

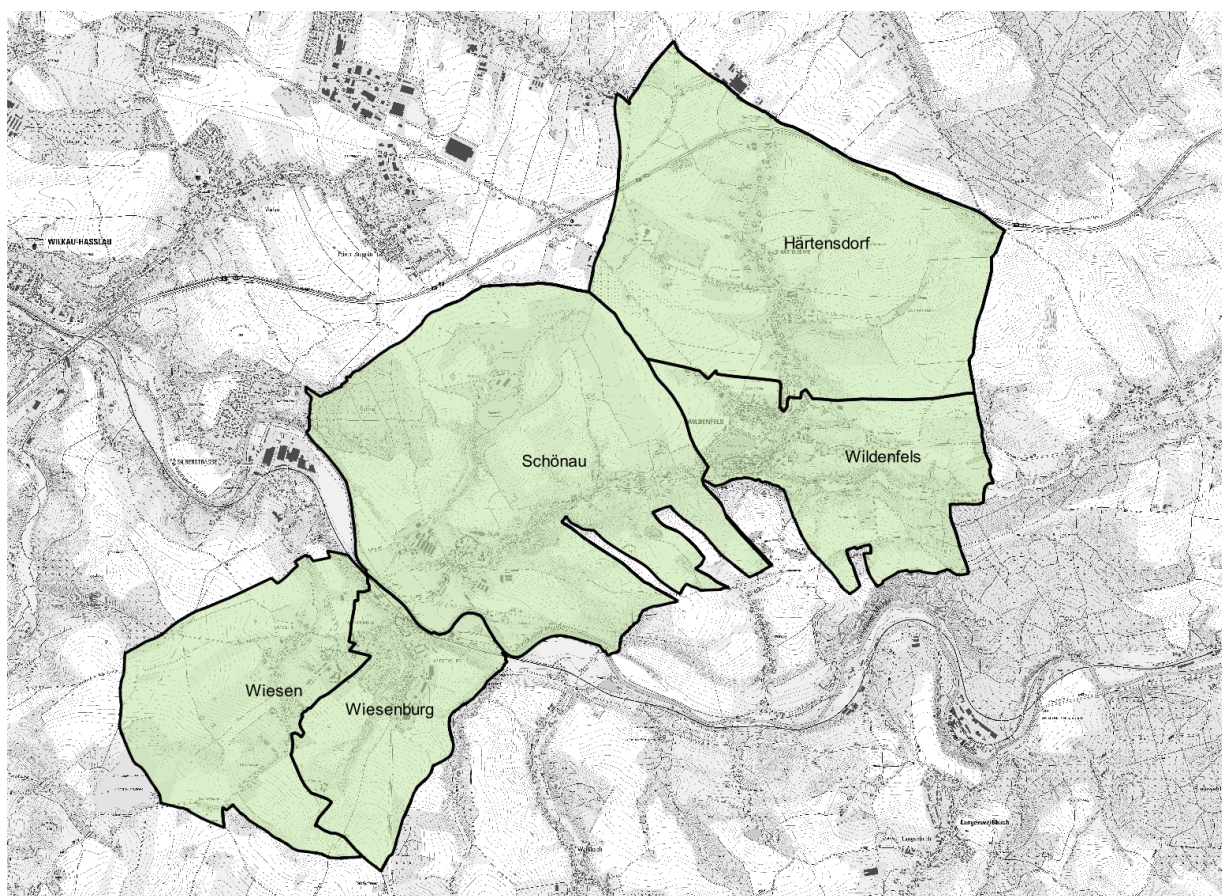
STADT: **STADT WILDENFELS**

LANDKREIS: LANDKREIS ZWICKAU (SACHSEN)

LAND : SACHSEN

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

UND **BEGRÜNDUNG** INKLUSIVE ANLAGE 1 - 12 SOWIE **UMWELTBERICHT**



**Quelle:** Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2019

STAND: **2. ENTWURF – NOVEMBER 2025**

STADT: **STADT WILDENFELS**

LANDKREIS: LANDKREIS ZWICKAU (SACHSEN)

LAND : SACHSEN

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTEHT AUS:

**PLANZEICHNUNG M 1:10.000**

BEIGEFÜGT WIRD:

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**ANLAGEN 1-12**

**PLANTRÄGER:** **STADTVERWALTUNG WILDENFELS**  
SCHLOSS WILDENFELS  
08134 WILDENFELS  
TELEFON: 037603 / 55933-0  
FAX: 037603 / 55933-22  
INTERNET: [HTTP://WWW.WILDENFELS.DE](http://www.wildenfels.de)  
E-MAIL: [SEKRETARIAT@WILDENFELS.DE](mailto:SEKRETARIAT@WILDENFELS.DE)



**PLANVERFASSER:** **N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH**  
AUGUST-WELLNER-STRASSE 1  
08280 AUE-BAD SCHLEMA  
TELEFON: 03771/ 3402048  
FAX: 03771/ 3402040  
INTERNET: [HTTP://WWW.N1-INGENIEURE.DE/](http://www.n1-ingenieure.de/)  
E-MAIL: [NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE](mailto:NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE)



AUE-BAD SCHLEMA, **NOVEMBER 2025**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b><u>VORBEMERKUNGEN</u></b>	<b>10</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	10
1.2	INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLAN	13
1.3	PLANVERFAHREN	15
1.4	RECHTSGRUNDLAGEN	17
1.5	KARTEN- UND DATENGRUNDLAGE	18
<b>2.</b>	<b><u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u></b>	<b>24</b>
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN	24
2.2	REGIONALPLAN SÜDWESTSACHSEN	26
2.3	REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ 2024 (RP RC)	26
2.4	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT WILDENFELS	31
2.5	BUNDESVERKEHRSWEGEPLAN	31
2.6	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN, DIE NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN FESTGESETZT SIND	32
2.6.1	HOCHWASSERSCHUTZKONZEPT FÜR DIE ZWICKAUER MULDE (LOS 9)	32
2.6.2	BETEILIGTE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33
2.6.3	GRUNDSCHUTZVERORDNUNGEN ZU DEN FFH-GEBIETEN	34
<b>3.</b>	<b><u>PLANGEBIET</u></b>	<b>35</b>
3.1	RÄUMLICHE EINORDNUNG	35
3.2	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / SCHUTZGÜTER	36
3.2.1	SCHUTZGUT BODEN / GEOLOGIE (UND FLÄCHE)	36
3.2.2	SCHUTZGUT WASSER	51
3.2.3	SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	54
3.2.4	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT	55
3.2.5	SCHUTZGUT MENSCH	58
3.2.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFT UND LANDSCHAFTSBILD	59
3.2.7	SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER	60
3.3	DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR	62
3.3.1	HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	62
3.3.2	STÄDTEBAULICHE SITUATION	64
3.3.3	BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG	67
3.3.4	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	71
3.3.5	GEWERBE- UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR, DIENSTLEISTUNGEN	74
3.3.6	ARBEITSMARKT UND BESCHÄFTIGUNG	76
3.3.7	WOHNRAUMENTWICKLUNG UND NUTZUNGSSTRUKTUR	78
3.4	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG, STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN	79

<b>4.</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>81</b>
<b>4.1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>81</b>
<b>4.2</b>	<b>BAUFLÄCHEN / BAUGEBIETE</b>	<b>84</b>
4.2.1	WOHNBAUFLÄCHEN	84
4.2.2	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	94
4.2.3	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	99
4.2.4	SONDERBAUFLÄCHEN	102
<b>4.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE AUSSTATTUNG DES GEMEINDEGEBIETES</b>	<b>103</b>
4.3.1	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	104
4.3.2	ANLAGEN UND MAßNAHMEN GEGEN DEN KLIMAWANDEL	106
4.3.3	ANLAGEN UND MAßNAHMEN ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	107
4.3.4	ZENTRALE VERSORGBEREICHE	107
<b>4.4</b>	<b>FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE</b>	<b>108</b>
4.4.1	STRAßEN- UND VERKEHRSWEGENETZ	109
4.4.2	RUHENDER VERKEHR	110
4.4.3	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	111
4.4.4	SCHIENENPERSONENNAHVERKEHR (SPNV)	112
4.4.5	WANDER-, RAD- UND REITWEGENETZ	114
<b>4.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</b>	<b>115</b>
4.5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	115
4.5.2	ABWASSERBESEITIGUNG	117
4.5.3	NIEDERSCHLAGSWASSER	120
4.5.4	STROM, GAS UND FERNWÄRME	120
4.5.5	TELEKOMMUNIKATION	126
4.5.6	ERNEUERBARE ENERGIE	126
4.5.7	ABFALLBESEITIGUNG	126
4.5.8	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	127
<b>4.6</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>129</b>
4.6.1	PARKANLAGEN	130
4.6.2	DAUERKLEINGÄRTEN	130
4.6.3	SPIELPLÄTZE	131
4.6.4	SPORTANLAGEN UND SPORTPLÄTZE	131
4.6.5	BADEPLÄTZE UND FREIBÄDER	131
4.6.6	FRIEDHOF	131
<b>4.7</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG</b>	<b>131</b>
<b>4.8</b>	<b>WASSERFLÄCHEN U. DIE FÜR DIE WASSERWIRT. VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES U. DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND</b>	<b>133</b>
<b>4.9</b>	<b>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN</b>	<b>133</b>



<b>4.10</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>	<b>134</b>
4.10.1	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	134
4.10.2	FLÄCHEN FÜR WALD	136
<b>4.11</b>	<b>FLÄCHEN FÜR MAßN. ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKL. VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT</b>	<b>138</b>
<b>4.12</b>	<b>FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND</b>	<b>141</b>
<b>4.13</b>	<b>FLÄCHEN, UNTER DENEN BERGBAU UMGEHT O. DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND</b>	<b>141</b>
<b>4.14</b>	<b>FÜR BAUL. NUTZUNGEN VORGESEHENE FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBL. MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND</b>	<b>141</b>
<b>4.15</b>	<b>PLANUNGEN UND SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN, DIE NACH ANDEREN GESETZL. VORSCHRIFTEN FESTGESETZT SIND, SOWIE NACH LANDESRECHT DENKMALGESCHÜTZTE MEHRHEITEN VON BAUL. ANLAGEN</b>	<b>141</b>
<b>4.16</b>	<b>FESTGESETZTE ÜBERSCHWEMMUNGS-, RISIKO- UND HOCHWASSERENTSTEHUNGSGEBIETE</b>	<b>142</b>
<b>4.17</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>142</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>144</b>
<b>5.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>144</b>
5.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	144
5.1.2	DARSTELLUNG DER FESTGESETZTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DIE BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	146
<b>5.2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>149</b>
5.2.1	CHARAKTERISIERUNG, ANALYSE UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	149
5.2.2	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	159
5.2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG, VERRINGERUNG, SCHUTZ UND KOMPENSATION SOWIE GGF. GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN	182
5.2.4	ALTERNATIVENPRÜFUNG	184
5.2.5	AUSWIRKUNGEN AUF ZULÄSSIGEN VORHABEN AUFGRUND SCHWERER UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN	185
<b>5.3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>186</b>
5.3.1	METHODIK UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	186
5.3.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	186
5.3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	186
5.3.4	REFERENZLISTE DER QUELLEN	187

## ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
2. Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Wildenfels	1: 10.000

