwicklung der Planungskonzeption

1 Durch den Rückzug des zugezogenen Eigentümers der Flst. 635/1 - 635/5 ist für diese Flst. das Entwicklungsbedürfnis für absehbare Zeit entfallen. Die Flst. 635/1 - 635/5 waren aus dem vormaligen Geltungsbereich herauszunehmen.

2 Gleichzeitig war mit der Beschränkung auf den südlichen Teilbereich der vormaligen Planung aber auch die dafür vorgesehene planerische Konzeption zu überdenken. Dies betraf insbesondere den Umgang mit den Determinanten des einragenden und beachtlichen gesetzlich vorgegebenen Abstandsbereichs zu dem angrenzenden Wald auf den Flst. 617/a und 618.

3 Dbzgl. am wenigsten beeinträchtigend wäre eine straßenbegleitende Randbebauung. Siedlungsstrukturell würde der rückwärtige und unbebaubare Bereich aber den bestehenden Einschnitt zu dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich gegenüber der derzeitigen Situation nur verschmälern, aber manifestieren. Die Beibehaltung der gruppenartigen Umbauung des Wohnwegs würde den Einschnitt zugunsten einer gestuften Siedlungsrandausbildung entfallen lassen. Die Grenze des Siedlungsbereichs zwischen den im Westen und Osten anstehenden Bebauungsbereichen wird damit in etwa begradigt.

4 Auch unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten im PG (lehnhängige Hangansatz an der Talsohle mit ca. 25 - 28 m durchgängiger Breite) würde mindestens ein ungünstig bebau- und nutzbares quer zur Längsachse geneigtes „Hanggrundstück“ entstehen.

5 Da eine nordwärtige Fortentwicklung des Siedlungsbereichs über Flst. 636/3 hinaus, wie oben beschrieben, für absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, wurde, auch unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten einer gruppenartigen Bebauung um den Wohnweg der Vorzug gegeben.

6 Die Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Waldabstands und der Abstandsflächen des Bauordnungsrechts mit mindestsens 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erforderte gegenüber die vorangegangenen Planung weitergehend eine innere strukturelle Optimierung bzgl. einer hinreichenden Ausnutzbarkeit jedes möglichen Baugrundstücks zur Erfüllung zeitgemäßer Wohnansprüche der örtlichen Bevölkerung eine Anpassung des geplanten Wohnweg. Hier standen Verkürzung, Verschiebung und Biegung als Optionen. Letztlich wurde das günstigste Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und nachfolgender Grundstücksausnutzung über die Verkürzung des geplanten Wohnwegs um ca. 6 m sowie eine Verschiebung der anliegenden straßenanliegenden Baugrenze um 1 m auf 3,0 m erreicht. Mit vorgenommenen Anpassungen entstehen nunmehr sechs hinreichend ausnutzbare Baugrundstücke zur Erfüllung zeitgemäßer Wohnansprüche.

3 Erfordernis und Ziele der Planung

1 Im Zuge der parallelen Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des Verwaltungsverbands (VV) Jägerswald, dem die Gemeinde Bergen zugehörig ist, erfolgte 2025 für dessen Entwurf zur förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 II und 4 II BauGB eine Ermittlung des Wohnbaubedarfs bis zum Jahr 2040 (vgl. Anl. 1).

2 Der FNP-Entwurf (FNP_E 2025) prognostiziert für die Gemeinde Bergen ausweislich der Tabelle zu Kap. 4.3 der Anl. 1 zur Begründung des FNP_E 2025 ab dem Jahr 2025 bis zum Jahr 2040 einen Wohnflächenbedarf von 16 Wohneinheiten (WE), also einen durchschnittlichen Neubaubedarf von 1 WE / Jahr. Dieser gilt ausweislich der Tabelle für jede der drei Berechnungsvarianten der zugrundgelegten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung.

3 Im Jahr 2025 wurde in der Gemeinde Bergen gemäß diesseitiger Auswertung der Daten zu den Baufertigstellungen des Statistischen Landesamts nur ein Nichtwohngebäude ohne Wohnraum errichtet und kein Wohngebäude und in der Folge also auch keine einzige WE.

4 D.h. der zum FNP_E 2025 ermittelte durchschnittliche Bedarf für das Jahr 2025 ist nicht befriedigt und damit für die Aufstellung dieses BBP noch relevant.

5 Gemäß der obigen Ausführungen zu den Zi. 1 und 2 wurde der noch in Anl. 10 der Begründung zum FNP_E 2025 aufgeführte VEP „Wohnanlage Am Harzberg“ inzwischen aufgehoben. Das Anschlussverfahren über die wohnbauliche Entwicklung der Entwicklungsfläche B-W3 des FNP_E 2025 auf deren südlichen Bereich der Flst. 636/3 und 759/2 beschränkt. Durch die innere Optimierung der Erschließungsinfrastruktur und zum Ermöglichen der gemäß Wohnungsmarktprognose des BBSR für die neuen Bundesländer als marktgerecht und konkurrenzfähig anzusprechenden Bedarfsgröße von 140 m² für Einfamilienhäuser wurde die Zahl der Baugrundstücke innerhalb des gegenständigen BBP auf sechs reduziert.

6 I.V.m. der maximal zulässigen Zahl zweier Vollgeschosse und dem derzeit im Wohnungsbaumarkt sehr beliebten Bungalowstil in eingeschossiger Bauweise wird sich die zu erwartende Anzahl der WE sehr wahrscheinlich deutlich unter 12 einpendeln. Werden in der Folge dessen nur Wohngebäude mit einer WE errichtet, kann mit dem BBP der gemäß FNP_E 2025 ausgewiesene Bedarf bereits kurzfristig bis zum Jahr 2030 gedeckt werden, bei neun WE mittelfristig bis zum Jahr 2033. Der BBP „Am Harzberg“ in seinem geplanten Umfang fügt sich damit in die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bergen ein und ist somit i.S. des § 1 III BauGB auch erforderlich.

7 Eine verbindlichen Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bergen ist derzeit weder in Aufstellung oder geplant noch absehbar.

8 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind:

- das Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität im Nahbereich vorgenannter Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zzgl. des öffentlichen Personennahverkehr
    - Die Wohnqualität von Wohngebieten ist durch eine Mehrzahl von Parametern der unmittelbaren Lebensgestaltung, wie Anbindung an Siedlung (Einkaufen, Kindertagesstätten), Landschaft (Naherholung), öffentlichem Verkehr, geringe Verkehrs- und Lärmbelastung in der Umgebung, Vorhandensein von Freizeitangeboten gekennzeichnet.

- Im unmittelbaren und näheren Umfeld des Standorts sind sowohl Angebote siedlungsbezogener (wie Einkaufen, Kindertagesstätten, Ärzte, Banken) wie landschafts- und erholungsbezogener Art (u.a. Naturpark Erzgebirge / Vogtland, Wanderwege: Jacobsweg unmittelbar südlich PG von Straße Am Harzberg über Falkensteiner Straße verlaufend, Talsperren-Wanderweg Werda - Pöhl, zwischen Gartenstraße und Straße Am Harzberg nahezu unmittelbar nördlich PG verlaufend) vorhanden.
- Darüber hinaus besteht über die fußläufig gut erreichbare ÖPNV - Doppel-Haltestelle „Am Rathaus“ und „Goldener Hahn“ eine Anbindung an derartige Angebote im Umland.

- die Stützung vorhandene Leistungsangebote der örtlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge (Grundversorgung Waren täglicher Bedarf, Ärzte, Grundschule) und deren Ergänzung (hier Pflegedienst, mit stationären und ambulanten Angeboten, Arztpraxen) sowie
- die Erhaltung und weitere Stützung sowie Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil durch Schaffen konkurrenz- und marktfähiger Baugrundstücks- bzw. Wohnangebote.

9 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen in die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Bergen ein. Anknüpfungspunkte für die Einordnung in die städtebauliche Zielkulisse der Gemeinde Bergen sind

- die Errichtung unterschiedlicher Wohngebäude mit qualitativ hochwertigen Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen u.a. zur
  - Bildung von Wohneigentum zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse insbesondere für junge Familien der in der Gemeinde von starker Abwanderung betroffenen Bevölkerungsgruppen der 25 - 40 Jährigen. und der seit 2020 noch stabil „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen, zu fördern und diesen Gruppen so hinreichend zeit- und anspruchsgemäße Wohnangebote zum Verbleib in der Gemeinde Bergen anbieten zu können sowie der
  - Ausgestaltung von Wohngebieten mit hoher Wohnqualität.
- Berücksichtigung des trotz sinkender Einwohnerzahlen noch steigenden Wohnbedarfs aus Veränderungen der Haushaltsstrukturen einer insgesamt alternden Bevölkerung (u.a. geringere Haushaltgrößen, steigender Wohnflächenbedarf / Haushalt) in der Gemeinde;
- die Auslastung der wohnnahen Infrastruktur (z.B. Einzelhandel, personenbezogene Handwerks- und Dienstleistungen) im Ortsteil zu sichern,
- die Unterstützung des örtlichen Entwicklungsziels einer qualitätsorientierten Entwicklung des Tourismus und der Naherholung unter qualitativer Weiterentwicklung vorhandener Einrichtungen des Fremdenverkehrs sowie der Schaffung ergänzenden Einrichtungen sowie
- einer kosten- und ressourcensparenden Baugebietsentwicklung zu entsprechen, durch die Mobilisierung bereits infrastrukturell erschlossener Flächen mit weitergehender Auslastung darauf ausgelegter infrastruktureller Ressourcen im unmittelbaren Anschluss an den bebauten OT (hier sogar als überwiegender Einschub in den dreiseitig umgrenzenden Siedlungsbereich).

4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

1 Das Plangebiet (PG) schließt westlich an den Kern des Siedlungsbereichs Bergens an. Es wird entlang der gesamten west-, süd- und südöstlichen und bis ca. in die Mitte der östlich aufsteigenden Geltungsbereichsgrenze vom Siedlungsbereich der Gemeinde Bergen begrenzt. Im Nordwesten grenzt es landwirtschaftliche Nutzflächen und mit seiner nördlichen Spitze nahe an die Waldfläche auf den Flst. 617/a und 618.

2 In das PG tlw. einbezogen ist die Sammelstraße zur Erschließung der Reihenhausanlage auf Flst. 636/2. Das PG liegt umfänglich auf dem unteren Hangbereich von der Ortslage im Talbereich der Trieb zum Harzberg im Nordwesten Bergens. Das Höhenniveau erreicht im überwiegend flach geneigten Bebauungsbereich des PG Höhen zwischen ca. 461 bis ca. 464 m ü DHNN, zur Ortslage im Talbereich sinkt es im südlichen Viertel lehnhängig es auf ca. 457 - 458 m ü DHNN ab.