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1: LAGE IM RAUM	35
ABBILDUNG 2: AUSZUG AUS DER DIGITALEN, GEOLOGISCHEN ÜBERSICHTSKARTE	37
ABBILDUNG 3: DARSTELLUNG DER GEOMORPHOTYPEN	37
ABBILDUNG 4: GEOLOGISCHE BODENAUFSCHLÜSSE DER STADT WILDENFELS	40
ABBILDUNG 5: DARSTELLUNG DER BODENGESELLSCHAFTEN	41
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DER DIGITALEN BODENKARTE 1:50.000	42
ABBILDUNG 7: NATÜRLICHE BODENFRUCHTBARKEIT (LINKS) UND WASSERSPEICHERVERMÖGEN DES BODENS (RECHTS)	43
ABBILDUNG 8: FILTER UND PUFFER FÜR SCHADSTOFFE (LINKS) UND ERODIERBARKEIT DES BODENS (RECHTS)	44
ABBILDUNG 9: ROHSTOFFVORKOMMEN	45
ABBILDUNG 10: AUSZUG AUS HOHLRAUMKARTE	46
ABBILDUNG 11: DEPONIE (NR. 1 BIS 4) IN DER STADT WILDENFELS	49
ABBILDUNG 12: DARSTELLUNG DES BIOKLIMAS	55
ABBILDUNG 13: ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE DER STADT WILDENFELS	61
ABBILDUNG 14: BEVÖLKERUNGSENTWICKL. DER STADT WILDENFELS IM ZEITRAUM VON 2005 BIS 2023	68
ABBILDUNG 15: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008 BIS 2022 DER STADT WILDENFELS IM VERGLEICH ZUM LANDKREIS ZWICKAU	68
ABBILDUNG 16: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STADT WILDENFELS IM ZEITRAUM VON 2005 BIS 2023	69
ABBILDUNG 17: RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKL. DER STADT WILDENFELS IM ZEITRAUM 2005 BIS 2023	70
ABBILDUNG 18: ALTERSSTRUKTUR DER STADT WILDENFELS IM JAHR 2023	71
ABBILDUNG 19: 8. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG BIS 2040, VARIANTE 1	72
ABBILDUNG 20: 8. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG BIS 2040, VARIANTE 2	72
ABBILDUNG 21: TATSÄCHLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND PROGNOSE IM VERGLEICH	73
ABBILDUNG 22: PROGNOSE DER ALTERSSTRUKTUR DER STADT WILDENFELS – VARIANTE 1 UND 2	74
ABBILDUNG 23: GEWERBEBESTAND, STAND 02/2020	75
ABBILDUNG 24: GEWERBEAN-/ABMELDUNGEN IM ZEITRAUM 2008 BIS 2019 IN DER STADT WILDENFELS	75
ABBILDUNG 25: SOZIALVERSICHER.-PFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE (SVB) U. PENDLERVERHALTEN DER STADT WILDENFELS	77
ABBILDUNG 26: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN DER STADT WILDENFELS	78
ABBILDUNG 27: WOHNUNGS- U. WOHNFLÄCHENENTWICKL. SOWIE WOHNUNGEN NACH WOHNRAÜMEN DER STADT WILDENFELS	79
ABBILDUNG 28: AUSZUG AUS FNP UND LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG WOHNBAUFLÄCHEN FLÄCHE 2	86
ABBILDUNG 29: AUSZUG AUS FNP UND LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG WOHNBAUFLÄCHEN FLÄCHE 5	87
ABBILDUNG 30: AUSZUG AUS FNP UND LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG WOHNBAUFLÄCHEN FLÄCHE 6	87
ABBILDUNG 31: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN FLÄCHE 1	97
ABBILDUNG 32: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN FLÄCHE 2	98
ABBILDUNG 33: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN FLÄCHE 4	98

ABBILDUNG 34: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN FLÄCHE 7	98
ABBILDUNG 35: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GEWERBL. BAUFLÄCHEN FLÄCHE 1	100
ABBILDUNG 36: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GEWERBL. BAUFLÄCHEN FLÄCHE 2	101
ABBILDUNG 37: AUSZUG AUS FNP UND LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG SONDERBAUFLÄCHEN FLÄCHE 2	103
ABBILDUNG 38: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG RUHENDER VERKEHR FLÄCHE 1	111
ABBILDUNG 39: ÜLP ZU DEN TRINKWASSERFERNLEITUNG DER STADT WILDENFELS	115
ABBILDUNG 40: ÜLP ZU DEN 110kV- LEITUNGEN IN DER STADT WILDENFELS	121
ABBILDUNG 41: ÜLP ZU DEN GASHOCHDRUCKLEITUNGEN IN DER STADT WILDENFELS	125
ABBILDUNG 42: AUSZUG AUS FNP U. LUFTBILD - NEUAUSWEISUNG GRÜNFLÄCHE FLÄCHE 1	130
ABBILDUNG 43: AUSZUG AUS DER LÄRMKARTIERUNG FÜR SACHSEN, STRAßEN SCHALLPEGEL 24 H	132
ABBILDUNG 44: AUSZUG FNP – PLANUNGSFLÄCHEN SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG - FLÄCHE 1	139
ABBILDUNG 45: AUSZUG FNP – PLANUNGSFLÄCHEN SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG - FLÄCHE 2.1	140
ABBILDUNG 46: AUSZUG FNP – PLANUNGSFLÄCHEN SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG - FLÄCHE 2.2	140
ABBILDUNG 47: AUSZUG AUS HOHLRAUMKARTE	151

**TABELLENVERZEICHNIS**

TABELLE 1:	RELEVANTE KARTENAUSWERTUNG AUS DEM LEP 2013	25
TABELLE 2:	RELEVANTE KARTENAUSWERTUNG ZUM RP RC	26
TABELLE 3:	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33
TABELLE 4:	GEOTOPE DER STADT WILDENFELS	38
TABELLE 5:	GEOTOPE DER GEMEINDE LANGENWEIßBACH	39
TABELLE 6:	ÜBERSICHT DER DEPONIEEN IN DER STADT WILDENFELS	48
TABELLE 7:	RECHTSWIRKSAME B-PLÄNE UND SATZUNGEN GEMÄß BAUGB	80
TABELLE 8:	PLANUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN IN DER STADT WILDENFELS	86
TABELLE 9:	NEUBAUBEDARF (JE 10.000 EW) STADT WILDENFELS VON 2021 BIS 2030	91
TABELLE 10:	NEUBAUBEDARF (JE 10.000 EW) VON 2031 BIS 2040	91
TABELLE 11:	PLANUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN DER STADT WILDENFELS	94
TABELLE 12:	PLANUNG DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DER STADT WILDENFELS	97
TABELLE 13:	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN STADT WILDENFELS	99
TABELLE 14:	PLANUNG DER GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN DER STADT WILDENFELS	100
TABELLE 15:	SONDERBAUFLÄCHEN DER STADT WILDENFELS	102
TABELLE 16:	PLANUNG DER SONDERBAUFLÄCHEN IN DER STADT WILDENFELS	103
TABELLE 17:	MANUELLE STRAßENVERKEHRSZÄHLUNG (2010 UND 2015)	110
TABELLE 18:	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT	139
TABELLE 19:	FLÄCHENBILANZ	142
TABELLE 20:	BEWERTUNGSMATRIX	161
TABELLE 21:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE W 2 - WESTSTRASSE	162
TABELLE 22:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE W 5 - SCHULSTRASSE	164
TABELLE 23:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE M 1 – SCHNEEBERGER STR. I	166
TABELLE 24:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE M 2 – SCHNEEBERGER STR. II	168
TABELLE 25:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE M 4 – HARTENSTEINER STR. I	170
TABELLE 26:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE M 7 – DORFSTRASSE	172
TABELLE 27:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE G 1 – GEWERBE GEBIET I	174
TABELLE 28:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE G 2 – GEWERBE GEBIET II	176
TABELLE 29:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE V 1 – PARK- UND STELLPLATZ SCHLOSSTEICH	178
TABELLE 30:	STECKBRIEF PLANFLÄCHE GEM 1 – FEUERWACHE WIESENBURG	180

**ANLAGENVERZEICHNIS - ANLAGEN SEPARAT**

ANLAGE 1	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN
ANLAGE 1-1	LISTE ZU THEMA BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN
ANLAGE 2	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA BAUFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN
ANLAGE 3	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA GRÜNFLÄCHEN
ANLAGE 4	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
ANLAGE 5	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN O. FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
ANLAGE 5-1	LISTE ZU THEMA BERGBAUBERECHTIGUNGEN
ANLAGE 6	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA FLÄCHEN FÜR WALD UND WALDBIOTOPE
ANLAGE 6-1	LISTE ZU THEMA WALDBIOTOPE - FLÄCHENHAFT
ANLAGE 6-2	LISTE ZU THEMA WALDBIOTOPE - LINIENHAFT
ANLAGE 6-3	LISTE ZU THEMA WALDBIOTOPE – PUNKTHAFT
ANLAGE 7	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
ANLAGE 7-1	LISTE ZU THEMA FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ANLAGE 7-2	LISTE ZU THEMA AUSGLEICHS- U. ERSATZMAßNAHMEN AUS DEM KOMPENSATIONSKATASTER KoKANat / KISS
ANLAGE 8	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE
ANLAGE 8-1	LISTE ZU THEMA ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE
ANLAGE 8-2	DETAILANGABEN DEPONIEFLÄCHEN
ANLAGE 9	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA SCHUTZOBJEKTE I. S. D. NATURSCHUTZGESETZES (TEIL 1 – BIOTOPE UND NATURDENKMALE)
ANLAGE 9-1	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA SCHUTZOBJEKTE I. S. D. NATURSCHUTZGESETZES (TEIL 2 – SCHUTZGEBIETE UND NATURA 2000-GEBIETE)
ANLAGE 9-2	LISTE ZU THEMA SCHUTZWÜRDIGE BIOTOPE – FLÄCHENHAFT
ANLAGE 9-3	LISTE ZU THEMA SCHUTZWÜRDIGE BIOTOPE – LINIENHAFT
ANLAGE 9-4	LISTE ZU THEMA SCHUTZWÜRDIGE BIOTOPE – PUNKTHAFT
ANLAGE 9-5	LISTE ZU THEMA NATURDENKMALE
ANLAGE 10	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
ANLAGE 10-1	LISTE ZU THEMA DENKMALSCHUTZ – EINZELDENKMALE
ANLAGE 10-2	ABBILDUNG ZU THEMA ARCHÄOLOGISCHE RELEVANZBEREICHE
ANLAGE 10-3	LISTE ZU THEMA ARCHÄOLOGIE – ARCHÄOLOGISCHE RELEVANZBEREICHE
ANLAGE 11	AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ 2024
ANLAGE 12	AUSZUG AUS DEM FNP – THEMA GEBIETE MIT BESONDERS AVIFAUNISTISCHER BEDEUTUNG IN DER REGION CHEMNITZ

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP) – **vorbereitender Bauleitplan** – stellt eine koordinierende **flächendeckende Planung in den Grundzügen** nach den absehbaren Erfordernissen für das gesamte Stadtgebiet dar. Das damit erarbeitete Bodennutzungskonzept verkörpert die Ordnungs-, Koordinations- und Entwicklungsfunktion für die gesamte Stadt mit ausreichenden Entfaltungsspielräumen nach den voraussehbaren Bedürfnissen. Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren (= Prognosezeitraum bis 2040) aufgestellt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt: *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Er stellt ein Planwerk dar, welches Standortentscheidungen und Flächenzuordnungen unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) u. dem Regionalplan Südwestsachsen sowie den Nachbargemeinden-/Städten, der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit vereint.

Er dient als Instrument zur **Steuerung der städtebaulichen Entwicklung** und ist somit ein förmliches Instrument der Stadtplanung. Der Flächennutzungsplan stellt damit keine grundlegende kartographische Darstellung des Ist-Zustandes, sondern vielmehr eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung dar. Er verdeutlicht auf welchen Flächen eine bestimmte Nutzung bereits vorhanden ist bzw. zukünftig etabliert werden soll.

Zu einer zielorientierten Steuerung gilt es die demographische Entwicklung nachvollziehbar, auf Basis von Bedarfsermittlungen sowie Auswertung von Statistiken, abzubilden und darauf aufbauend Prognosen für eine zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungssektor abzuleiten. Durch diese Informations- und Steuerwirkung wird erreicht, dass bauliche Maßnahmen der zukünftigen Bauflächenentwicklung nicht entgegenstehen o. diese erschweren. Der Flächennutzungsplan steuert somit die Funktion als rahmensetzende Bindung für die verbindliche Bauleitplanung.

Diese kommunale Flächennutzungsplanung stellt ein Programm der Stadt dar, das für sie selbst und andere Behörden / öffentliche Planungsträger gemäß § 7 BauGB bindend ist. Die



Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen der Großmaßstäblichkeit nicht grundstücksbezogen o. parzellenscharf. Eine unmittelbare Außenwirkung bzw. Rechte und Pflichten für den einzelnen Bürger bestehen nicht. Jedoch sollen bei der Aufstellung des FNP die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Darauf aufbauend kann die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) gesteuert werden, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot), es sei denn der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem FNP insbesondere bei der Steuerung der Zulässigkeit von bestimmten privilegierten Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), der Steuerung von sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB), wo der FNP als beachtlicher öffentlicher Belang gilt (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), der Steuerung von Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) sowie der Vorkaufsrechte der Stadt für die Flächen die im FNP als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt sind (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), zu.

*Für Wildenfels und Härtensdorf wurde ein Flächennutzungsplan bis zur Genehmigungsreife erstellt. Mit den Eingemeindungen von Schönau, Wiesenburg und Wiesen wurde dieser jedoch entsprechend der Festlegungen BauGB nicht beschlossen.<sup>1</sup>*

Einen **gemeinsamen rechtskräftigen Flächennutzungsplan** für die Stadt Wildenfels mit seinen Ortsteilen Härtensdorf, Schönau, Wiesen und Wiesenburg gibt es nicht. Dieser stellt die Grundlage für die geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gesamtstadt als nachhaltiges städtebauliches Planungsziel u. unter dem Planungsgrundsatz der Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dar.

Der Flächennutzungsplan ist ein komplexes Planwerk, welches in Eigenverantwortung der Stadt (§ 2 Abs. 1 BauGB) aufgestellt wird. Er besteht aus der **Planzeichnung** mit einer Darstellung von Flächen (behördenverbindliche Darstellungen zur Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i. V. m. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 3, 4 und 4a BauGB) sowie der **Begründung einschließlich Umweltbericht**. Als Anlagen wurden Übersichtspläne mit auszugsweisen Darstellungen aus dem FNP und Regionalplan Südwestsachsen erstellt, die die einzelnen Planaussagen verdeutlichen.

---

<sup>1</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

**Planerisches Grundkonzept:**

- Fundierte Bestandsaufnahme ist die wichtigste Grundlage der Flächennutzungsplanung nach den Kriterien Mängel, Bindung und Chancen
- Typisierte (Kategorien der BauNVO) Realnutzungskartierung; Tiefe und Genauigkeit abhängig von Stadtgröße, Zeit- und Finanzrahmen, Konfliktlagen, Regelungstiefe des FNP
- Potenziale im Bestand erfassen (§ 30, § 33 und § 34 BauGB)
- Restriktionen: Nutzungseinschränkungen, Mobilisierung, Vorbelastungen
- Erfassung sozioökonomische Daten als Grundlage der Prognose und Bedarfsermittlung (Bevölkerung, Haushalte, Wanderungssalden, Pendler, Arbeitsstätten, Beschäftigte)
- Prognose: Plausibilität und Eintrittswahrscheinlichkeit der Annahmen
- Bedarfsanalyse: Richt- Orientierungswerte, bedarfs- o. nachfrageorientiert, Machbarkeit und Finanzierbarkeit
- Prioritätensetzung, Flächeninanspruchnahme, Verfügbarkeit, Mobilisierung

**Bedarfsermittlung**

- Entwicklungspotenziale (Leerstände, Innenentwicklungspotenziale)
- Zielerreichung durch Neuaufstellung:  
Innenentwicklungspotenzial gewinnt zunehmend an Bedeutung, weshalb Leerstände, Baulücken (Baulückenkataster) o. Umnutzungspotenziale gerade in Orten ohne zentral-örtliche Bedeutung in die Prognose einzustellen sind  
Bewertung der Potenziale nach Verfügbarkeit und Umnutzbarkeit sinnvoll
- Zielkonflikte: trotz Bevölkerungsverlusten steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen für Eigenheime in neuen Wohngebieten
- Prognose:  
Der FNP ist ein in die Zukunft gerichtetes Planungsinstrument, welcher die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darstellt (§ 5 Abs. 1 BauGB).  
Aus dieser gesetzlichen Vorschrift ergibt sich, dass die Stadt ihren FNP auf Grundlage von Prognosen bzw. Bedarfsabschätzungen für einen voraussehbaren Planungs-zeitraum erarbeiten muss. Eine wesentliche Kenngröße für die weitere Entwicklung einer Stadt stellt dabei die künftige Bevölkerungsentwicklung dar. Dies betrifft insbesondere die Planung von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen.
- Untersuchungstiefe:  
Daten Statisches Landesamt ausreichend, ggf. kritische Überprüfung, wenn Daten veraltet. Datenbasis möglichst aktuell, in langen Verfahren notfalls zum Verfahrensende überprüfen.

- Bevölkerungsentwicklung:

Ausgangspunkt für die Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung ist ein Rückblick in die Vergangenheit (Daten des Statistischen Landesamts) und die Untersuchung der entwicklungsbestimmenden Faktoren. Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und durch Wanderungen (Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen).

- Ermittlung Wohnraumbedarf:

Bestand an Miet- und Eigentumswohnungen, ggf. Leerstandsquote, ggf. Nachverdichtungspotenzial und Berechnung des zukünftigen Bedarfs unter Berücksichtigung der Altersstruktur.

Durchschnittliche Größe Mietwohnung (50-90 m<sup>2</sup>)

Durchschnittliche Größe Eigenheim (100-150 m<sup>2</sup>)

- Prognosetechnik:

Trendextrapolation – Vergangenheitswerte werden grob in die Zukunft projiziert – oder Nachfrageorientierung

- Beschäftigten und Wirtschaftsentwicklung:

Ausgangspunkt des Gewerbeflächenbedarfs ist ein Rückblick in die Entwicklung der Sektoren Landwirtschaft, Dienstleistungen u. Industrie. Bedarf wird bestimmt durch Verlagerung, Erweiterung und Neuansiedlung. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen kann u.a. durch Verlängerung der Vergangenheit festgestellt werden (Baufertigstellungen) o. auch durch eine Bedarfsermittlung bei Flächenkennziffern pro Beschäftigten. Die Bedarfsbestimmung von Bauflächen ergibt sich aus Bestand + Bestandsreserven + Fehlbedarf bzw. – Überhang.

- Bedeutung der Begründung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen § 1a Abs. 2 BauGB:

Nur dem Zweck genügende Innenentwicklungspotenziale sind Alternativen.

Aktivier- und Nutzbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen entscheidend und abhängig davon, ob bspw. Potenziale dem geplanten Nutzungszweck entsprechen, diese auf dem Markt verfügbar sind (Kooperation der Eigentümer) o. auch ob eine zeitnahe Nutzbarkeit gegeben ist.

## 1.2 INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß **§ 9 Abs. 1 BNatSchG** hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

**§ 5 Abs. 1 BauGB** - Inhalt des Flächennutzungsplans (Auszug)

*Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.*

**§ 11 BNatSchG** - Landschaftspläne und Grünordnungspläne (Auszug)

- (1) Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist. Abweichende Vorschriften der Länder zum Inhalt von Landschafts- und Grünordnungsplänen sowie Vorschriften zu deren Rechtsverbindlichkeit bleiben unberührt.*
- (2) Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse u. Maßnahmen i. S. d. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Grünordnungspläne können aufgestellt werden.*
- (3) Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse u. Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen u. können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.*

**§ 7 SächsNatSchG** - Landschaftspläne u. Grünordnungspläne

*(zu § 11 Abs. 3 BNatSchG):*

*Über § 11 Abs. 3 BNatSchG hinaus sind, soweit geeignet, die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan o. als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. ....*

**§ 9 Abs. 3 BNatSchG** - Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen:

*Die Pläne sollen Angaben enthalten über*

- 1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,*
- 2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- 3. die Beurteilung des vorhandenen u. zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,*
- 4. die Erfordernisse u. Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

- a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
- b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitel 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,
- c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage o. ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,
- d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,
- e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung u. zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
- f) zur Erhaltung u. Entwicklung von Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,
- g) zur Erhaltung u. Entwicklung v. Freiräumen im besiedelten u. unbesiedelten Bereich.

*Auf die Verwertbarkeit der Darstellungen der Landschaftsplanung für die Raumordnungspläne u. Bauleitpläne ist Rücksicht zu nehmen. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz u. nukleare Sicherheit wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die für die Darstellung der Inhalte zu verwendenden Planzeichen zu regeln.*

Für die Stadt Wildenfels wurde kein separater Landschaftsplan erstellt. Alle erforderlichen umwelt- und naturschutzfachlich relevanten Sachverhalte wurden in den Flächennutzungsplan mit Begründung inklusive Anlagen und Umweltbericht integriert.

### 1.3 PLANVERFAHREN

Das Verfahren wird nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan (FNP) wurde vom Stadtrat am 21.03.2019 (Beschluss-Nr. 329/53/2019) beschlossen und durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wildenfels - Wildenfelser Anzeiger (amtliches Verkündungsblatt) am 18.04.2019 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zum FNP mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat am 09.09.2021 (Beschluss-Nr. 148/25/2021) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2021 und vom 22.02.2022 (vereinzelt nACHträglich) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Wildenfels hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 25.10.2021 bis 10.12.2021 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informieren, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wildenfels – Wildenfelser Anzeiger (amtliches Verkündungsblatt) vom 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Stadtrat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Vorentwurf am 07.05.2024 (Beschluss-Nr. 305/55/2024) abgewogen. Diese Stellungnahmen zum Vorentwurf in Verbindung mit der Abwägung wurden ergänzend in die Unterlagen zum Entwurf eingearbeitet und beachtet.

Der Entwurf mit Stand vom Januar 2025 zum FNP mit Begründung, Anlagen und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat am 21.01.2025 (Beschluss-Nr. 26/07/2025) gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2025 und vom 12.05.2025 (nächträglich) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Wildenfels hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Veröffentlichung (Internetseite und Zentrales Landesportal) im Zeitraum vom 24.02.2025 bis 28.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wildenfels – Wildenfelser Anzeiger (amtliches Verkündungsblatt) vom 21.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wird der Stadtrat einen 2. Entwurf mit Stand 11 / 2025 beschließen. Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgt auf der Internetseite der Stadt, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Stadt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung werden auf der Internetseite und durch Veröffentlichung im Wildenfelser Anzeiger (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung, die Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nur zu den ergänzten und geänderten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB.



Der Stadtrat wird [zum 2. Entwurf](#) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abwägen. Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Stadtrat den Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan beschließen.