3 Das PG überstreicht eine Fläche von ca. 8.300 m² und umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet
Quelle Eigene Darstellung II / 2026

Anteiligkeit	Flst.Nr.	geplante Nutzungen	Fläche im PG (in m²)
Teil von	636/3	Baugrundstück / Verkehrsflächen / Entsorgungsfläche	ca. 7.730
	759/2	Baugrundstück / Verkehrsfläche / Versorgungsfläche	ca. 150
	6/5	Verkehrsfläche	ca. 420

5 Planungsrechtliche Einfügung

1 Der Landesentwicklungsplan 2013 weist dem Räumlichen Geltungsbereich (RG) der im verdichteten Bereich des ländlichen Raums liegenden Gemeinde Bergen keine gebietsspezifischen Vorgaben zu. Es bestehen keine Zuweisungen hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. Besonderer Schutzanforderungen.

2 Die Planung ordnet sich mit seinen Nachverdichtungs- und Entwicklungszielen im Anschluss an den bestehenden Bebauungszusammenhang nahe dem Ortskernbereich von Bergen in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.3, Z 2.2.1.6, Z 2.2.1.9 / G 2.2.1.1; G 2.2.2.2) der Landesentwicklung ein. Die Planung entspricht auch Z 2.2.1.4 LEP 2013. Das PG stellt räumlich überwiegend einen Einschub in den dreiseitig umgrenzenden Siedlungsbereich dar. Lt. den Erhebungen des FNP_E 2025 gibt es in Bergen keine Flächenreserven in rechtskräftigen BBP und RG städtebaulicher Innenbereichssatzungen. Damit sind nach diesseitiger Auffassung dessen ausgewiesene Ausnahmetatbestände erfüllt.

3 Der gültige Regionalplan Region Chemnitz, rechtskräftig seit dem 23.01.2025 (RPl RC_2025) spricht der Gemeinde Bergen nur Eigenentwicklung zu. Bauflächenentwicklungen für Wohnnutzungen sollen sich an mehreren Faktoren ausrichten,

- der Bevölkerungsentwicklung in Gemeinde,
- der Schaffung von zeitgemäßen Angeboten
  a) an die im Verhältnis der gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung relativ stabilen Gruppe der Heranwachsenden (15 - 25 Jahre), um diese und insbesondere die gemäß Tab. 1 stark von Abwanderung betroffene Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen als Einwohner in der Gemeinde halten zu können sowie

b) an alters- und versorgungsgerechte Wohnformen der in der Gemeinde zunehmenden älteren Bevölkerungsgruppe[3] an sowie

- dem Auflockerungs- und Ersatzbedarf innerhalb der Gemeinde.

4 Gemäß den obigen Ausführungen zur Zi. 3, Rn. 1 - 7 kann der BBP „Am Harzberg“ in seinem geplanten Umfang mit sechs Baugrundstücken den im FNP_E 2025 ermittelten Bedarf an WE, je nach Bauart der künftigen Gebäude bis Mitte der 30’er Jahre erfüllen. Setzt man die vormals im BauGB rechtlich verankerte Überprüfungspflicht für FNP von 15 Jahren als Maßstab für eine, einem BBP einzuräumende absehbare Entwicklungsfrist an, so würde diese bis Anfang der 2040’er reichen. Daran gemessen liegt der mit dem geplanten Wohnraumangebot verbundene Erfüllungshorizont des ermittelten WE-Neubaubedarfs für die Eigenentwicklergemeinde Bergen weit innerhalb dieser Frist. Er ist zur Erfüllungen des Wohnraumbedarfs aus der örtlichen Eigenentwicklung gemäß den raumordnerischen Zielsetzungen des LEP 2013 und des RPl RC_2025 erforderlich.

5 Weiterhin liegen der nördliche und der zentrale Bereich des PG innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebiets mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Dabei sollen u.a. nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer vor Ort versickert werden (G 2.2.1.4). Die in der Begründung zu G 2.2.1.4 als bedeutsam gegenüber (Schad-)Stoffeinträgen ins Grundwasser besonders prädestinierten Flächennutzungen (z. B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) werden mit der gegenständigen Planung nicht verfolgt. Es existiert darüber hinaus bereits eine anschlussfähige Schmutzwasserentsorgung zur Kläranlage Bergen ins PG hinein.

6 Weiter weist der RPl RC_2025 den als Acker- und Grünlandweide genutzten Teilen des PG eine regional bedeutsame Kaltluftentstehung, im Rang eines Vorbehaltsgebiets zu. Aufgrund der weit überwiegend flach geneigten Oberfläche und der tlw. Lage im Wärmeabstrahlungsbereich des umgrenzenden Siedlungsbereichs sowie eines fehlenden Bezugs zu einem klimatisch belasteten Wirkraum stellen diese keinen bedeutsamen Ausgleichsbereich dar (vgl. Teil B, Zi. 1, Tab. 2, Zeile Klima/Luft/Emissionen).

7 Darüber hinaus enthält der RPl RC_2025 keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das PG.

8 Die Gemeinde Bergen hat keinen rechtswirksamen FNP.

9 Die Aufgabe zur Aufstellung des FNP ist auf den Verwaltungsverband (VV) Jägerswald übertragen. Derzeit stellt der VV Jägerswald den FNP für die Mitgliedsgemeinden auf. Das Aufstellungsverfahren hat im Herbst 2025 die förmliche Beteiligung nach den §§ 3 II und 4 II BauGB absolviert. Derzeit laufen die Auswertung zum FNP_E eingegangener Stellungnahmen und die Vorbereitung zu deren Abwägung. Der Feststellungsbeschluss zum FNP wurde durch den Verbandsrat des Verwaltungsverbandes Jägerswald noch nicht gefasst.

10 Das antragsgegenständige Planvorhaben ist Teil der Entwicklungsfläche B-W3 des in Aufstellung befindlichen FNP_E. Der, trotz Einschnitt in den Siedlungsbereich, planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Standort ostseits der Straße Am Mühlgraben soll städtebaulich abschließend zu einem Wohnstandort entwickelt werden (vgl. Zi. 2).

[3] Dabei sind gerade bei dieser Gruppe sich verändernde Haushaltsstrukturen aus der Bevölkerungsentwicklung und sich aus der häuslichen Pflege ergebende Bedürfnisse zu beachten.

11 Trotz der Kritik des Landesdirektion Sachsen an der Entwicklungsfläche B-W3 soll an diesem als Entwicklungsstandort für die Wohnentwicklung (Wohnbaufläche) festgehalten werden. Das bietet sich unter den oben und in Zi. 2 getätigten Ausführungen wegen seiner unmittelbaren Lage zum Ortskern mit der dort vorhandenen Versorgungsinfrastruktur und dem ebenso unmittelbaren Anschluss an den ÖPNV auch an.

12 Der BBP wiederum soll gemäß Zi. 1, Rn. 1 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen. Damit ist die inhaltliche Übereinstimmung zum FNP gegeben.

13 Der FNP_E lag vom 15.09.2025 bis 24.10.2025 zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 II und 4 II BauGB aus. Damit ist auch die zeitliche Abstimmung zwischen FNP_E und dem gegenständigen BBP (geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde) gegeben; Das Parallelverfahren nach § 8 III BauGB ist eröffnet. Weiterhin kann auf dieser Basis der BBP auch vor dem FNP bekannt gemacht werden.

14 Für das beantragte Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung gemäß BauGB. Alle vormaligen BBP und Verfahren zur Aufstellung eines BBP sind aufgehoben (vgl. Zi. 1).

6 Städtebauliche Planungskonzeption

1 Die Planungskonzeption setzt auf dem Antrag des Grundstückseigentümers und dessen zwischenzeitlicher konzeptioneller Fortentwicklung der Planungskonzeption auf (vgl. Zi. 2).

2 Gemäß den Ausführungen der Zi. 3 und 5 ist die Planung zur Befriedigung des ermittelten kurz- bis mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs erforderlich i.S. des § 1 III BauGB. Mit der Lage nahe des Ortskerns und seines, den Siedlungsrand wischen den anstehenden Bebauungen der Straßen Am Harzberg und Am Mühlgraben arrondierenden Charakters fügt sich die Planungskonzeption des Vorhabens mit ihren geplantem Umfang, ihren Festsetzungen zur Schaffung eine markt- und konkurrenzfähigen Wohnraumangebots sowie der ressourcenschonenden Erschließungskonzeption (Nutzung und Ausschöpfen vorhandener Auslastungsreserven der bereits anliegenden technischen Infrastruktur) in die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bergen ein.

6.1 Erschließung

1 Die Erschließung des PG von der Falkensteiner Straße (B169) erfolgt von Süden über die Straße Am Mühlgraben. Die Stichstraße erschließt über das an der B169 anliegende Flst. 7/11 hinaus, insbesondere die Reihenhausanlage auf Flst. 636/2. Über die Falkensteiner Straße erfolgt der straßenverkehrliche Anschluss aus allen und in alle Richtungen.

2 Von der Straße Am Mühlgraben soll der abzweigende Wohnweg alle Baugrundstücke im PG erschließen. Er ist dazu, einschließlich geplanter Wendehammer, hinreichend für die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr dimensioniert (weiter vgl. Zi. 6.5, lit. a)). Darüber hinaus soll der Wohnweg aufgrund seiner nur sehr geringen Erschließungsfunktion für maximal nur 6 Baugrundstücke zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf ein baulich und erschließungsmäßig erforderliches Mindestmaß begrenzt werden.

3 Für eine umfängliche Erfüllung der geplanten Erschließungsfunktion soll der Wohnweg öffentlich gewidmet werden. Er wird entsprechend des ermittelten Erschließungsbedürfnisses als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereiche festgesetzt, weil

- ein auf den gebietsbezogenen Quell- und Zielverkehr (Binnenerschließungsfunktion) für die anliegenden bestehenden Baugrundstücke und geplanten Baugebiete bezogenes reduziertes Erschließungsbedürfnis besteht und eine
- Stärkung der Aufenthaltsfunktion und nichtmotorisierter Verkehrsmittel angestrebt wird.

4 Die Einbeziehung des Straßengrundstücks 6/5 der Straße Am Mühlgraben zwischen Baugebiet und Falkensteiner Straße erfolgt zur planungsrechtlichen Absicherung und Gewährleistung einer rechtssicheren Widmung als unbeschränkt nutzbare öffentliche Straße.

5 Eine Anschlussmöglichkeit an den ÖPNV in die Richtungen Falkenstein (Teil des Mittelzentralen Städteverbunds „Göltzschtal“; Linien: Plusbus 70, Rufbus 71, Schulbus 701) und Treuen (Rufbus 73) bietet in ca. 230 m vom PG die Haltestelle „Am Rathaus“ sowie in ca. 430 (Haltstelle Gasthof „Goldener Hahn“) m in Richtung Oberzentrum Plauen. Darüber hinaus sind alle benannten Linien in beide Richtungen auch über die Haltestelle Bergen, Einkaufsmarkt erreichbar (Entfernung vom PG ca. 630 m).