Der Flächennutzungsplan ist durch das Landratsamt Zwickau genehmigen zu lassen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

## 1.4 RECHTSGRUNDLAGEN

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 257\) geändert worden ist](#)
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), [das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\) geändert worden ist](#)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), [das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\) geändert worden ist](#)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), [zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\)](#)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), [das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\) geändert worden ist](#)
- **Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)** vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), [die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 \(SächsGVBl. S. 285\) geändert worden ist](#)
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz** vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** v. 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503), [das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27.06.2025 \(SächsGVBl. S. 285\) geändert worden ist](#)
- **Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)** vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 \(SächsGVBl. S. 350\)](#)
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013

### Regionalplanung

- [Regionalplan Region Chemnitz 2024](#) – in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 und und Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid SMR vom 22. Februar 2024

## **1.5 KARTEN- UND DATENGRUNDLAGE**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich mit seinen Darstellungen auf das gesamte Gebiet der Stadt Wildenfels mit den Ortsteilen Wiesen, Wiesenburg, Schönau, Härtensdorf und Wildenfels, welches im südlichen Teil des Landeskreises Zwickau liegt. Die Gesamtfläche beträgt 20,69 km<sup>2</sup> (2.069 ha).

Die Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der digitalen topographischen Karten DTK 10 im Maßstab 1:10.000. Das amtliche Lage-/Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN92.

Folgende Datengrundlagen wurden für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wildenfels herangezogen:

**Geodaten / Sonstiges**

- **Orthofotos**  
(Staatsbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsen (GeoSN), Erzeugung: 01/2015)
- **DTK 10**  
(Staatsbetrieb Geoinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Stand: 2014 & 2019)
- **Landkreis-, Verwaltungsgemeinschafts-, Stadt-, Gemark.- u. Flurstk.- grenzen**  
(Stadt Wildenfels / Staatsbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsen (GeoSN) – Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand: 2019)
- **Raumgliederung / Kulturlandschaftseinheiten**  
(LfULG - <https://www.natur.sachsen.de/naturraum-und-landnutzung-in-sachsen-7150.html>, Zugriff: 06/2021)
- **Radwege/Wanderwege**  
(Radwegedatenbank (SachsenNetzRad), [geoportal.sachsen.de](https://geoportal.sachsen.de), Zugriff: 06/2021)
- **Reitwege**  
(Staatsbetrieb Sachsenforst – FGIS\_services WMS-Dienst, Zugriff: 06/2021  
<https://www.sbs.sachsen.de/forstliche-kartendienste-18448.html>,
- **Interaktive Karte der Lärmkartierung 2017**  
(LfULG - <http://www.umwelt.sachsen.de/karten-und-gis-daten-zum-fachthema-larm-6374.html#a-6461>, Zugriff: 06/2021)
- **Vorortbesichtigungen** (N1 Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 05./08.08.2019)

**Boden / Geologie (und Fläche) / Altlasten**

- **Thema Boden** (LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 06/2021)
- **Thema Geologie** (LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 06/2021)
- **Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen, für Rahmen- und Hauptbetriebspläne und mit Bergbauberechtigungen** (Sächsisches Oberbergamt, Stand 01/2021 und 11/2021)
- **Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster – SALKA** (Landratsamt Zwickau Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde, Stand: 06/2019 und 09/2025)
- **Deponieflächen** (Entsorgungsgesellschaft Zwickauer Land mbH – EGZ mbH, Stand: 05/2022 und Landesdirektion Sachsen, Stand: 11/2022)

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- **Naturräume Sachsens** (NaturraumViewer - Naturräume Sachsens (LFZ), Landesforschungszentrum e.V., <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>, Zugriff: 06/2021)
- **Potenzielle natürliche Vegetation** (LfULG - <https://www.natur.sachsen.de/potentielle-natuerliche-vegetation-in-sachsen-22205.html>, Zugriff: 06/2021)

- **Biotop- und Landnutzungskartierung - BTLNK**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 06/2021)
- **Biotopverbund**  
(LfULG: Fachvorschlag Kernflächen Biotopverbund (KFBV) Sachsen, Stand: 06/2014)
- **Ausgleichsflächen** (KISS/KoKaNat - LISt Gesellschaft für Verkehrswesen u. Ingenieur-technische Dienstleistungen mbH bereitgestellt durch die Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde Stand: 09/2019)
- **Naturdenkmale – Bäume und Flächennaturdenkmale**  
(Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde, Stand: 09/2019)
- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Landschaftsschutzgebiete**  
(Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde, Stand: 09/2019)
- **Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz**  
(Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde, Stand: 09/2019)
- **Gesetzlich geschützte wertvolle Biotope im Offenland**  
(Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde, Stand: 09/2019)
- **Waldbiotopkartierung** (Staatsbetrieb Sachsenforst, Stand: 12/2019)
- **Waldfunktionenkartierung** (Staatsbetrieb Sachsenforst, <https://www.sbs.sachsen.de/forstliche-kartendienste-18448.html>, Zugriff: 06/2021)
- **Waldbestand** (Staatsbetrieb Sachsenforst, Stand 12/2019; Untere Forstbehörde Landratsamt Zwickau, Stand 07/2022 und 10/2024; Planungsverband Region Chemnitz, Stand 12/2021)
- **Waldvermehrungsplanung**  
(Staatsbetrieb Sachsenforst, <https://www.sbs.sachsen.de/forstliche-kartendienste-18448.html>, Zugriff: 10/2024)

### Denkmalschutz

- **Kultur- / Einzeldenkmale (flächig, linienhaft, punktuell) inklusive Denkmalliste**  
(Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand: 06/2019)
- **Archäologische Denkmale** (Landesamt für Archäologie Sachsen, Stand: 06/2019)

### Wasser

- **Gewässernetz Sachsen**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/10002.htm?data=flg>, Zugriff: 06/2021)
- **Wasserschutzgebiete**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/10002.htm?data=flg>, Zugriff: 06/2021)

- **Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 10/2024)
- **Hochwasserrisikogebiete – HWRMRL**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/10002.htm?data=flg>, Zugriff: 06/2021)
- **HWSK Los 9 - Zwickauer Mulde von TS Muldenberg bis Amtsgrenze StUFA Plauen**  
(Landestalsperrenverwaltung Sachsen / Ingenieurgemeinschaft Gauff Ingenieure – Prof. Hartung + Partner GmbH, Stand: 02/2005)
- **Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko, Bereich Stadt Wildenfels**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 10/2024)
- **Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für die Gewässer II. Ordnung – Wildenfels Bach und Härtensdorfer Bach** (Bauer Tiefbauplanung GmbH, Stand: 05/2013)
- **Thema Wasser** (LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>, LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 06/2021)

### Klima

- **Klimatypen**  
(Landesforschungszentrum e.V. / <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>, Schwanecke & Kopp (1969), Zugriff: 06/2021)
- **Temperaturen, Niederschläge und Wind**  
(Regionales Klimainformationssystem (ReKIS), <http://rekis.org>, verschiedene Messdaten, Zugriff: 06/2021)

### Leitungsbestand

- **Kommunale Kläranlagen**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/10002.htm?data=flg>, Zugriff: 06/2021)
- **Verdichtungsgebiete, festgestellt nach § 10 SächsKomAbwVO**  
(LfULG - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/10002.htm?data=flg>, Zugriff: 06/2021)
- **Gasleitungen mit Druckregelanlagen und Schutzstreifen** (inetz GmbH, Stand: 07/2019)
- **Trinkwasserleitung / Trinkwasserfernleitungen mit Schutzstreifen** (Zweckverband Fernwasser Südsachsen, Stand: 03/2020)
- **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser sowie Löschwasserbereitstellung**  
(Wasserwerke Zwickau; Stand: 07/2019)

- **Strom- und Hochspannungsanlagen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen - oberirdisch und unterirdisch**  
(MITNETZ – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion Süd-Sachsen mbH; Stand: 08/2019)
- **Telekommunikationsanlagen / Trassenauskunft** (Deutsche Telekom, Stand: 12/2019)

#### Datenbereitstellung durch die Stadt Wildenfels

- **verbindl. Bauleitplanung der Stadt Wildenfels** (Stand: 03/2020 & 07/2022 & 10/2024)
- **Autobahn, Staats- u. Kreisstraßen, Bahnanlagen** (Zuordnung nach Flurstück.; Stand: 07/2019)
- **Daten des Einwohnermeldeamtes von 1999 bis 2020** (Stand: 07/2021)
- **Baulückenpotenzial / Planungsflächen Wildenfels** (nur verbal, Stand: 07/2020, 06/2021 und 07/2022)
- **Trink- und Abwasserleitungen der Stadt Wildenfels** (Stand: 06/2019)
- **Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008 der Stadt Wildenfels**  
(Stand: 09/2008)
- **Übersicht Flurstücke - gewerbliche Nutzung der Stadt Wildenfels** (Stand: 08/2019)
- **Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur der Stadt Wildenfels** (Stand: 01/2020)
- **Entwurf zum Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wildenfels – Planungszeitraum 2022 -2026** (Stand: 06/2022)
- **Leerstandsquote der Stadt Wildenfels** (Stand 14.08.2025)
- **Lärmaktionsplan mit (wenigen) Maßnahmen** (Stand 16.05.2024)

#### Statistische Daten

- **<https://www.statistik.sachsen.de>**  
<https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>  
<https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html>  
<https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>  
<https://www.statistik.sachsen.de/html/private-haushalte-wohnen.html>  
<https://www.statistik.sachsen.de/html/wohnungsbestand.html>
- **Arbeitnehmer-Statistik: Arbeitsmarkt kommunal**  
(Bundesamt für Arbeit, Statistik, <https://statistik.arbeitsagentur.de>, Zugriff: 06/2021)
- **[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/_node.html)**  
**Raumordnungsprognose 2030**  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt – u. Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Stand: 11/2012  
**Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus**  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt – u. Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Stand: 04/2015  
**Wohnungsmarktprognose 2030**



Veröffentlichungen: BBSR (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030; BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2015, Mai 2015

Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030: Daten, Karten, Grafiken

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html;jsessionid=4152D938D1BAA522510C6BC89A00E654.live21322?nn=2866908>

hier: Neubaubedarf – Tabellen XLSX

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den LEP 2013 als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

*„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche u. fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele u. Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“<sup>2</sup>*

*„Nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) übernimmt der Landesentwicklungsplan die Funktion des Landschaftsprogramms. Durch die frühzeitige Integration wird gewährleistet, dass die raumordnerischen Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Grundsätze und Ziele der Raumordnung gesichert werden können.“<sup>3</sup>*

*Inhaltliche Schwerpunkte des LEP 2013 sind die Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels, die Sicherung der Daseinsvorsorge, eine ressourcenschonende Mobilität und integrierte Verkehrsentwicklung, eine effiziente Flächennutzung und die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, die Auslastung u. Funktionsfähigkeit sozialer u. technischer Infrastruktursysteme sowie der Klimaschutz. Im Landesentwicklungsplan werden die Zentralen Orte sowie die bedeutsamen Entwicklungsachsen ausgewiesen, aber auch Vorranggebiete mit überregionaler Bedeutung und Vorbehaltsgebiete definiert.<sup>4</sup>*

Die **Ziele** des LEP 2013 sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes und daher bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von der Kommune zu beachten.

Die **Grundsätze** des LEP 2013 sind **allgemeine Aussagen** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

Gemäß dem LEP 2013 ist das Planungsgebiet wie folgt einzuordnen:

**Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem LEP 2013**

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Karte 1</b> - Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> verdichteter Bereich im ländlichen Raum <u>Achsen:</u> überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen: - BAB A72–(Hof)-Plauen-Treuen–Reichenbach–Zwickau-(Stollberg–Chemnitz-Dresden) - B 93–Abschnitt Schneeberg/Wilkau-Haßlau - S 283 – Abschnitt Hartenstein/Zwickau)
<b>Karte 2</b> - Mittelbereiche	Mittelbereiche des Oberzentrums Zwickau
<b>Karte 3</b> - Räume mit besonderem Handlungsbedarf	Keine Angaben
<b>Karte 4</b> - Verkehrsinfrastruktur	<u>Vorranggebiete (Z):</u> Trasse Ausbau A 72 (Ausbau auf 6 Streifen)
<b>Karte 5</b> - unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZRV)	Keine Angaben
<b>Karte 6</b> - Landschaftsgliederung	Erzgebirgsbecken (überwiegend Plangebiet) und Unteres und Mittleres Westerzgebirge (im Bereich – OT Wiesen und Wiesenburg)
<b>Karte 7</b> - Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes	<u>Verbindungsbereiche (Entwicklung Flächen für Biotopverbund):</u> - Agrarräume (südlich vom OT Wildenfels) - Fluss- und Bachauen bzw. -täler (im Bereich Zwickauer Mulde)
<b>Karte 8</b> - Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichen Wanderungsverhalten	Keine Angaben
<b>Karte 9</b> - Gebiete mit speziellen Bodenschutzbedarf	- Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen - Gebiete >100 ha mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens
<b>Karte 10</b> - Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine- Erden-Bergbau	<u>Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen:</u> - Festgesteine inkl. Karbonatgesteine unterschiedlicher Wertigkeiten (Stufe 2 bis 3) – Kalkbrüche und Andalusitglimmerschiefersteinbruch - Lehme und Mergel, Stufe 2 – OT Härtensdorf
<b>Karte 11</b> - Klassifizierung der Braunkohlelagerstätten, Verbreitung erz- und späthöflicher Gebiete	Keine Angaben
<b>Karte 12</b> - Sorbische Siedlungsgebiete	Keine Angaben
<b>Fachplanerische Inhalte des Landschaftsprogramms (Anhang A1)</b>	
<b>Karte A 1.1</b> - Prägung von Kulturlandschaftsgebieten durch historische Kulturlandschaftselemente	<u>Kulturlandschaftsgebiet:</u> Waldhufenflur des Erzgebirgsvorlandes <u>Bewertung der Prägung:</u> mittel bis hoch
<b>Karte A 1.2</b> - Suchraumkulisse Moorrenaturierung	<u>Naturregionen:</u> Lössgefilde und Bergland <u>Moorkomplexe:</u> Moortypische Biotope/Vegetation ohne kartierte Torfaufage
<b>Karte A 1.3</b> - Verbreitung gefährdeter Tierarten	<u>Anzahl gefährdeter Tierarten je TK10 (Wirbeltiere, Libellen, Heuschrecken):</u> - 2 - 42 Arten (D) - 43 - 66 Arten (C)
<b>Karte A 1.4</b> - Verbreitung gefährdeter Pflanzenarten	<u>Anzahl gefährdeter Pflanzenarten je TK10 (Farn- und Samenpflanzen, Moose):</u> - 9 - 51 Arten (D) - 52 - 84 Arten (C)
<b>Karte A 1.5</b> – Großflächige naturnahe Waldkomplexe	Keine Angaben

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Landesentwicklungsplans Sachsen vereinbar.

2.2 REGIONALPLAN SÜDWESTSACHSEN

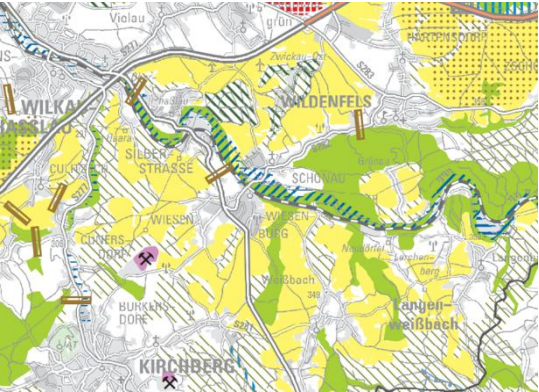









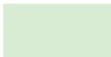


Der Regionalplan Südwestsachsen wurde bei Inkrafttreten des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 abgelöst.

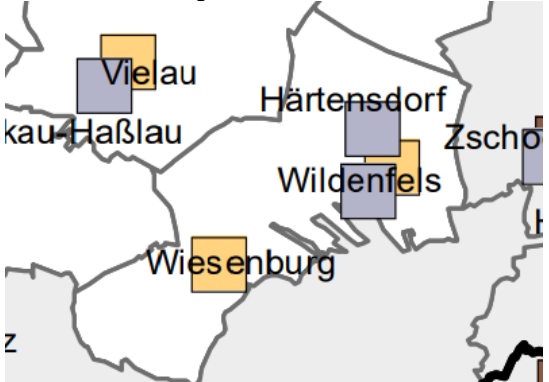



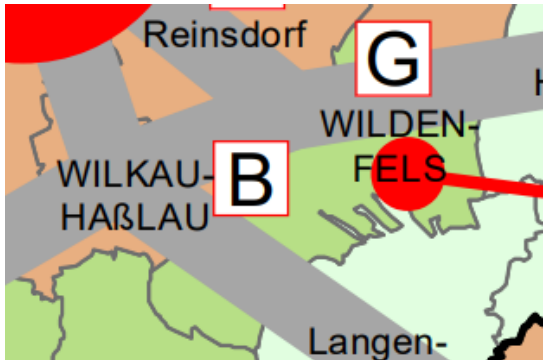














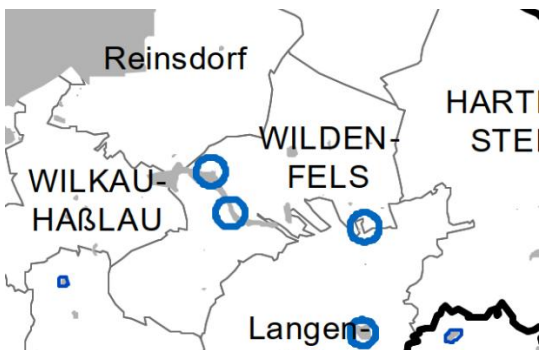


2.3 REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ 2024 (RP RC)





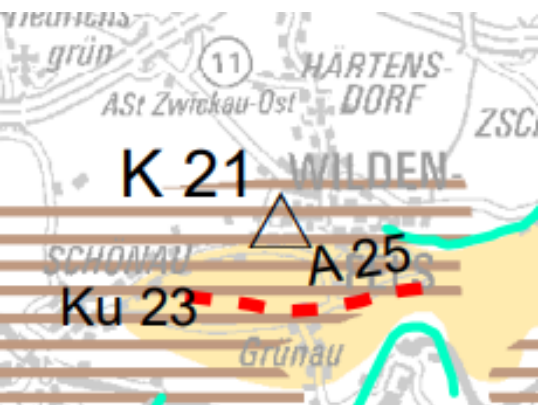





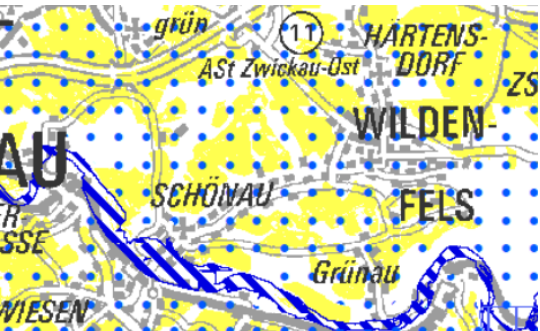








In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 und Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid SMR vom 22. Februar 2024. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 2 ROG Ziele der Raumordnung und somit als Erfordernisse der Raumordnung nach § 4, § 5 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für die Stadt Wildenfels lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:


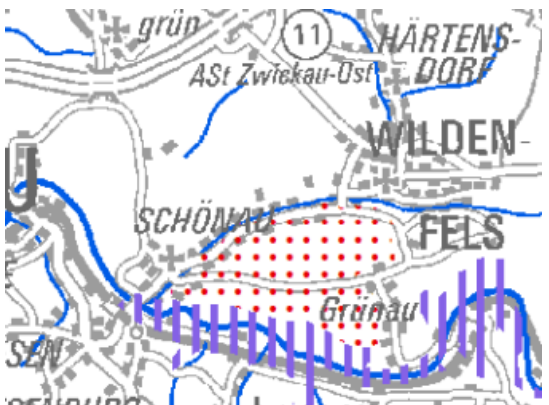


Tabelle 2: relevante Kartenauswertung zum RP RC







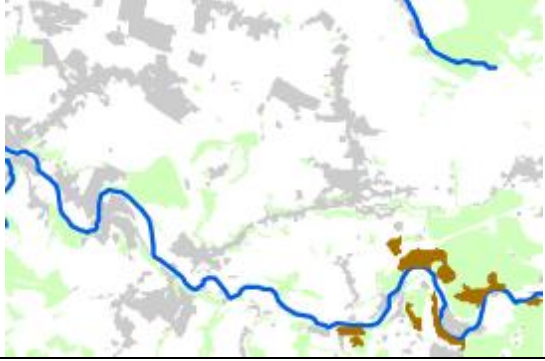




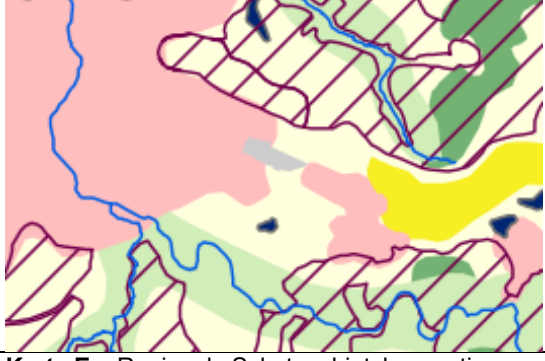








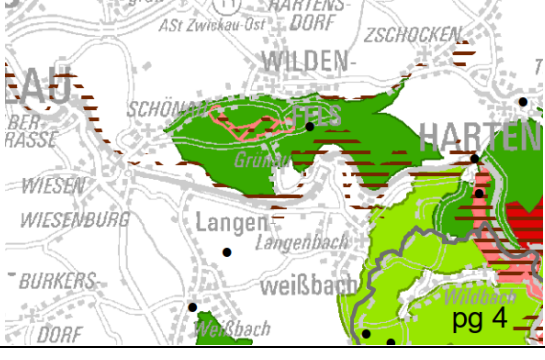





Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
Regionalplan	
<div><p><b>Karte 1.1 – Raumnutzung</b> (separate Kartendarstellung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete siehe Anlage 11)</p></div>	<div><p><b>Regionalplanerische Ausweisung</b></p><p>Siedlungsstruktur</p><div> Regionaler Grünzug</div><div> Grünstäsur</div><p>Freiraumstruktur</p><p>Natur und Landschaft – Landschaftsbild/ Landschaftserleben</p><p>Vorranggebiet    Vorbehaltsgebiet</p><p>Natur und Landschaft – Arten- und Biotopschutz</p><div></div><div></div><p>Hochwasser – Überschwemmungsbereich</p><div></div><p>Hochwasser – Risikobereich</p><div></div><div></div><p>Landwirtschaft</p><div></div><p>Schutz des vorhandenen Waldes</p><div></div><div></div><p>Rohstoffabbau</p><div></div><div> in Abbau befindliche Lagerstätte</div></div>