6.2 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- **Festsetzung des Baugebiets - Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1 Das geplante Baugebiet dient, wie bereits in Zi. 3, Rn. 1Ff ausgeführt, der vorzugsweisen Befriedigung bestehender Bau- und Wohneigentumsnachfragen junger Menschen bzw. Familien und insbesondere der von einer starken Abnahme gekennzeichneten, von der Ausbildungs- in die Berufsausübungs- und Familiengründungsphase wechselnden Bevölkerungsgruppe der über 25 bis unter 40. Die Wohn- und Nutzungsangebote sollen daher auf die Wohn- und Nutzungsverhältnisse und -bedürfnisse insbesondere dieser Altersgruppe ausgerichtet werden.

2 In Wohngebieten kleinerer Orte / Ortsteile entwickeln sich erfahrungsgemäß ergänzende Nutzungen in Richtung Ausübung nicht störender heim- und kleingewerblicher Nutzungen oder, i.V.m. dem ländlichen und naturbezogenen Tourismus auch als Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude / Wohngrundstücke. Künftigen Eigentümern und Bewohnern sollen daher - auch unter Bezug auf die mit der Planung verfolgte Unterstützung örtlicher Entwicklungsziele - entsprechende, über die Dauerwohnnutzung hinausgehende nicht störende, gut wohnverträgliche Nutzungsoptionen gewährt werden, i.S. des Ermöglichens einer verkehrsmindernden Verbindung von Wohnen und nicht störender Berufsausübungen bzw. auch i.S. einer verbrauchernahen Versorgung mit sozialen sowie heim- und kleingewerblichen u.ä., z.B. touristischen Dienstleistungen.

3 Diese Nutzungen können städtebaulich und bauplanungsrechtlich vielfach z.T. den Handwerksbetrieben bzw. auch den freiberuflichen Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO zugerechnet werden. Abgrenzungen zwischen freiberuflichen Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO und Handwerksbetrieben i.S. des § 4 II Nr. 2 BauNVO sind dabei z.T. schwierig. Eine eindeutige Zuordnung ergibt sich dabei oft nur in der Art der jeweiligen Betriebsbeschreibung bzw. Ausübung der Tätigkeit, z.B. bei EDV-Dienstleistungen[4]. Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO sind dagegen den nach § 4 III Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise im WA zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben zuzurechnen.

4 Bzgl. der verbrauchernahen Versorgung gilt das auch im Hinblick auf die umgebende Ortslage der Gemeinde Bergen, wo derartige Strukturen weitgehend fehlen. I.V.m. dieser Zielstellung einer Zulässigkeit, in ländlichen Ortsteilen als durchaus üblich anzusprechender wohnergänzender Nutzungen ist die Wohnnutzung nur als vorherrschend anzusehen. Daher wird für das PG ein WA i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

5 Mit dem getroffenen Festsetzungsumfang wird auch dem Baugebietszweck des § 4 I BauNVO entsprochen. Das gebotene Vorwiegen der Wohnnutzung innerhalb von WA hat die Bedeutung einer Abschichtung des Wohnanteils zur Gebietswahrung nach unten. Wohnnutzungen dürfen innerhalb des WA dagegen sehr wohl auch Überwiegen bzw. weit Überwiegen. WA büßen ihren Gebietscharakter auch nicht ein wenn 95% der Fläche des Geltungsbereichs zu Wohnzwecken genutzt sind.

6 Vielmehr gilt darüber hinaus gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sogar mit Bezug auf ein vollständig bebautes Baugebiet, selbst wenn der Bereich sich faktisch zum reinen Wohngebiet (WR) - ohne Nutzungen, die das WA vom WR unterscheiden - entwickelt hätte, dass dessen Festsetzung nicht funktionslos wird[5]. Der Unterschied zwischen WA und WR ist nur gradueller und nicht prinzipieller Art. Auch ist er so gering, dass es nur weniger baulicher oder Nutzungsänderungen an einzelnen Gebäuden bedarf, um aus dem faktisch reinen auch faktisch ein WA und damit plangemäßes Wohngebiet entstehen zu lassen.

- **Nutzungsrahmen / Einzelnutzungen**

7 Die Zulässigkeit der Wohngebäude gemäß § 4 II Nr. 1. BauNVO nach Textfestsetzung (TF) 1.1 (1) begründet sich im ermittelten Wohnraumbedarf (vgl. Zi. 3 u. Anl. 1).

8 Die avisierten Ergänzungsoptionen sollen aufgrund der Lage des Standorts und dem erwünschten Zuzug von Familien in einem angemessenen Umfang die Wohnnutzung unterstützen und ergänzen. Auch die unter den Bedingungen der Corona-Pandemie verstärkte Einführung von Heimarbeitsplätzen wird über die Pandemie hinaus weiter an Bedeutung behalten. Dies gilt ebenso i.V.m. den derzeit verstärkt angestrebten neuen Arbeitswelten, die insbesondere für Bürotätigkeiten strikte Arbeitsplatzbindungen auflösen. Dem soll mit dem getroffenen Zulässigkeitsrahmen ebenso entsprochen werden. Deren Zulässigkeit orientiert sich an einer hohen Verträglichkeit mit der Wohnnutzung in Form des Dauerwohnens (vgl. Zi. 5.1, Rn. 9f).

9 Nicht störende Handwerksbetriebe gehören zu den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig im WA zulässigen baulichen Nutzungen. Mit ihrer Zulässigkeit sollen nicht störende heim- und kleingewerbliche Tätigkeiten, insbesondere im Nebenerwerb ermöglicht werden. Damit soll künftigen Bewohnern i.V.m. den oben dargelegten tragenden Planungszielen über die Dauerwohnnutzung hinausgehende neben- oder auch hauptberufliche Nutzungsoptionen i.S. einer verbrauchernahen Versorgung und wohnnahen Berufsausübung gewährt werden.

[4] vgl. VGH BW B. v. 01.08.2005 Az. 5 S 1117/05 zur Klärung der Tätigkeitsausübung einer Internetagentur als „freiberuflich" i.S. des § 13 BauNVO
[5] vgl. BVerwG, U.v.12.08.99 Az. 4 CN 4/98, Rn. 41

10 In gleicher Weise wie für die Handwerksbetriebe gilt dies für Räume für freie oder in gleichartiger Weise ausgeübte Berufe. Sie wären lt. § 13 BauNVO im WA ohne weitere allgemeine Einschränkungen aus der BauNVO allgemein zulässig. Aufgrund der in Zi. 2, Rn. 1 dargelegten Zielstellung eine hohen Wohnverträglichkeit [6] der zulässigen Nutzungen zu erreichen, können freiberufliche Praxen, z.B. eine gutgehende Arztpraxis schnell über ein hohes Patienten- und damit verbunden Verkehrsaufkommen mit hoher täglicher Fluktuationsrate ungewollte Störungen gerade in einem so kleinen PG erzeugen. Daher erfolgt, auch unter Berücksichtigung der Lage und geringen Größe des PG eine Beschränkung auf solche freiberuflichen Tätigkeiten, die keine Mitarbeiter beschäftigen. Hier ist erfahrungsgemäß auch nur ein geringer Besucherverkehr zu erwarten.

11 Dem Ergänzungsgedanken folgt auch die vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude. Deren Nutzung steht dem Dauerwohnen entsprechend dem Charakter einer weitgehend unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sehr nahe. Ferienwohnungen müssen zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit bestimmt und geeignet sein. Eine planungsrechtliche Einstufung als Ferienwohnung erfährt eine Wohnung aber auch bereits dann, wenn vom Berechtigten auch nur eine zeitweise Überlassung der Wohnung an wechselnde Feriengäste innerhalb bspw. eines Jahres erfolgt, die übrige Zeit aber selbst zum Dauerwohnen genutzt wird[7]. Ein derartiger Nutzungssplit bildet in Zeiten sich verändernder Lebensgewohnheiten auch keine fern der Normalität liegende Ausnahme.

12 Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich in der Einordnung der gewerblichen Vermietung als sonstiger Gewerbebetrieb gemäß § 4 III Nr. 2 BauNVO. Damit greift für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen der von der ständigen Rechtsprechung entwickelte Grundsatz, dass die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier nach § 4 III BauNVO stärker am zulässigen Störgrad zu messen sind. Damit lassen sich Ferienwohnungen nach diesseitiger Auffassung auch in die für das WA angestrebte hohe Wohnqualität einfügen.

b) Maß der baulichen Nutzung

1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sollen städtebauliche Spannungen erzeugende übermäßige Baukubaturen im Übergang zum Freiraum vermieden werden. Die angestrebte Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse soll durch eine, der überwiegend in der näheren Umgebung anstehende aufgelockerte und der Lage am Rand des Ortskerns entsprechende Bebauung in Grundfläche und Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden.

2 Anlagen nach § 19 IV, S. 2, 1. HS BauNVO dürften rein rechtlich die festgesetzte GRZ um 50% überschreiten. Das wäre im vorliegenden Fall eine Überschreitungs-GRZ von 0,15, also mithin eine Gesamt-GRZ von 0,45. Dabei korrespondiert § 19 IV S. 2, 1. HS BauNVO seit der BauNVO 1990 durch das Anrechnungsgebot des Abs. 1 insbesondere mit dem in § 1a II BauGB gesetzten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3 Eine Flexibilität bei der Errichtung vorbeschriebener Anlagen für die künftig ausgeübten Hauptnutzungen innerhalb des zulässigen Nutzungsspektrums soll zwar auskömmlich möglich sein. Dies wird nach diesseitiger Auffassung auch unter Beachtung des ins PG einragenden gesetzlich einzuhaltenden Waldabstands von 30 m aber bereits über die Reduzierung der geplanten Baugrundstücke und die Verkürzung des erschließenden Wohnwegs auskömmlich erreicht. Innerhalb des WA dient also die Unzulässigkeit der Überschreitungs-GRZ eben diesem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken.

---

[6] Eine hohe Wohnverträglichkeit begleitender Nutzungen (also mit geringen Verkehrs- und Lärmbelastungen verbundene Nutzungen im Gebiet selbst) ist ein elementarer Bestandteil einer hohen Wohnqualität von Wohngebieten.

[7] vgl. Fickert/Fieseler Rn. 8 zu § 13a BauNVO, 13. Auflage 2019

4 Die Umgebung ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren zwei Vollgeschossen bzw. einem mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die getroffene Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen soll also die Einfügung der hinzutretenden Bebauung an diesen Rahmen bewirken.

5 Vor dem Hintergrund des anstehenden baulichen Rahmens und des topografisch ansteigenden Baugeländes wird eine zusätzliche Regulierung über eine Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen nicht für erforderlich gehalten. Auch wird nicht in einen Bebauungszusammenhang mit schützenswerten stringenten Höhenparametern hineingeplant. Gewisse Differenzen durch Gestaltungsfreiheiten bei der Vollgeschossausbildung können an dem, am Ortskern randlich teilnehmenden Standort toleriert werden.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

1 Die zulässige Bauweise folgt, in ähnlicher Weise wie die zulässigen Maße der baulichen Grundstücksausnutzung, der überwiegenden Umgebungsbebauung (vgl. Zi. 5.2, lit. b)). Grundsätzlich soll mit der offenen Bauweise eine gegenseitig aufgelockerte Bebauung und damit ein Einfügen in die anstehende Bebauung erreicht werden.

2 Überwiegend steht in der näheren Umgebung Einzelhausbebauung an. Aus diesem Grund wird die Einzelhausbebauung für den BBP festgeschrieben, auch um den angestrebten aufgelockerten Übergang zum angrenzenden Freiraum und innerhalb der städtebaulich angestrebten gruppenartigen Umbauung des Wohnwegs zu erreichen. Dies soll auch dem Erhalt einer hinreichenden Durchlüftung des Baugebiets dienen.

3 Diesen städtebaulichen Gedanken folgt auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF). Die üGF soll einen, der Verkehrsführung folgenden, strikten Rahmen zum Erreichen der angestrebten gruppenförmigen Anordnung der Bebauung um den geplanten Wohnweg zu erreichen.

4 Die mittels im zeichnerischen Teil mittels Planzeichen 8 festgesetzten Ausschlussflächen A und B für Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen mit Feuerstätten dient der Sicherung eines hinreichenden Abstandes zum westlich außerhalb des PG stockenden Waldes und damit dem gegenseitigen Schutz der künftigen Gebäude und des Waldes.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

1 Ziele sind die Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung zukunftsfähiger Wohnansprüche insbesondere der von einer hohen Abwanderung aus der Gemeinde gekennzeichneten Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen sowie der noch offensichtlich weit überwiegend „sesshaften“ Altersgruppe 15 - 25. Dem muss zunächst die Raumausnutzung im Innern entsprechen. Um dem genügen zu können, sollen dem künftigen Bauherren gegenüber im Bereich der äußeren Gestaltung entsprechende Räume erhalten werden.

2 Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf diese Prämisse hin unter Gewährleistung eines Mindest-Einfügerahmens in die Umgebung aufgestellt.

3 Mit den im Umgebungsbereich des PG vorhandenen Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse Vorprägung herausgebildet (geneigte Dachformen, tlw. in sich unterschiedlich abgewinkelt bzw. von aufgesetztem Staffel-Vollgeschoss durchbrochen, Flachdachlösungen; weit überwiegend helle Fassaden mit abgesetzten dunklen Akzentuierungen [Anstriche, Verkleidungen]; Garagen mit ausgebildeten sehr flachen bis Flachdächern). Diese sollen aufgegriffen werden und in den zu bildenden, möglichst langfristig ausnutzungsfähigen Festsetzungsrahmen einfließen.

4 Das PG biete sich von seiner Lage im Ortsgefüge (Randlage Ortskern und abseitig der Hauptstraßen), trotz der Nähe zu baugeschichtlich wertvollen Einzelkulturdenkmalen, tlw. auch ortsbildprägend und von ortshistorischer Bedeutung, auch dafür an, zeitgemäßen Wohnformen auch moderne und zweckmäßige Gestaltungsformen zu ermöglichen. Deswegen werden auch zeitgemäße Gebäudeformen mit Flachdachlösungen und mehr oder weniger Staffelgeschosslösungen zulässig. Flachdachlösungen lassen sich ebenfalls, wie unterschiedlich abgewinkelte Dachformen (z.B. Mansarddächer) in die Grundintension eine möglichst hohe Ausnutzungsfähigkeit der Gebäude bzw. in der Folge des Baugebiets zu ermöglichen, einordnen.

5 Auch die zulässigen Dachneigungen geben insbesondere den angestrebten Dachformen mit hoher Gebäudeausnutzungsfähigkeit entsprechenden Raum. Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst offen gestalteten Rahmen deutlich abweichen und sich nicht einfügen würden.

6 Die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen dient der Förderung der aktiven Nutzung solarer Energien. Dabei sollen deren Nutzungsmöglichkeiten bei allen Dachformen, auch bei Flachdachlösungen jahreszeitgerecht möglich und die Panels ausbeuteoptimierbar ausgerichtet werden können. Von daher wird i.V.m. der zumindest tlw. zu erwartenden Errichtung von Flachdächern sowie der außerhalb des Ausbeuteoptimums von +/- 30° Abweichung der Südorientierung zu erwartenden Gebäudeausrichtung eine Aufständerung bis 70° für zulässig erklärt. Der zulässige Aufständerungswinkel wird zur Einfügung an der zulässigen maximalen Dachneigung angelehnt.

7 Weiterhin werden auch Gründächer ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung hinaus, gleichzeitig die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so einer Verschärfung der Hochwasserproblematik, Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einer Überwärmung des inneren Baubereichs entgegenwirken können.

8 Aufgenommen wird dbzgl. ebenfalls ein Verbot von Stein-, Schotter- u/o Kiesgärten. Darunter fallen von einer Gebäudeverbindung unabhängige Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Stein, Kies, Split, Schotter oder vergleichbaren, unbelebten Materialien, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie. Definitionsgemäß nicht gemeint sind damit mit Gebäuden unmittelbar verbundene bzw. gebäudeangrenzende Terrassen. Die sind bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 I BauNVO oder ggf. Bestandteil der baulichen Hauptanlage. Ihr flächenmäßiger Umfang unterliegt der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von 40 % des ins Bauland fallenden Grundstücksanteils.

9 Als flächenhaft gelten Gestaltungselemente oder Nutzungen nach Rn. 11, Satz 1 ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m² je Baugrundstück außerhalb der gemäß TF 2.4 (3), 2. HS zulässigen Spritzschutzstreifen um die Gebäude.

10 Das Verbot dient einer übermäßigen Versiegelung im PG und soll weiterhin insbesondere das bestehende Retentionsvermögen und die in den Wasserkreislauf eingebundenen Bodenfunktionen erhalten helfen. Die Ausnahme für einen gebäudeumlaufenden Bereich dient dem Gebäudeschutz.

11 Mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben soll die Störung der vorgeprägten städtebaulichen Ordnung im weiteren Umgebungsbereich des PG durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modefarben entgegen gewirkt werden. Bei blauen und grünen Farben, ist dies im Einzelnen zu entscheiden. Dunkelblauen Farbtönen von Dachsteinen, denen auch die Solaranlagen entsprechen, ist eine Einfügung aufgrund ihrer Nähe zu schwarzen bzw. dunkelgrauen Farben die Einfügung eher zuzusprechen als hellblauen Farbtönen. Für grüne Farbtöne gilt dies sinngemäß. Bei der Bewertung auf deren Einfügung ist auch Vorhandensein von Gründächern zu berücksichtigen.

12 Bei der Fassadengestaltung soll einerseits durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben einer zu starken „Verdunklung“ entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Zum anderen dienen die Verbote der TF 2.2 (2) und 2.3 (3) dem Ziel der gegenteiligen Vermeidung einer zu starken „Verbuntung“. Unter grell leuchtenden Farben werden dabei Farben verstanden, die hervorstechend, aufdringlich oder sehr intensiv wirken, z.B. durch ihre Farbeigenschaften wie neongelb oder neongrün.

13 Die weiteren Vorgaben zu den Einfriedungen sollen einerseits neben ihren Sicherheitsaspekten, im PG zu dessen innerer Gliederung beitragen. Anderseits soll ein Entstehen einer „Verschanzung“ der einzelnen Baugrundstücke und somit des PG vermieden werden.

14 Die Regelungen zu Werbeanlagen werden wegen der Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen wie hand- und kleingewerbliche Nutzungen sowie Freiberufler für erforderlich gehalten. Die Einschränkungen sollen ebenfalls eine optische Beeinträchtigung des Siedlungscharakters im weiteren Umgebungsbereich vermeiden. Dies gilt sinngemäß auch für die weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit auf Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe.

6.4 Denkmalschutz

1 Innerhalb des PG befinden sich keine Kulturdenkmale. Die nächstliegenden Kulturdenkmale befinden sich an der Falkensteiner Straße auf den Flst. 6/6 (ehem. Gasthaus mit Fleischerei und Tanzsaal, ortsbildprägend und mit ortshistorischer Bedeutung) sowie den straßenbildprägenden und baugeschichtlich bedeutsamen Wohngebäuden auf den Flst. 7/12 und 7/13 diesseits und 14/3 und 14/5 jenseits der Falkensteiner Straße. Die Sichtbeziehungen vom Baubereich zu den Kulturdenkmalen sind tlw. durch nicht geschützte Anbauten und freistehende Nebengebäude verschattet.

2 Eine räumliche Besonderheit besteht zu dem unter Denkmalschutz stehenden Häusleranwesen (Doppelwohnhaus) auf den Flst. 2a und 3. Der Schutzzweck ergibt sich aus dem sozialhistorischen Zeugnis des Anfangs des 19. Jh. errichteten Gebäudes. Das Gebäude selbst grenzt außerhalb der üGF unmittelbar an das plangegenständige Flst. 636/3. Sein westseitiger, auf Flst. 636/3 errichteter neuzeitlicher Anbau ist dagegen **nicht** vom Denkmalschutz umgriffen.

3 Das PG ist auch kein Bestandteil einer Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegt.

4 Das PG tangiert mit dem südlichen Rand seines Baubereichs offenbar die im FNP_E dargestellte archäologische Denkmalzone der Gemeinde Bergen. Die tatsächliche Abgrenzung des Baubereichs zur archäologischen Denkmalzone ist jedoch nicht eindeutig abgrenzbar und dessen Betroffenheit bzgl. Schutzvorkehrungen in der Folge nicht zweifelsfrei erkennbar.

5 Aufgrund der bestehenden unmittelbaren Nähe zur örtlichen archäologischen Denkmalzone wird eine Meldepflicht bzgl. möglichen Auffindens historischer Bodenfunde als Texthinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

6.5 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

- **Schmutz- und Niederschlagswasser**

1 Zur abwasserseitigen Erschließung wurde für den gesamten Wohnungsbaustandort ein Trennsystem zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser aufgebaut. Dabei wurden zum Anschluss des Baugebiets bereits nördlich und südlich des geplanten Wohnwegs je ein Doppelanschluss an die bestehende Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation mit vorgesehen.

2 Für die Entsorgung anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem nunmehr plangegenständigen Baugebiet soll gemäß parallel laufender Erschließungsplanung allerdings eine Neuverlegung je eines Schmutz- sowie eines Niederschlagswasserkanals ab den Bestandkanälen zur Entsorgung und Gebietsentwässerung vorgesehen werden. Dazu ist je ein neuer Anschluss an das jeweilige Kanalsystem in der Straße Am Mühlgraben vorzusehen.

3 Die weitgehende Entsorgung des Schmutzwassers (SW) aus dem PG nach Anschluss an den SW-Kanal in der Straße Am Mühlgraben soll über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Bergen erfolgen.

4 Eine funktionierende Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Anschluss an das zentrale Entsorgungssystem des Zweckverbands Wasser-/Abwasser Vogtland (ZWAV) gegeben.