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Karte 2 – Siedlungswesen</b> 	<p>Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht <sup>1</sup></li> <li> Erhaltenswürdige Bausubstanz <sup>2</sup></li> <li> Gemeinde mit Bestandteilen des UNESCO-Welterbes der "Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří" <sup>3</sup> bzw. assoziierten Objekten der "Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří" <sup>4</sup></li> </ul>
<b>Karte 3 – Raumstruktur</b> 	<p><u>Raumkategorien (nachrichtliche Darstellung LEP 2013):</u></p> <p><b>Verdichtungsraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Verdichtungsraum <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>ländlicher Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ländlicher Raum <sup>1</sup></li> <li> verdichteter Bereich im ländlichen Raum <sup>1</sup></li> </ul> <p><u>Zentrale Orte*:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grundzentrum (Z 1.2.1.1)</li> </ul> <p><u>Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gesundheit (Z 1.2.3.4)</li> </ul> <p>*Eine detailliertere Behandlung bzw. Auseinandersetzung befindet sich in Kapitel 3.3.2.</p>
<b>Karte 4 – Tourismus und Erholung</b> 	<p><u>Destinationen Sachsen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Chemnitz - Zwickau</li> <li> Vogtland</li> </ul> <p><u>Tourismusschwerpunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Stadt/ Gemeinde/ Gemeindeteil mit touristischen Ausstattungen und/ oder Erholungsfunktionen (Z 1.7.3)</li> </ul> <p><u>thematische Straßen, Routen, Wege, Orte und Gebiete (Kap. 1.8):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ferienlandschaft "Tal der Burgen" (G 1.7.4)</li> <li> Ferienstraße "Silberstraße" <sup>4</sup></li> <li> Jakobsweg <sup>5</sup></li> <li> Radfernweg und Regionale Hauptradrouten - Bestand <sup>7</sup></li> </ul> <p><u>Weitere touristische Infrastruktur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Beherbergung für Kinder und Jugendliche <sup>10</sup></li> </ul>
<b>Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li> Hohlraumgebiete (SächsHohlVO)</li> <li> Wismut-Altbergbau</li> </ul>

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<p><b>Karte 7 – Landschaftsgliederung</b></p> 	<p> Landschaftseinheit <sup>1</sup></p> <p><b>Landschaftseinheiten der Kulturlandschaft</b></p> <p> Erzgebirgsbecken mit Stadtlandschaften Chemnitz und Zwickau</p> <p> Erzgebirge</p>
<p><b>Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz</b></p> 	<p><b>Kulturlandschaftsschutz</b></p> <p> Vorranggebiet      Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)</p> <p>Ku 23 Kulturlandschaft um Wildenfels</p> <p>Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)</p> <p> Rücken/Riedel/Höhenzug</p> <p>Regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.2)</p> <p> hohe (Nr. 6-23) - mittlere (Nr. 24-89) Bedeutung</p> <p>K 21 Wildenfels - Burg/Schloss, Ortskern/Silhouette</p> <p>Regional bedeutsame Aussichtspunkte und -bereiche (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.3)</p> <p> hohe Bedeutung</p> <p>A 25 Aschberg - Ochsenkopf</p> <p> Offene Talsohlen in waldreicher Lage (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.5)</p>
<p><b>Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</b></p> 	<p><b>Boden (Kap. 2.1.5)</b></p> <p> Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4)</p> <p><b>Grundwasser (Kap. 2.2.1)</b></p> <p> Bereiche mit besonderen Anforderungen an</p> <p><b>Hochwasser (Kap. 2.2.2) schutz (Z 2.2.1.4)</b></p> <p> Überschwemmungsgebiete <sup>2</sup></p>
<p><b>Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen</b></p> 	<p><b>Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität (Kap. 2.1.5)</b></p> <p> Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion <sup>1</sup></p> <p> Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion <sup>1</sup></p> <p> Böden mit besonderer Biotopentwicklungsfunktion <sup>2</sup></p> <p> Böden mit hoher Klimaschutzfunktion <sup>1</sup></p>



Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<p><b>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</b></p> 	<p><b>Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben (Kap. 2.1.2) und Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege (Kap. 2.1.4)</b></p> <p>Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung (G 2.1.2.6 und Z 2.1.4.3)</p> <p><b>Boden, Altlasten (Kap. 2.1.5)</b></p> <p>Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (G 2.1.5.5)</p> <p><b>Grundwasser und oberirdische Gewässer (Kap. 2.2.1)</b></p> <p>Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)</p> <p>Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung (Z 2.2.1.6) (WRRL [Ökologie], Zielerreichung 2027 bzw. nach 2027 und Verbesserung der Gewässerökologie)</p>
<p><b>Karte 12 – Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung</b></p> 	<p><b>Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Kap. 2.1.3)</b></p> <p>Tal-Lebensräume (Z 2.1.3.7)</p> <p>„Zwickauer Mulde zwischen Hartenstein und Wiesenburg“</p> <p>Offenlandlebensräume/Brut und Rast (Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8)</p> <p>„Aschberg Wildenfels“</p>
<p><b>Karte 13 – Gebiete mit bes. Bedeutung für Fledermäuse</b></p> 	<p><b>Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse (Kap. 2.1.3.7)</b></p> <p>sehr relevante und relevante Multifunktionsräume</p> <p>sehr relevante Räume</p> <p>relevante Räume</p>
<p><b>Karte 14 – Siedlungsklima</b></p> 	<p><b>Klima (Kap. 2.1.6)</b></p> <p>Frischlufthahn (Z 2.1.6.1)</p> <p>Kaltlufthahn (Z 2.1.6.1)</p> <p>Frischlufthahnstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p> <p>Kaltlufthahnstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p>

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)</b>	
<b>Karte A – Kernflächen des großräumig übergreif. Biotopverbunds</b> 	<p><b>Elemente des großräumig übergreifenden Biotopverbundes</b> (Anhang A 1, Kap. 2.1.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz <sup>1</sup></li> <li> Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz <sup>1</sup></li> <li> Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes <sup>1</sup></li> <li> Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>Fachvorschlag des LfULG der Kernflächen eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kernfläche <sup>2</sup></li> </ul>
<b>Karte C – Großflächig naturnahe Waldkomplexe</b> 	<p><b>Großflächig naturnahe Waldkomplexe</b> (Anhang A 1, Kap. 2.1.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Waldkomplex mit Dominanz von bodensauren Buchenwäldern</li> <li> 5 - Hangwälder der Zwickauer Mulde</li> <li> Siedlung</li> <li> Wald</li> </ul>
<b>Karte D – Landschaftsbildeinheiten</b> 	<p><b>Haupteinheiten des Landschaftsbildes</b> (Anhang A 1, Kap. 2.5.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Stadtlandschaft</li> <li> Gewerbelandschaft</li> <li> Tallandschaft</li> <li> Stilgewässerlandschaft</li> <li> Waldlandschaft</li> <li> Offenlandschaft/strukturarm</li> <li> Wald-Feld-Wechselandschaft, strukturreiches Offenland</li> <li> Schutzbedürftiger Bereich für das Landschaftsbild / Landschaftserleben (Ku-FZ 20)</li> </ul>
<b>Karte E – Regionale Schutzgebietskonzeption</b> 	<p><b>Naturschutzgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Untersuchungsgebiet (UG)</li> <li> „Wildenfelsler Zwischengebirge“</li> </ul> <p><b>Landschaftsschutzgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> festgesetzt</li> <li> Flächennaturdenkmal</li> <li> FFH-Gebiet (SAC)</li> </ul>

Die jeweiligen Betroffenheiten bzw. Überschneidungen der Änderungsflächen mit Inhalten des Regionalplanes werden detailliert im Umweltbericht betrachtet.

Für Vorhaben im Bereich der Planflächen sind nachfolgend bzw. im Parallelverfahren verbindliche Bauleitplanungen zu erarbeiten. Relevante Sachverhalte zu spezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im diesbezüglichen Umweltbericht bzw. den umweltrelevanten Ausführungen abgehandelt.

Bei Einhaltung der jeweiligen Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung (Schutz-, Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen) kann grundlegend davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Ziele und Grundsätze des RP RC 2024 sowie den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes zu erwarten sind.

## **2.4 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT WILDENFELS**

Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 wurde in Anlehnung an das Bundesrecht die Verwendung des landeseinheitlichen Begriffes „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (SEKo) im BauGB (§ 171 b) festgeschrieben. Im SEKo soll nun die beabsichtigte Entwickl. im gesamten Stadtgebiet unter Beachtung der Möglichkeiten in den Stadtumbaugebieten bzw. den Städtebaufördergebieten aufgezeigt werden. Mit Aufnahme des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ in das BauGB werden diesem eine erhebliche Priorität und ein hohes Maß an Verbindlichkeit gegeben.

Die Grundlagen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels mit Stand vom September 2008 dargelegt. Es wurde ein Planungszeitraum bis zum Jahr 2020 betrachtet.

Nachfolgende Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Wildenfels mit Relevanz für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP eingeflossen:

- Demografische Entwicklung und Prognosen (fortgeschrieben mit der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung)
- Fachkonzepte (Städtebau u. Denkmalpflege – Wohnen – Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel u. Tourismus – Verkehr u. techn. Infrastruktur – Umwelt u. Klimaschutz – Kultur, Freizeit u. Sport – Bildung u. Erziehung – Soziales – Finanzen – Handlungsbedarf) mit Bestandsanalyse und Prognose
- Gesamtkonzept u. Umsetzungsstrategie mit zukünftiger Stadtentwicklungsstrategie
- Maßnahmenkonzeption

## **2.5 BUNDESVERKEHRSWEGEPLAN**

*Der Bundesverkehrswegeplan ist das zentrale Steuerungsinstrument zur Planung und Finanzierung von Neu- u. Ausbaumaßnahmen im Bereich Straße, Schiene u. Wasserstraße. Dieser wurde am 03.08.2016 durch das Bundeskabinett verabschiedet. Von insgesamt 79*

*angemeldeten Straßenbauvorhaben wurde für 71 Vorhaben ein Bedarf ermittelt, 8 Maßn. fanden keine Aufnahme in die Dringlichkeitslisten. Vordringlich eingeordnet wurden 36 Vorhaben, von den 35 Maßn. im Weiteren Bedarf besteht für 19 Projekte das Planungsrecht.*<sup>5</sup>

Gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 und Landesentwicklungsplan 2013 soll die A72 im Streckenverlauf von Zwickau nach Stollberg/Erzgeb. (Länge 13,2 km) auf sechs Fahrstreifen erweitert werden. Das Projekt ist in der Dringlichkeitsstufe als weiterer Bedarf festgelegt worden. Die Notwendigkeit zum Ausbau der Autobahn besteht aufgrund der Verkehrszunahme, der Schwerverkehrszunahme und dem aktuellen Verkehrsaufkommen zwischen 48.000 und 59.000 Kfz/24h. Die Landesverkehrsprognose 2025 prognostiziert eine Verkehrszunahme von 58.000 bis 67.000 Kfz/h.<sup>6</sup>

## **2.6 FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN, DIE NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN FESTGESETZT SIND**

### **2.6.1 Hochwasserschutzkonzept für die Zwickauer Mulde (Los 9)**

Nach dem Hochwasser des Jahres 2002 wurde durch die Sächsische Landestalsperrenverwaltung (LTV) ein Hochwasserschutzkonzept für das Fließgewässer Zwickauer Mulde erstellt, wobei besonders das HWSK 15 Mulden und Weiße Elster im Regierungsbezirk Chemnitz, Los 9 „Zwickauer Mulde von TS Muldenberg bis Amtsgrenze StuFA Plauen“ für das Planungsgebiet relevant ist. Außerdem wurde für die Gewässer II. Ordnung, der Wildenfelser Bach und Härtensdorfer Bach ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) erstellt. Die Zwickauer Mulde sowie der Wildenfelser Bach sind berichtspflichtige Gewässer der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL).