5 Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises sind zur Erfüllung der Forderungen der §§ 55 und 57 WHG zur Vermeidung eines Niederschlagswasserabflusses sowohl in die (öffentlichen) Anlagen wie auch in Gewässer zuerst zu untersuchen und nachzuweisen.

6 Auch wenn sich aus § 55 II WHG kein Vorrang einer Niederschlagswasserversickerung oder -verrieselung gegenüber eine Einleitung in einschlägiges Kanalsystem zur Ableitung ergibt[8], wurde die Option einer ortsnahen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund vor Aufstellung des jetzigen Planverfahrens geprüft.

7 Auf dem heutigen plangegenständigen Flst. 636/3 (vormals 636/1) wurden zur Prüfung der ortsnahen Versickerungsfähigkeit anfallenden Niederschlagswassers 4 Kleinrammbohrungen zur Aufnahme der Bodenschichtung und möglicher Wasseranschnitte ausgeführt. Weiterhin wurde ein Baggerschurf hergestellt, in dem ein Sickerversuch ausgeführt wurde (vgl. Anl. 3). Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgte mittels Sickerversuch im Baggerschurf.

8 Der gemäß Anl. 3 ermittelte kf- Wert von $1{,}5 * 10^{-5}$ m/s zeigt nur eine mäßige Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. Das Lockergestein wird nur als mäßig versickerungsfähig eingestuft. Bzgl. des für ein Sand- Kies- Gemisch geringen kf-Wertes ist festzustellen, dass die Körner des Granitgrus mit der kantigen Ausbildung weitgehend ohne Porenräume aneinander liegen.

[8] Gemäß § 55 II soll Niederschlagswasser, „... ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Nach Queitsch in Wellmann / Queitsch, Wasserhaushaltsgesetz, Kommentar; Rn. 15 zu § 55, S. 337; 3. Auflage, Wiesbaden 2024

9 Der ermittelte kf- Wert liegt zwar nach ATV-DVWK-A138 noch im möglichen Durchlässigkeitsbereich zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers. Am Standort besteht allerdings die Problematik des sehr oberflächennah anstehenden Festgesteins sowie des teilweise angetroffenen Stauwassers. Hinsichtlich des Festgesteins liegt eine Oberkante von 0,8 bis 1,5 m u. GOK vor. Bzgl. der Niederschlagswasserversickerung ist ein Abstand von 1 m zwischen Festgesteinsoberkante und Unterkante der Versickerungsanlage einzuhalten, da über dem Festgestein mit Stauwasser zu rechnen ist. Im vorliegenden Fall wurde das nach den Normen zu berücksichtigende Stauwasser auch teilweise angetroffen, da im Vorfeld stärkere Niederschläge auftraten.

10 Eine Versickerung von Niederschlagswasser wäre danach nur sehr eingeschränkt über Sickermulden an der Geländeoberfläche möglich, weil hier insbesondere zu berücksichtigen ist, dass diese Mulden aufgrund des geringen kf-Wertes relativ groß ausfallen müssten.

11 Dies würde, auch unter Berücksichtigung der topografischen Bedingungen, die Platzverhältnisse in den Baugrundstücken übersteigen.

12 Für die sichere Gewährleistung der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird daher eine andere, kombinierte, Lösung angestrebt.

13 Im ersten Stepp wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung die üdGR auf GRZ 0,3 für alle Baugrundstücke im WA beschränkt und weitergehend gemäß TF 1.2.1 die nach § 19 IV BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen usw. für unzulässig erklärt. Die dazu getätigten Begründungen in Zi. 5.2. lit. b) sind auch für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers einschlägig.

14 Ergänzend sind im zweiten Stepp gemäß TF 1.6 alle Grundstückzufahrten u.ä. Flächen wasserdurchlässig zu befestigen. Damit soll der Anfall tatsächlich abflusswirksamen und gezielt entsorgungspflichtigen Niederschlagswassers reduziert werden. Diesem Ziel ist auch die TF 2.3 (4) (Verbot von Stein-, Kies- u/o Schottergärten) verpflichtet.

15 Für den zusätzlichen Rückhalt anfallenden Niederschlagswassers sind auf den allen Baugrundstücken zwangsentleerende Zisternen u/o anderweitige Anlagen mit einem Retentionsvermögen von 1 m³ / 100 m² Grundstücksfläche herzustellen und auf eine überschießende Drosselmenge von 0,5 l/s vor Einleitung in den Straßenentwässerungskanal zu begrenzen. Mit dieser Lösung wird nach diesseitiger Auffassung den Erfordernissen an die sichere Gebietsentwässerung hinreichend entsprochen.

- **Abfälle**

1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.

2 In Auswertung der Stellungnahmen des Amts für Abfallwirtschaft und des Straßenverkehrsamts Vogtlandkreis vom 14.06.2023 bzgl. einer unzureichenden Erschließung der einzelnen Baugrundstücke für dreiachsige Müllfahrzeuge wird oberhalb der bestehenden Elt-Trafostation an der Straße Am Mühlgraben ein zentraler Stellplatz für die erforderlichen Abfallbehälter vorgesehen. Die Außenmaße der geplanten Flächenfestsetzung betragen 8,5 * 4,0 m. Damit ist bei Ausnutzung der gesamten Planflächen eine Aufstellung von 3 Entsorgungsbehältern 1.100 Liter und 2 Entsorgungsbehältern 240 Liter in Reihe möglich, inkl. einer Bewegungsfläche vor den Behältern von 1,5 m Breite möglich sowie die Stellung einer äußeren Sicherheitseinfriedung.

3 Flankiert wird die zeichnerische Flächenfestsetzung mittels Planzeichen 8 durch die TF 1.3 (2), die Nebenanlagen und Einrichtungen zur Abfall- und Wertstofferfassung ausschließt. Mit dieser Festsetzungskombination sollen einerseits die regelmäßige örtliche Abfallentsorgung über gewöhnlich dreiachsige Müllfahrzeuge sachgerecht sichergestellt und andererseits das regelmäßige Verkehrsaufkommen im Wohnweg reduziert und dessen geplante Aufenthaltsfunktion gestärkt werden (vgl. Zi. 5.1).

b) Versorgung

- **Trinkwasser / Löschwasser**

1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen.

2 In der Betrachtungsweise des ursprünglich als gesamter Wohnungsbaustandort erschlossenen Gebiets wurde bereits eine neue Versorgungsleitung VW d90x5,4 PEHD in die Straße Am Mühlgraben bis zur Reihenhausanlage auf Flst. 636/2 verlegt. Auch wurden bereits zwei Anbindepunkte, jeweils VW d75 PEHD, in das gegenständige PG vorgesehen. Sie befinden sich einmal südlich und einmal nördlich des geplanten Wohnwegs.

3 Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung soll ein neuer Anschluss mit Lage im geplanten Wohnweg zur Erschließung aller Baugrundstücke in das Baugebiet verlegt werden. Die künftigen Gebäude sollen darüber angeschlossen werden.

4 Aufgrund der bis zu zweigeschossig möglichen Bebauung wird eine Löschwassermenge von 48 m³ / Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

5 An der Gartenstraße steht ein Feuerlöschteich innerhalb des 300 - Radius um das PG zur Verfügung (Distanz Luftlinie ab Mitte Wohnweg ca. 150 m). Der reale Anfahrweg über die B169 und Straße Am Mühlgraben bis Einfahrt Wohnweg beträgt ca. 300 m).

6 Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

- **Strom**

1 Die Versorgung mit einem Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen.

2 Bereits mit Erschließung des Baugebiets zur Errichtung der Reihenhausanlage auf Flst. 636/2 wurde im Süden des gegenständigen PG gemäß Aussagen des Eigentümers eine Trafostation für Nutzungskapazität für bis zu 90 Wohneinheiten errichtet. Über diese Station können die künftigen Baugrundstücke des PG an die Elt-Versorgung angeschlossen werden. Deren konkrete Versorgung mit Strom soll über die Straße Am Mühlgraben und den Wohnweg erfolgen. An die Straße am Mühlgraben grenzende künftige Baugrundstücke können auch über bereits ins PG geführte Anschlüsse angebunden werden.

3 Die Erschließungsplanung wird parallel zu diesem Verfahren fortgeführt und im erforderlichen Rahmen im weiteren Verfahren ergänzt und gegebenenfalls auch planungsrechtlich als Festsetzungen verankert.

- **Telekommunikation**

1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen. Dazu erforderliche TK-Linien liegen i.V.m. der Versorgung der Reihenhausanlage auf Flst. 636/2 in der Straße Am Mühlgraben an. Es existieren auch bereits zwei direkte Abzweige ins PG.

2 Die TK-Versorgung in die Tiefe des PG soll über die Nutzung des Wohnwegs erfolgen.

3 Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

- **Gas**

1 Eine gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes ist über zwei bereits ins PG verlegte Abzweige von der Versorgungsleitung der Reihenhausanlage auf Flst. 636/2 in der Straße Am Mühlgraben möglich.

2 Die Ausführungen zu einer möglichen Gasversorgung werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

7 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

1 Die natürlichen Grundlagen und die bereits vorliegenden Umwelterkenntnisse werden im Umweltbericht beschrieben (vgl. Teil B Ziffer 1.1, Tab. 2).

2 Die bereits vorhandenen Untersuchungen, Erkenntnisse und Ergebnisse sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit der Öffentlichkeit und den zuständigen Fachbehörden diskutiert und der endgültige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der nachfolgenden Umweltprüfung (UP) abgestimmt werden.

3 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen [HE[9]]) ergibt sich unter Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine ausgeglichene Bilanz mit einem Überschuss von 0,030 Punkten (vgl. Anl. 5). Unter Einbeziehung der Komplementärnutzen der geplanten Ausgleichsmaßnahme (Pflanzgebot für Laubbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken) können die Eingriffe dieser Planung bereits an dieser Stelle als insgesamt ausgleichbar prognostiziert werden.

8 Planverwirklichung

1 Die Kosten dieser Planung werden mittels städtebaulichem Vertrag vom Eigentümer der Flst. 636/3 und 759/2 getragen.

2 Die noch notwendige Erschließung der Baugrundstücke mittels Herstellung des Wohnwegs sowie der Medienerschließung in deren Abführung ab Straße Am Mühlgraben bis Hausanschlüsse der Baugrundstücke soll über den Eigentümer bzw. einen versierten Bauträger sowie einem von diesen beauftragten privaten Erschließungsträger erfolgen.

3 Die vertraglichen Regelungen für diesen BBP sind rechtzeitig abzuschließen.

4 Die Ausgleichsfestsetzungen auf den Baugrundstücken sind zwar auf den künftigen privaten Baugrundstücken zu realisieren. Deren Umsetzung wird aber zunächst Sache des Eigentümers. Er ist aber berechtigt, dies auf die künftigen Bauherren in den Kaufverträgen zu übertragen.

5 Flankierend sind die Ausgleichsfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 I Nr. 25 lit. a) i.V.m. lit. b) BauGB festgesetzt. Dies berechtigt die Gemeinde die Festsetzungen mittels Pflanzgeboten nach § 178 BauGB gegenüber den künftigen Grundstückseigentümern durchzusetzen. Unter Würdigung dessen werden die verfolgen Ausgleichsziele als um- und durchsetzbar angesehen.

6 Die derzeitigen Flst. 636/3 und 759/2 des PG sind und verbleiben in privatem Besitz. Sie sind, den Bedürfnissen der privaten Bauwilligen bzw. des Bauträgers entsprechend, in separate Baugrundstücke aufzuteilen und über private Veräußerung zu ordnen. Das Erfordernis eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens ist nicht erkennbar.

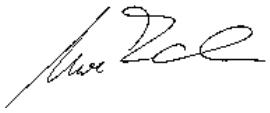
[9] Die Ermittlung erfolgte anhand der HE im Stand 2009, ergänzt um die Anlagen zur detaillierten Ermittlung von 2017

7 Ausgenommen davon sind nur

- der geplante Wohnweg zu inneren Erschließung (Übergang an die Gemeinde Bergen und öffentliche Widmung als Ortsstraße) und
- der als Versorgungsfläche festgesetzte Standort der Trafostation (Übergabe an die MitnetzStrom GmbH, mindestens aber Sicherung über Grunddienstbarkeit).

8 Der Gemeinde Bergen / Vogtl. entstehen die Satzung keine Planungskosten sowie Herstellungskosten an Erschließungsanlagen und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Lengenfeld, den 23.07.2026



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

Tab. 2 Beschreibung Umweltzustand
Quelle Eigene Darstellung I / 2026; LfULG: Daten interaktiver Karten, Stand I / 2026; PV Region Chemnitz: Regionalplan

Schutzgüter	Bestand	Bewertung
Orts- und Landschaftsbild	Landschaftsästhetischer Eigenwert Grundeignung PG: Dauergrünland, Weidenutzung; artenarme Ruderalfläche tlw. devastiert (vegetationsfreie Bereiche; versiegelte Anteile, Ablagerungen)	gering
	visuelle Verletzlichkeit/Wirkung: Lage: von NW - O zwischen unmittelbar bebauten Bereichen (erheblich vorgeprägt); NO Wald mit schmaler Freifläche zu Siedlungsbereich; nach N im Oberhang Waldflächen bis zum Harzberg Gestalt: aufgerauhtes Umfeld mit hohem Anteil an vertikal aufragender anthropogener Elemente (entlang W-S-O-Grenze Siedlungsbereich, durchgängig 2- bis z.T. 3-geschossige Bebauung; nach NW Gelände / Bebauung sukzessive über PG hinaus ansteigend; Überragung erheblich zunehmend; Ortslage weit überwiegend zwei- z.T. auch mehrgeschossig; NO durch Wald abgeschirmt)	gering gering
	Grundeignung Umgebungsbereiche mit Sichtbezug (Ortslage Talbereich): Richtung NW bis O: weit überwiegend zwei- z.T. auch mehrgeschossig bebaut und mit Großgrün durchgrünt; inkl. Reihenhausbebauung Am Mühlgraben	gering
	visuelle Verletzlichkeit/Wirkung: Gestalt: aufgerauhtes Umfeld mit hohem Anteil an vertikal aufragender anthropogener Elemente (Ortslage weit überwiegend zwei- z.T. auch mehrgeschossig; Wald, Baumhecke) Lage: weit überwiegend unmittelbare Sichtbegrenzungen	gering
	Grundeignung Umgebungsbereiche mit Sichtbezug (Oberhang): Richtung NW - N: Reihenhausbebauung, (mit 3-geschossigen Gebäuden [1 + 2 DG] + Einzelhausbebauung; in Hanglinie GOK PG um bis zu ca. 5 m überragend); Richtung N - NO: Hanglage mit Ackerland und Nadelforst bestockt; Stangenholz bis mittleres Baumholz, z.T. lückig	gering gering
	visuelle Verletzlichkeit/Wirkung: Gestalt: aufgerauhtes Umfeld mit hohem Anteil an vertikal aufragender anthropogener Elemente (Ortslage mit plangleichen Bauhöhen, überwiegend ein- bis zweigeschossig + DG mit Satteldach z.T. auch mehrgeschossig; höhenmäßig überragend; Wald, Baumhecke) Lage: weit überwiegend unmittelbare Sichtbegrenzungen	gering
Mensch / menschliche Gesundheit / naturbezogene Erholung	Schutzbedürftige Nutzungen (Sensibilität gegenüber Lärm, Verkehr): Plangebiet: keine; Umgebung: Wohnnutzungen (min. direkt angrenzend; Bestand, westlich, südlich, östlich bis ca. Mitte PG-Grenze aufsteigend); Waldfläche; Ackerland Vorbelastungen: Gewerbelärm: Plangebiet: keine;	k.B. hoch gering
	Nächste: westlich: Friseurgeschäft, Dekorationsmalerei, Distanz min. > 100 m; alle anderen Richtungen: Abstand zu emissionsträchtigen Nutzungen deutlich größer; Verkehr: unmittelbares Umfeld: Wohngebietsstraßen, fast ausschließlich Quell- und Zielverkehr umliegender Nutzungen; Verkehrslärm: fast ausschließlich Quell- und Zielverkehr umliegender Nutzungen weitere Umgebung: Bundestraße B169 (Falkensteiner Straße) DTV ca. 3.000 Kfz., min. > 40 m Distanz von zugewandter Gebietsgrenze (durch Siedlungsbebauung, Mischbaufläche getrennt)	

Schutzgüter	Bestand	Bewertung
Naturbezogene Erholung	Naturbezogene Erholung: PG: keine; Umgebung: keine besondere Erholungsfunktion (Wanderweg u.ä.); Nadelforst nördlich, ohne besondere funktionale Eignung	k.B. UB UB
Arten- und Biotopschutz	Lage im Schutzgebiet: FFH- oder SPA-Gebiet: nein, auch außerhalb Pufferbereich von 300 m Schutzgebiet nach §§ 23 – 29 BNatSchG: ja, Naturpark ERZ/V, Entwicklungszone (100%); darüber hinaus nein, auch außerhalb Pufferbereich von 300 m Gesetzlich geschützte Biotope: nein	nachrangig
	Biotoptypen: Innerhalb Plangebiet (PG): 06.03.220 Dauergrünland, Weide, intensiv 07.03.400 Artenarme Ruderalflur (devastiert, Bewuchs lückig, Anteil vegetationsfrei + versiegelt > 5 - 25%; Anteil invasiver Neophyten > 5 - 25%) 10.01.200 Ackerland, intensiv genutzt 11.04.120 Gemeindestraße inkl. Abzweige ins PG 11.02.452 Versorgungsanlage (Trafostation ELT; VS-Klasse 4; VS-Grad > 50 - 75%) Umgebung: Richtung Nordwest - Südost / Ost: 11.01.410 Wohngebiet, E-+RH-Bebauung 11.01.500 Mischgebiet, dörflich - städtisch Richtung Nord / Nordost : 01.08.200 Nadelforst (Reinbestand) 06.03.220 Dauergrünland, Weide, intensiv 10.01.200 Ackerland, intensiv genutzt Lage in Biotopverbundachse: nein	 vb vb vb svb svb vb svb ew vb vb
	Pflanzen / Tiere / Biodiversität im PG: Pflanzen: keine FFH-Arten, national streng geschützte oder Rote-Liste-Arten Tiere: keine Anhaltspunkte auf Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von FFH-Arten, national streng geschützte o. Rote-Liste-Arten innerhalb des PG (angesprochene Tagfalter- u. Heuschreckenarten, vgl. Anl. 4); keine besondere avifaunistische Bedeutung, kein relevanter Raum für Fledermäuse	
Geologie / Boden	Plangebiet: Festgesteinsuntergrund: Granit des Karbons aus älterem Intrusivkomplex; Überlagerung: geringmächtig überlagert von Granitzersatz (ca. 0,4 - 0,7 m); oberflächennah geringmächtig weiter zu Hangschutt zersetzt (Granitgrus; ca. 0,15 - 0,45 m); darüber als obere Schicht überwiegend Mutterboden, z.T. umgelagert (ca. 0,25 - 0,3 m, nur unter Umlagerung bis 0,6 m) und z.T. Auffüllung aus Erdaushub der Ausprägung Kies, schluffig, grobsandig (ca. 0,85 m)	

Schutzgüter	Bestand	Bewertung
Boden	Bodenbeschreibung / -typen im Plangebiet: Straßenfläche Straße Am Mühlgraben / Trafostation: Bodenfunktionen (BF; Archiv der Landschaftsgeschichte – A; besondere Standorteigenschaften – S, Bodenfruchtbarkeit – F; Bestandteil des Wasserhaushalts – W, Filter- u. Puffereigenschaft – P): A, F, W, P, S: sehr gering; Dauergrünland, Ackerfläche: Normbraunerde - BBn A, S: sehr gering; F, W, P: gering; Dauergrünland südostseitig: Hortisol über Parabraunerde / Pseudogley - YO/LL-SS (von SO ins PG ausstreichend) A, S: sehr gering; F: (hoch) - mittel, W: mittel, P: mittel	 UB UB AB
	Vorbelastungen (V) / Empfindlichkeiten (E): V - allgemein: Vegetationsschicht des Ruderalbereichs punktuell - lokal oberflächennah gestört, vegetationsfrei, tlw. versiegelt	Abwertung BF auf UB
	V - Altlasten: Verdachtsfläche nach § 2 IV BBodSchG keine Altlastfläche i.S. von § 2 V BBodSchG keine	 k.B. k.B.
	Erosionsanfälligkeit gegenüber Wasser i.V.m. der Nutzung: Straßenfläche Am Mühlgraben (VS-Grad > 75%) Dauergrünland, Weide, Ruderalflur (mittlere Hangzone: flach geneigt - flachhängig) Dauergrünland, Weide, Ruderalflur (untere Hangzone: flach- bis lehnhängig)	 nachrangig gering - hoch hoch - s.hoch
Fläche	Nutzungsüberprägung: Straßenfläche Am Mühlgraben, inkl. Abzweige ins Baugebiet (VS-Grad > 75%) Elt-Anlage (VS-Grad 50 - 75%); Dauergrünland, Weide; Ruderalflur (tlw. devastierte Oberfläche, punktuell - lokal keine Grasnarbe vorhanden)	 metahemerob polyhemerob β-euhemerob - α-euhemerob[10]
Wasser	Flächenbezogenes Aflussregulationsvermögen: Straßenfläche Straße Am Mühlgraben (VS-Grad > 75%; flach geneigt - lehnhängig) Dauergrünlandflächen, Ruderalflächen	 sehr gering mittel
	Oberflächengewässer i.S. SächsWG (inkl. Gewässerrandstreifen + 10 m): in Umgriff Entwicklungsfläche: keine; nächstes Gewässer Trieb (Entfernung min. von Südostspitze PG min. ca. 70 m [Trennfläche Ortslage, bebaut]) Überschwemmungsgebiet (HQ 100): nein überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ 200): nein	 k.B. k.B. k.B.
	Grundwasser: Lage in TWSG bzw. Anstrombereich: nein Grundwasserflurabstand (gem. Erkundung) max. 1,2 m u GOK (Sickerwasser) (leichte Sickerwasserzuflüsse, nur NW-Viertel PG, sonst Direktabfluss in Lockergesteinsschicht und zu Trieb) Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung: gering (kein Vorhandensein pleistozäner Solifluktionsdecken sowie holozäner Auenlehme) Anforderungen an Grundwasserschutz (Eintrag Schadimmissionen) Wasserdurchlässigkeit: ca. $1,5 * 10^{-5}$ m/s	 k.B. UB hoch durchlässig - schw. durchlässig