*Aus Sicht des Hochwasserrisikomanagements liegen uns derzeit für den Vorhabensbereich nur Daten aus der Hochwasserschutzkonzeption Los 9 - Zwickauer Mulde von TS Muldenberg bis Amtsgrenze StUFA Plauen“ (HWSK, Stand 2006) vor, wobei wir jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass diese veraltet sind u. nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie werden derzeit Hochwassergefahren- u. Hochwasserrisikokarten erstellt. Dafür werden zweidimensionale hydrodynamisch-numerische Modelle zur Ermittlung von Wasserspiegellagen u. Überflutungsflächen erstellt/aktualisiert/fortgeschrieben u. zur Berechnung der Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen die neuen hydrologischen Kennwerte verwendet. An der Zwickauer Mulde erfolgte die Beauftragung für die Modellierung und Kartenerstellung bereits. Dabei werden mindestens alle hydraulisch relevanten Maßnahmen am und im Gewässer, welche bis Ende 2021 sicher fertiggestellt werden, berücksichtigt („Ist-Zustand 2021“). Mit neuen Ergebnissen*

---

<sup>5</sup> <https://www.verkehr.sachsen.de/8512.html>

<sup>6</sup> <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A72-G30-SN/A72-G30-SN.html>

bezüglich der Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen ist dann voraussichtlich im 1. Quartal 2022 zu rechnen.<sup>7</sup>

Nachfolgende Erkenntnisse aus dem HWSK und HWRMP mit Relevanz für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der Aufstellung des FNP eingeflossen:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 72 Sächsisches Wassergesetz (Datenportal iDA des LfULG - Veröffentlichung 03/2022, Stand 10/2024 – siehe Anlage 4 und Planzeichnung)
- Hochwasserrückhaltestaubecken - Stauflächen (Hochwasserrisikomanagementplan - HWRMP) für ein Gewässer II. Ordnung – Wildenfelser Bach und Härtensdorfer Bach, Bauer Tiefbauplanung GmbH, Stand: 05/2013 – siehe Anlage 4)
- Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Datenportal iDA des LfULG, Stand 10/2024 – siehe Anlage 4)

### 2.6.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die folgenden beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert / angeschrieben.

**Tabelle 3: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
1	Landesdirektion Sachsen, Referat Luftverkehr und Binnenschifffahrt
2	Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung und Stadtentwicklung
3	Planungsverband Region Chemnitz
4	Landkreis Zwickau
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
6	Landesamt für Archäologie Sachsen
7	Sächsisches Oberbergamt
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
9	Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Plauen
10	Polizeidirektion Zwickau
11	Polizeirevier Werdau
12	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
13	Naturschutzbund Deutschland (NABU)
14	Grüne Liga Sachsen e.V.
15	Naturschutzverband Sachsen (NaSa) e.V.
16	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
17	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
18	Landesjagdverband Sachsen e.V.
19	Landesverband Sächsischer Angler e.V.
20	Landestalsperrenverwaltung Sachsen
21	Staatsbetrieb Sachsenforst
22	Eisenbahn-Bundesamt
23	Landesbeauftragte für Eisenbahnaufsicht (LfB) des Freistaates Sachsen
24	Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Südost

<sup>7</sup> Stellungnahme Landestalsperrenverwaltung vom 04.11.2021 (AZ: B40-3203/458/132)

25	Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement
26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
27	Industrie- und Handelskammer Chemnitz
28	Wasserwerke Zwickau GmbH
29	Regional-Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau
30	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
31	inetz GmbH
32	Deutsche Telekom Technik GmbH
33	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
34	Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co. KG
35	Entsorgungsgesellschaft Zwickauer Land mbH
36	Zweckverband Fernwasser GmbH
37	GASCADE Gastransport GmbH
38	50Hertz Transmission GmbH
39	Verband der Kleingärtner Zwickau Land e.V.
40	Kreishandwerkerschaft Zwickau
41	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
42	Regionale Verkehrsbetriebe Westsachsen GmbH
43	Ev.-Luth. Kirchgemeinde Wildenfels
44	Ev.-Luth. Kirchgemeinde Härtensdorf zu den Drei Marien
45	St. Rochus Kirchgemeinde Schönau
46	Wildenfelser Heimatverein e.V.
47	Städtische Verkehrsbetriebe Zwickau GmbH
48	DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Erzgebirgsbahn
49	Steinbruch Schelmburg GmbH & Co. KG
50	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
51	Beak Consultants GmbH
52	Eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG
53	Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
54	Gemeindeverwaltung Langenweißbach
55	Stadtverwaltung Kirchberg
56	Stadtverwaltung Wilkau-Haßlau
57	Gemeindeverwaltung Reinsdorf
58	Gemeindeverwaltung Mülsen
59	Stadtverwaltung Hartenstein

Auf Basis des Ergebnisses der Beteiligung wurde der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben und/oder ergänzt. Die Quellenangabe der eingearbeiteten Stellungnahmen erfolgt mittels Fußzeile im fortlaufenden Text.

### 2.6.3 Grundschutzverordnungen zu den FFH-Gebieten

Für die FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) „Muldetal bei Aue“, „Kalkbrüche im Wildenfelser Zwischengebirge“ und „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ liegt eine Grundschutzverordnung vor. Es sind keine SPA-Gebiete (Vogelschutzgebiete) im Planungsgebiet ausgewiesen.



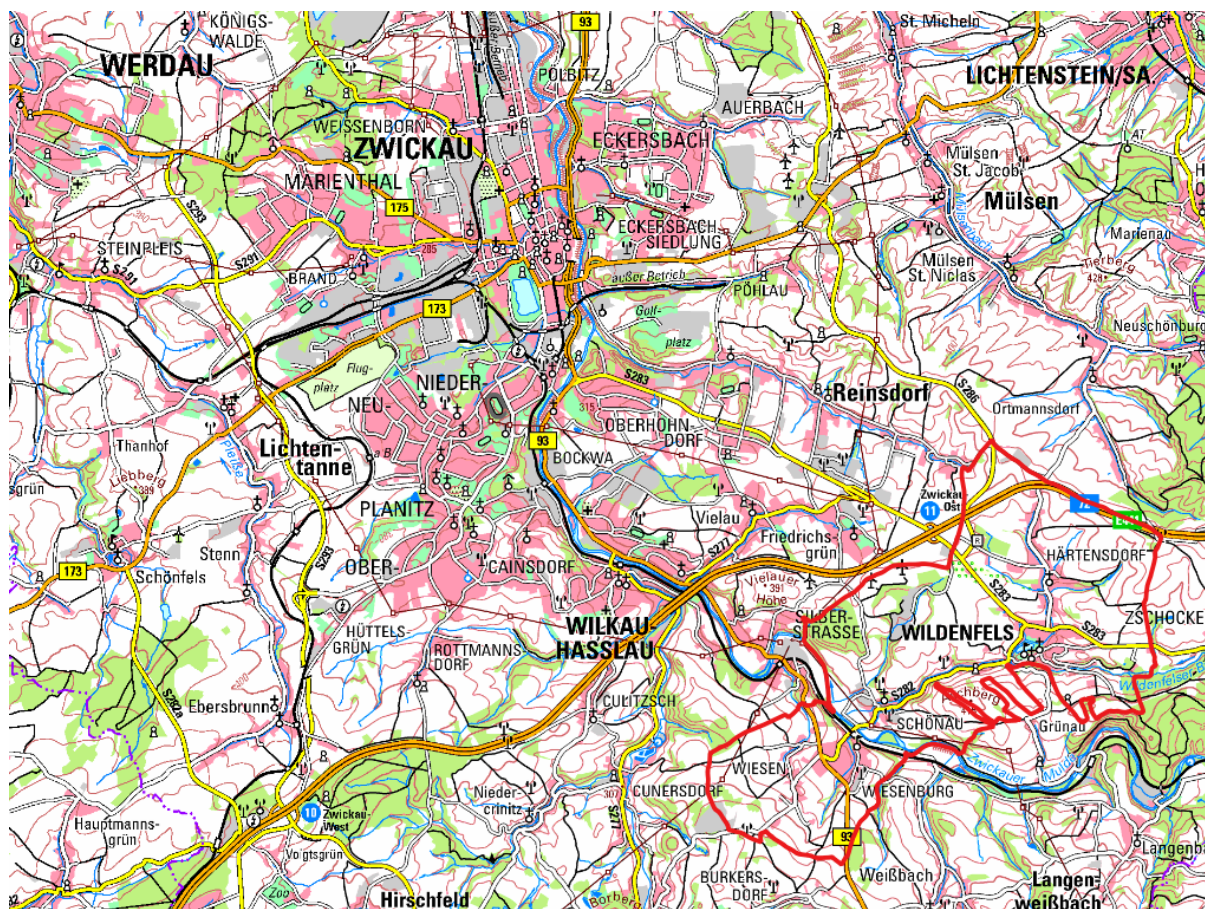
### 3. PLANGEBIET

#### 3.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Die Stadt Wildenfels befindet sich im Freistaat Sachsen und im südlichen Teil des Landkreises Zwickau. Die sächsische Stadt erstreckt sich mit den Ortsteilen Wildenfels, Härtensdorf, Schönau, Wiesenburg und Wiesen auf einer **Gesamtfläche von 20,69 km<sup>2</sup> (2.069 ha)**. Die Stadt Wildenfels hat funktionelle Aufgaben als Grundzentrum. Das Plangebiet ist ca. 10 km vom Oberzentrum Zwickau und ca. 35 km vom Oberzentrum Chemnitz sowie ca. 10 km vom Mittelzentrum Schneeberg entfernt.

Die Stadt Wildenfels wird von folgenden Nachbargemeinden/-städten umgeben:

- Gemeinde Langenweißbach im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen)
- Stadt Kirchberg im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen)
- Stadt Wilkau-Haßlau im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen)
- Gemeinde Reinsdorf im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen)
- Gemeinde Mülsen im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen)
- Stadt Hartenstein im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen)



**Abbildung 1: Lage im Raum**

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Stand: 07/2015)

*Die verkehrliche Anbindung wird über hergestellt:*<sup>8</sup>

- *die B 93 Zwickau-Schneeberg,*
- *die S 283 Zwickau-Hartenstein als direkter Autobahnzubringer BAB 72, Anschluss Zwickau Ost,*
- *die S 282 Wildenfels-Burkersdorf-Kirchberg, die S 286 Wildenfels-Mülsen-Crossen,*
- *die Regionalbahnlinie RB 95 Zwickau-Aue-Johanngeorgenstadt sowie*
- *der I-2 Mulderadweg die regionalen Hauptradrouten II-08 Radroute An der Silberstraße und der II-64 Floezradweg sowie der Rad- und Reitweg Röthenbach-Bürstenweg*

### **3.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / SCHUTZGÜTER**

#### **3.2.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)**

##### **Naturräumliche Gliederung**

Die Stadt Wildenfels liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung zu einem Teil im sächsischen Lössgefülle im Naturraum „Erzgebirgsbecken“. Südwestlich der Zwickauer Mulde erfolgt der Übergang zum sächsischen Bergland und Mittelgebirge in den Naturraum „Westerzgebirge – Unteres Westerzgebirge“. <sup>9</sup>

Geomorphologisch ist das Gebiet wesentlich durch flachwellige bis hügelige Plateauflächen geprägt, welche durch das Kerbsohlental der Zwickauer Mulde und ihrer Zuflüsse durchzogen werden. Während die Täler östlich von Wiesenburg noch steilwandig und tief in den Teil kontaktmetamorphen Schiefer des Westerzgebirge eingeschnitten sind, werden die nach Nordwesten, auf Wilkau-Haßlau und Zwickau zu, zunehmend breiter und flacher. Des Weiteren erstreckt sich der aus Kalk- und Diabasgestein bestehenden Höhenzug „Wildenfelser Zwischengebirge“, der sich von Wiesenburg im Westen über 4 km bis zur Augustushöhe bei Grünau im Osten ausbreitet. *Der Höhenzug (ca. 2 km breit) wird im Süden von der Aue der Zwickauer Mulde, im Norden vom Tal des Wildenfelser Baches begrenzt. Während die Muldeaue bei 291 bis 300 m über NN liegt, erreichen die markanten Höhen 414 m über NN (Aschberg) und 429 m über NN (Augustenhöhe). Im Tal des Wildenfelser Baches zählen der Herbstberg mit 419 m über NN und die Weinleite mit 370 m über NN mit zu den höchsten Erhebungen.* <sup>10</sup> Das Schloß Wildenfels wurde auf dem Bergsporn an der Einmündung des Härtensdorfer in den Zschockener Bach auf ca. 360 m Höhe errichtet. Weiterhin umfasst das Gebiet den „Kiefricht“, eine markante bewaldete Erhebung am rechten Ufer der Zwickauer Mulde bei Silberstraße, das Lohbachtal südöstlich von Friedrichsgrün, die Talhänge von Schönau, das Stadtgebiet von Wildenfels und einschließlich der Weinleithe.