[10] Grünland kann dabei, je nach Nutzungsintensität bzw. auch durch -schädigungen in eine Bandbreite der Hemerobieklassen eingeteilt werden, von mesohemerob (extensives, artenreiches Grünland) über β-euhemerob (intensiv genutztes Grünland) bis α-euhemerob (Trittrasen und insbesondere lückige Trittrasen, wie tlw. im PG; vgl. Kowarik, in Konold et al; Handbuch Naturschutz und Landschaftspflege, Kap. V-2.1,S. 8; Landsberg 1999 und Umweltbundesamt; Flächenrucksäcke von Gütern und Dienstleistungen, Teilbericht I: Methoden; S. 20; Dessau-Roßlau 2021). Die dort angesprochenen Hemerobieklassenveränderungen durch unterschiedliche Nutzungsintensitäten bzw. auch durch sie hervorgerufene längerfristig wirkende Schädigungen sind in der Folge dieser Aussagen auch bei der Bewertung der BNT und der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Schutzgüter	Bestand	Bewertung
Klima /Luft / Emissionen	Funktion im Luftaustausch: Plangebiet: tlw. regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet (flach geneigt; in erweitertem Siedlungsbereich) mit Abstand zu Siedlungsbereich im Abstrombereich; Lage außerhalb regional bedeutsamer und örtlicher relevanter Kaltluftbahnen	 AB UB
	Bioklimatische Ausgleichsfunktion: Plangebiet: Straßenfläche Straße Am Mühlgraben (inkl. bestehende Abzweige ins PG) / Trafostation (VS-Grad > 75%); Dauergrünland (flach geneigt - flachhängig) in unmittelbarer Nähe v. Bauflächen; Acker / Dauergrünland (flach geneigt - flachhängig) abseitig Bauflächen; Brachflächen in unmittelbarer Nähe v. Bauflächen flach - lehnhängig mit Neigung zu Ortslage bedeutsamer Ausgleichsbereich: nein	 sehr gering gering mittel gering nachrangig
	umgebende Flächen: Ortslage (städtisch - dörflich geprägte Mischgebiete, Wohngebiete; Bebauung überwiegend zweigeschossig, mit Nebengebäuden, mittel versiegelt, überwiegend geringer Großgrünanteil) offene Bebauung und Reihenhaussiedlung (westlich - nordwestlich PG) Nadelforst- u. Freiflächen (nördlich - nordöstlich PG; allenfalls flach geneigt; ab Höhe PG west- und ostseitig siedlungsbeeinflusst) klimatisch belasteter Wirkraum: nein	 nachrangig nachrangig EGW: mittel FSG: gering nachrangig
	Luftqualität: Vorbelastungen: Immissionsbelastungen im Jahresmittel: NO_2, PM_{10} –Belastung gering	 nachrangig
	Strahlenschutz: Lage in radioaktiver Verdachtsfläche VF 07 nein, Lage östlich außerhalb Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften: nein Lage in Radonvorsorgegebiet: ja	AB
	Gebietsbezogene Emissionen: Bundesstraße B169 (Falkensteiner Str.) DTV ca. 3.000 (min. 40 m Distanz) nächste Gewerbenutzung: keine emissionsträchtigen Gewerbe im Umfeld	
Kultur- und Sachgüter	Einzeldenkmale im PG: keine T.v. Sachgesamtheit Denkmalschutz: nein Umgebungsbereich: innerhalb Umgebungsbereich sonstiger Einzeldenkmale unmittelbar an PG grenzend: Häusleranwesen auf Flst. 2a und 3 mit Dokumentationswert als sozialhistorisches Zeugnis; weiterer Umgebungsbereich: ehem. Gasthaus mit Tanzsaal Falkensteiner Straße 33 ortsbildprägendes Gebäude mit ortshistorischer Bedeutung und Wohngebäude an Falkensteiner Straße (Hnrn. 34, 36; 37, 39) straßenbildprägenden und baugeschichtlich bedeutsam	 UB k.B. k.B. k.B.
Kultur- und Sachgüter	Sichtbezüge: bestehend, unmittelbar an PG angrenzendes Denkmal: Häusleranwesen auf Flst. 2a u. 3; Abstand zu üGF min. 20 m; (leerstehend, brachgefallen, sanierungsbedürftig); PG in Oberhanglage zwischen öffentlicher Straße und Denkmal; in PG aufstehender Anbau nicht geschützt; weiterer Umgebungsbereich: Sichtbeziehungen vom Baubereich zu den Kulturdenkmalen sind tlw. durch nicht geschützte Anbauten und freistehende Nebengebäude verschattet, tlw. (zu Falkensteiner Straße 34, 36) auch durch aufstehende Hauptgebäude; Distanzen ca. 60 - 90 m Lage in archäologischer Denkmalzone: tangierend (nicht eindeutig geklärt)	 UB UB UB

Schutzgüter	Bestand		Bewertung
	wertvolle Sachgüter in Entwicklungsfläche:	keine mit überörtl. Bedeutung;	
	Nutzung auf Entwicklungsfläche ih. BBP:	Ackerland (punktueller Anriss in Nordspitze PG) Grünland - tlw. Beweidung, tlw. brachliegend	
	Agrarstrukturelle Relevanz (Bodenzahl [BZ] / Hangneigung [HN] / Wirtschafts-funktion [WF]):		
	Ackerland:	BZ: 2; HN: 1-2; WF: nachrangig;	AB
	Grünland (Weide):	BZ: 2: HN: 1-2; WF: nachrangig;	AB
	Ruderalflächen:	BZ: 2; HN: 1-2; WF: nachrangig;	UB
	Grenzstreifen zu Ortslage	BZ: 2; HN: 2; WF: nachrangig	UB
Wirkungsge-füge / Kumulierung	Wirkungsgefüge:	wird bei den Schutzgütern mit behandelt	
	Kumulierung mit anderen Vorhaben:	keine Kumulierung	k.B.

Legende:		Biotop- und Nut-zungstypen:	(soweit zutreffend)
BB	besondere Bedeutung	svb	sehr verbesserungsbedürftig
AB	allgemeine Bedeutung	vb	verbesserungsbedürftig
UB	untergeordnete Bedeutung	ew	erhaltenswert
k.B.	keine Bewertung		

Hemerobiegrad	(soweit zutreffend)		
β - euhemerob	bedingt naturfern	polyhemerob	naturfremd
α - euhemerob	naturfern	metahemerob	künstlich

Sonstige:

k.A.	(noch) keine Angaben
k.B.	keine Bewertung
EGW	bioklimatischer Eigenwert
FSG	bioklimatischer Freiflächensicherungsgrad

2 Generelle Methodik und Untersuchungsrahmen

2.1 Umweltbezogene Wirkungen des Vorhabens und ihre Vernetzung

1 Die Umweltprüfung (UP) umfasst Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen durch planbezogene, definierte Wirkfaktoren auf vorhandene Schutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit und Erholung;
- Tiere, Pflanzen, Biotope, Nutzungstypen, biologische Vielfalt;
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft;
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die
- Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern, soweit trenn- und erkennbar bau-, anlagen- und betriebsbezogen.

2 Dazu folgen noch, soweit im Stadium des BBP erkennbar, wertende Prognosen zu

- verwendeten Techniken und Stoffen, entstehenden Abfällen und ihre Beseitigung / Verwertung,
- Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen u.ä. sowie die
- Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz.

3 Nachfolgende Matrix soll die potenziellen Wirkungsbeziehungen aus den beschriebenen Vorhaben insgesamt auf die Schutzgüter der UP darstellen.

Tab. 3 Wirkungsmatrix des Vorhabens auf die Schutzgüter
Quelle Eigene Darstellung III / 2026

Vorhaben	Potenziell betroffene Schutzgüter							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Überplanung Bestandsstraße Am Mühlgraben	-	x	-	X	-	-	-	-
Baugebietsflächen / Wohnweg	x	X	X	X	X	x	x	x

Legende:

1	Mensch, einschl. Gesundheit, Erholung	5	Klima / erneuerbare Energien u. Luft / Emissionen
2	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt / Ausgleich	6	eingesetzte Techniken / Stoffe sowie Abfälle
3	Boden und Fläche	7	Landschaft
4	Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung	8	Kultur- und Sachgüter
X	Umfängliche Betrachtung erforderlich	x	sachlich bzw. teilräumlich beschränkte Betrachtung erforderlich

4 Potenzielle Wirkungen werden sachlich und zeitlich lt. Tab. 4 unterschieden.

Tab. 4 Unterscheidung potenzieller Wirkungen
Quelle Umweltplanung Zahn und Partner GbR; Umweltverträglichkeitsstudie Motorsportarena Mülsen, 2015 (verändert)

potenzielle Wirkungen	Kürzel	Kurzerläuterung
baubedingte Wirkungen	BAU	➢ sind spezifisch baubedingte Einflüsse; ➢ umfassen baulich bedingte Umwelteinflüsse und evtl. außergebietliche Flächeninanspruchnahmen (u.a. Baustraßen); ➢ beschränken sich in der Regel auf die Bauphase vor Nutzungs- bzw. Teilnutzungsbeginn; ➢ haben also vorübergehenden Charakter und sind nach Inbetriebnahme der Anlage nicht mehr existent bzw. Teil davon
anlagenbedingte Wirkungen	ANL	➢ ohne sie wäre die Nutzung des Wohngebiets nicht möglich; ➢ betrifft Wirkungen aller baulichen Anlagen und Betriebseinrichtungen, der notwendigen Verkehrserschließungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer erforderlichen Flächenversiegelungen; ➢ sind lang anhaltend und treten meist dauerhaft auf
betriebsbedingte Wirkungen	BTR	➢ entstehen durch Nutzung des Wohngebiets, sind also unmittelbar mit diesem verbunden bzw. sind sie für die vormals bebauten Bereiche bereits langfristig vorhanden; ➢ treten meist dauerhaft auf

5 Baubedingte und betriebsbedingte Wirkungen treten also in aller Regel (hier für den Neubaubereich zutreffend) nicht gemeinsam auf.

6 Das engere Untersuchungsgebiet (UG) für die definierten Wirkpfade umfasst die unmittelbar betroffenen Eingriffsflächen. Darüber hinaus werden für schutzgutspezifische Betrachtungen auch das PG insgesamt und - soweit erforderlich - die angrenzenden Flächen im Umkreis von bis zu 200 m um das PG betrachtet. Die definierten Wirkpfade werden nachfolgend übersichtlich dargestellt (vgl. Tab. 4).

Tab. 5 Schutzgutbezogen abzuprüfende Wirkpfade
Quelle Eigene Darstellung III / 2026

Schutzgut	Wirkpfad	Phase
Landschaft	➢ Veränderung Orts- / Landschaftsbild durch bildwirksame Eingriffe	BAU, ANL
BNT / Pflanzen	➢ Beeinträchtigungen anstehender BNT durch Flächenentzug u/o Nutzungsänderungen für das ökologische Gefüge	AB 1: BAU, ANL, BTR
Tiere, biol. Vielfalt	➢ Beeinträchtigung // Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten ➢ Vermeidung Verbotstatbestände § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Tierarten	AB 2: BAU, ANL; AB 3: BAU, ANL, BTR

Schutzgut	Wirkpfad	Phase
Boden und Fläche	➢ Inanspruchnahme / Nutzungsänderung von Böden und ihrer Bodenfunktionen ➢ Anthropogene Überprägung der beanspruchten Flächen ➢ Schadstoffimmissionen in anstehende Böden	BO 1: BAU, ANL; FL 1: BAU, ANL; BO 2: BAU, BTR;
Wasser / -rückhaltung	➢ Anfall von gewerblichem und häuslichem Schmutzwasser ➢ Veränderungen des Abflussregulationsvermögens von Flächen ➢ Erzeugung / gefahrloser Rückhalt bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers aus dem PG ➢ Entzug von Flächen mit untergeordneter Grundwassergeschütztheit ➢ Schadstoffimmissionen auf Flächen mit untergeordneter Grundwassergeschütztheit	WA 1: ANL, BTR; WA 2: BAU, ANL; WA 3: ANL, BTR; GW 1: ANL; GW 2: BAU, BTR
Klima / erneuerbare Energien	➢ Verstärkung bestehender lokalklimatischer Beeinträchtigungen ➢ Inanspruchnahme von Flächen hinsichtlich lokalklimatischer Ausgleichspotenziale ➢ Nutzung erneuerbarer Energien	KL 1: ANL, BTR KL 2: ANL EE 1: ANL, BTR
Luft / Emissionen	➢ Einwirken von Luftschadstoffen, Stäuben, Gerüchen, Strahlung auf PG von außen ➢ Entstehen von Luftschadstoffen, Stäuben, Gerüchen im PG	LU 1: BAU, ANL, BTR LU 2: BAU, BTR
Mensch, einschl. Gesundheit, Erholung	➢ Entstehen von Verkehrsaufkommen / Lärmimmissionen	BAU, ANL, BTR
eingesetzte Techniken / Stoffe sowie Abfälle	➢ Anfall von gewerblichen und häuslichen Abfällen	AB 1: BAU, BTR
Kultur- und Sachgüter	➢ Beeinträchtigung von Kulturdenkmalen ➢ Eingriffe in / Beseitigung ausgeübter Nutzungen	KS 1: BAU, ANL, BTR KS 2: BAU, ANL

2.2 Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1 Der Umweltzustand der Schutzgüter, einschließlich bestehender Vorbelastungen und Einwirkungen, wird durch eigene Ermittlungen bzw. unter Verwendung von Fachbeiträgen und Gutachten analysiert und entsprechend der jeweiligen Funktionserfüllung bewertet (vgl. Tab. 5).

Tab. 6 Charakterisierung der Wertstufen der Funktionserfüllung
Quelle UZP; UVS MSA Mülsen IV / 2014

Fünfstufig: verbalisiert	numerisch	Dreistufig: verbalisiert	numerisch / Kürzel
sehr hoch / besonders wertvoll (bwv)	V		
hoch / wertvoll (wv)	IV	hoch / besondere Bedeutung	iii / BB
mittel / erhaltenswert (ew)	III	mittel / allgemeine Bedeutung	ii / AB
gering / verbesserungsbedürftig (vb)	II	gering / nachrangig / untergeordnete Bedeutung	i / UB
sehr gering / sehr verbesserungsbedürftig (svb)	I		

2 Das grundlegende Verfahren zur Ermittlung der Auswirkungen aus dem Planvorhaben auf die Schutzgüter in der UP zum BBP orientiert sich an Methoden der ökologischen Risikoanalyse gemäß Zi. 2.3. Sie basiert auf der Verknüpfung der Eingriffsempfindlichkeit (Wertstufe IST-Zustand) eines Schutzgutes (bzw. von Leitparametern für verschiedene Wirkungspfade) mit der Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens.

3 Am Ende des Prozesses werden so ausgleichspflichtige erheblich negative Umweltauswirkungen / Beeinträchtigungen offengelegt.

2.3 Ermittlung der Auswirkungen (Wirkungsprognose) und ihrer Erheblichkeit

Quelle: Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

1 Das grundlegende Verfahren der Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in dieser UP orientiert sich an Methoden der ökologischen Risikoanalyse. Sie basiert auf der Verknüpfung der Eingriffsempfindlichkeit (Wertstufe IST-Zustand) eines Schutzgutes (bzw. von Leitparametern für verschiedene Wirkungspfade) mit der Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens.

2 Dazu werden der Veränderungsgrad bzw. die Konfliktintensität (Prognose-Zustand, Wirkstufe), in der Regel in Rang- bzw. Wertstufen ermittelt und mit der Eingriffsempfindlichkeit in einer Matrix verknüpft. Diese werden zusätzlich verbalisiert.

Tab. 7 Definition des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
sehr hoch bzw. extrem negativ	hoch bzw. stark negativ	mittel negativ	sehr gering - gering negativ	keine Änderung der Wertstufe	sehr gering - gering positiv	mittel positiv	hoch bzw. stark positiv	sehr hoch bzw. extrem positiv

3 Bei Anwendung des Veränderungsgrads muss auch der Prognosezustand bewertet werden. Die Bewertung des Prognosezustands erfolgt getrennt für jedes Schutzgut und alle relevanten Auswirkungen wiederum mit Hilfe des jeweiligen Bewertungsrahmens zur Ermittlung des IST-Zustands. Der Veränderungsgrad ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter aus der Verknüpfung der Bewertungen von IST- und Prognose-Zustand[11].

4 Durch die Verknüpfung wird das Ausmaß der umweltbezogenen Auswirkungen in Form von Auswirkungsstufen ermittelt. Die Grundannahme bei der Verschneidung ist, dass eine Auswirkung auf höher bewertete Schutzgutzustände auch zu einem höheren Veränderungsgrad führt. Folglich wird den Übergängen von und nach hoch bewerteten Zuständen (Wertstufen IV und V) eine stärkere Bedeutung zugemessen als den Übergängen von bzw. nach gering bewerteten Zuständen[12] (vgl. Abb. 1). Eine Modifizierung der Matrix im Einzelfall bleibt möglich.

Abb. 1 Matrix zur Ermittlung des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011

		IST - Zustand				
		I	II	III	IV	V
Prognose Zustand	I	0	-1	-2	-3	-4
	II	1	0	-1	-2	-4
	III	2	1	0	-1	-3
	IV	3	3	2	0	-2
	V	4	4	4	2	0

5 Daran anschließend wird für die jeweiligen Wirkfaktoren über die Hinzuziehung ihrer prognostizierbaren Andauer[13] und ihrer räumlichen Ausdehnung[14] deren Erheblichkeit ermittelt.

---

11 vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung an Bundeswasserstraßen, S. 14, Koblenz, 2011; der IST-Zustand wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1993 bestimmt

12 vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 15, Koblenz 2011

13 Die Dauer der Auswirkung beschreibt den Zeitraum, auf den sich die Wertigkeitsänderung bezieht, d. h. sie gibt einen Hinweis darauf, wie lange es dauert, bis sich die Wertigkeit des Ist-Zustands wieder eingestellt hat (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen, Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

14 Die räumliche Ausdehnung beschreibt die Fläche, auf die sich die Wertigkeitsänderung bezieht (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

Tab. 8 Kriterien zur Ermittlung des Grades der Erheblichkeit
Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Veränderungsgrad	Dauer der Auswirkung	Räumliche Ausdehnung
sehr hoch bzw. extrem	andauernd (Zeitraum nicht absehbar)	großräumig (schutzgutbezogenes Untersuchungsgebiet, Untersuchungsraum, darüber hinausgehend)
hoch bzw. stark	langzeitig (mehrere Jahre)	Kleinräumig, näheres Umfeld (Umkreis Vorhabenfläche bis 200 m)
mittel	kurzzeitig (ein – max. drei Jahre)	lokal (Vorhabenfläche oder Teile davon)
sehr gering - gering	vorübergehend (max. ein Jahr)	punktuell (direkter Eingriffsbereich)
keine Änderung der Wertstufe	--	--

6 Der Grad der Erheblichkeit wird abschließend in folgenden Abstufungen angegeben:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig
- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft

Ob es sich um erhebliche Auswirkungen handelt, wird unter Rückkopplung auf das gebietsbezogene Zielsystem ermittelt. Welches Gewicht dabei den Komponenten Veränderungsgrad, Dauer der Auswirkung und räumliche Ausdehnung der Auswirkung zuzumessen ist, wird im Einzelfall entschieden und begründet.

7 Bei Ermittlung über die Konfliktintensität wird der Zustandsindikator mit den definierten Wirkfaktoren überlagert. Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

8 Die im Ä-BBP vorgesehenen und in den Vorplanungen festgeschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden dabei entsprechend berücksichtigt.

9 Bewertungen nachteiliger Auswirkungen, mit den Einstufungen mittel, hoch und sehr hoch sind als erhebliche nachteilige Auswirkung zu werten. Diese Bewertungen werden zusätzlich verbal-argumentativ begründet.

10 Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und der anschließenden Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und Leitparameter ist zu berücksichtigen, dass hier keine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist.

11 Daher wird eine zusammenfassende Bewertung von Einzelkriterien bzw. Leitparametern lediglich bis zur Stufe einzelner Schutzgüter vorgenommen, für die eine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen ist. Dabei dominiert das Kriterium, bei dem die relativ nachteiligsten bzw. negativsten Auswirkungen zu verzeichnen sind.

12 Die insgesamt für die betroffenen Schutzgüter zu treffende fachliche Gesamtwirkungsbeurteilung wird verbal-argumentativ ausgeführt. Dabei bleiben die Beurteilungen der einzelnen Schutzgüter erhalten und werden einzeln gewürdigt[15].

[15] vgl. Flughafen München, Planfeststellungsverfahren 3. Start- und Landebahn, UVS, Kap. 4, S. 4-24, München 2007