<sup>8</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

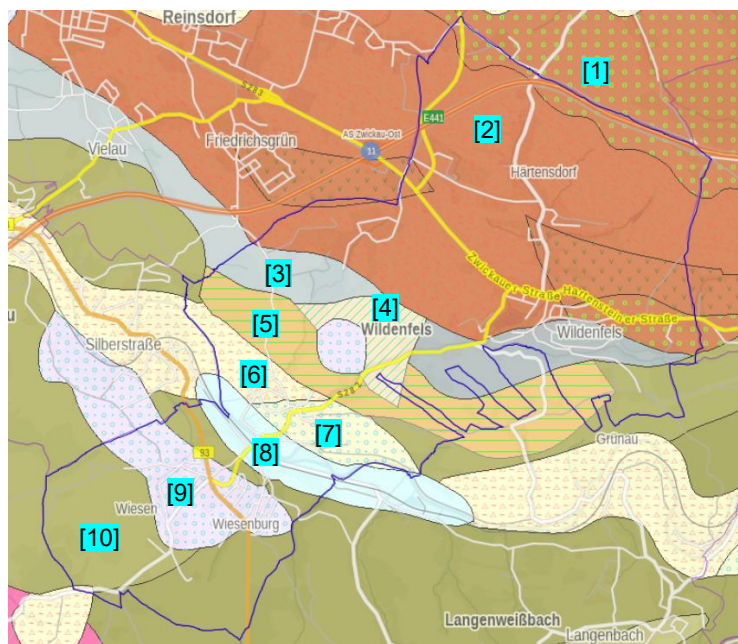
<sup>9</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>10</sup> <https://www.natura2000.sachsen.de/316-wildenfelser-bach-und-zschockener-teiche-30827.html>



## Geologie

Der geologische Untergrund setzt sich im Gebiet wie folgt zusammen (siehe Abbildung 2):



- Oberes Rotliegendes (Mülsen Formation) [1]
- Unteres Rotliegendes [2]
- Siles (Oberkarbon) [3]
- Preßnitzer Gruppe und Äquivalente [4]
- Höheres Ordovizium, Silur und Devon, ungegliedert Ordovizium [5]
- Gehängelehm u. -schutt (<2m) [6]
- Niederterrassen, Saale-Kaltzeit [7]
- Auenterrassen [8]
- Hochterrassen, Tertiär [9]
- Phycoden-Folge [10]

**Abbildung 2: Auszug aus der digitalen, geologischen Übersichtskarte**  
(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

Die geologischen Verhältnisse des Plangebietes sind durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Ablagerungen geprägt.

Das Plangebiet kann in 2 unterschiedliche Geomorphotypen eingeteilt werden, das sind u.a. das „Riedel-Rücken-Tal Mosaik“ sowie im südwestlichen Bereich das „Tal-Hang Mosaik“. <sup>11</sup>



Riedel-Rücken-Tal Mosaik

Tal-Hang Mosaik

**Abbildung 3: Darstellung der Geomorphotypen**  
(Quelle: [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de))

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie wurde mitgeteilt: <sup>12</sup>

*Im Vorfeld der Planung von künftigen Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.*

<sup>11</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>12</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)

Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern o. auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung u. ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen. Bei der Planung und Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Die aufgeführten Geotope besitzen keinen gesetzlichen Schutzstatus als Naturdenkmäler i.S. des BNatSchG § 28 (siehe Auszüge aus dem sächsischen Geotopkataster des LfULG). Nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises am 26.10.2021 besteht jedoch ein indirekter gesetzlicher Schutzstatus über die Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiete), wodurch eine Ausweisung als Naturdenkmal gemäß dem BNatSchG nicht nötig ist. Die Abteilung Geologie des LfULG ist für die fachliche Beurteilung von Geotopen zuständig; stellt in diesem Zusammenhang selbst aber keine Genehmigungsbehörde dar. Bei Vorliegen eines Schutzstatus ist für genehmigungspflichtige Anliegen die zuständige Vollzugsbehörde (Umweltamt des Landkreises Zwickau) zu kontaktieren.

#### Geotope:

**Tabelle 4: Geotope der Stadt Wildenfels**

(Quelle: STN Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 26.03.2025 (AZ: 21-2511/589/1))

Geotop-Nr.	Geotop-Name	Koordinaten (UTM 33)	Schutzstatus
288	Kieselschieferbruch	328910,65/ 5614481,8	kein Schutzstatus bekannt
289	Ehemaliger Steinbruch Junghänel	328911,59/ 5614751,96	kein Schutzstatus bekannt
294	Ehemaliger Kalkbruch „Roth“	330239,88/ 5614437,92	FFH-Gebiet ‚Roth-Bruch‘
295	Kalkbruch „Dörre“	329998,6/ 5614657,86	FFH-Gebiet ‚Dörre-Bruch‘
699	Hanganschnitt am Betonturm im Lohbachtal	328586,74/ 5615625,79	kein Schutzstatus bekannt
701	Herrschaftlicher Bruch	328586,74/ 5615625,79	kein Schutzstatus bekannt

Des Weiteren hat die Stadt Wildenfels Anteile an zwei Geotopen, die im sächsischen Geotopkataster der Nachbargemeinde Langenweißbach zugeordnet werden:

**Tabelle 5: Geotope der Gemeinde Langenweißbach**

(Quelle: STN Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 26.03.2025 (AZ: 21-2511/589/1))

Geotop-Nr.	Geotop-Name	Koordinaten (UTM 33)	Schutzstatus
290	Ehemaliger Kalkbruch „Häslich“	331132/ 5614491	Naturdenkmal laut sächs. Geotopkataster FFH-Gebiet „Häslich-Bruch“
292	Ehemaliger Steinbruch „Königl. Marmorbruch“	330530/ 5614446	FFH-Gebiet „Marmor-Bruch“

Nach hiesiger Kenntnis besteht jeweils ein indirekter Schutzstatus eines FFH-Gebietes gemäß der Grundsatzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499) für die im Kataster gelisteten Geotope 294 (Ehemaliger Kalkbruch „Roth“), 295 (Ehemaliger Kalkbruch „Dörner“) sowie für die anteilig in der Stadt Wildenfels gelegenen Geotope 290 (Ehemaliger Kalkbruch Häslich) und 292 (Ehemaliger Kalkbruch „Königlich Marmorbruch“). Das Geotop Ehemaliger Steinbruch Häslich besitzt in der dem LfULG vorliegenden Geotopdatenbank einen Schutzstatus als Naturdenkmal gemäß §28 BNatSchG und §18 SächsNatSchG (siehe Anlagen).

Bitte beachten Sie, dass die Abteilung Geologie im LfULG für die fachliche Beurteilung von Geotopen zuständig ist und in diesem Zusammenhang selbst keine Genehmigungsbehörde darstellt. Für genehmigungspflichtige Anliegen in gemäß dem BNatSchG und/oder dem SächsNatSchG unter Schutz gestellten Geotopen ist die zuständige Vollzugsbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises) zu kontaktieren.<sup>13</sup>

#### Geodaten<sup>14</sup>

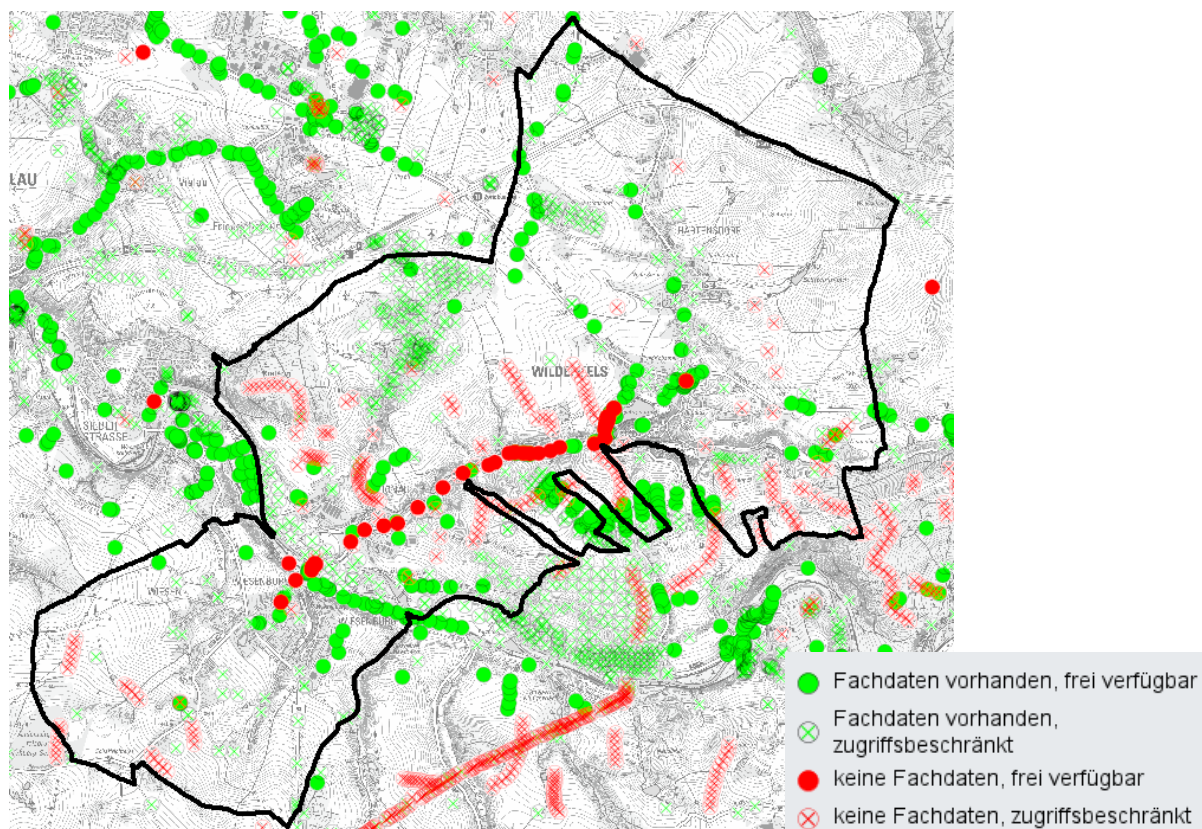
Für weitere Planungen besteht die Möglichkeit geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) zu recherchieren, und bei entsprechender Eignung, in Baugrunduntersuchungen zu integrieren. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail - Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Plangebiet eine Vielzahl von Bodenaufschlüsse vor (siehe Abbildung 4).

<sup>13</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 26.03.2025 (AZ: 21-2511/589/1)

<sup>14</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)





**Abbildung 4: geologische Bodenaufschlüsse der Stadt Wildenfels**  
(Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>)

#### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen:<sup>15</sup>

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spät. 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spät. 6 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

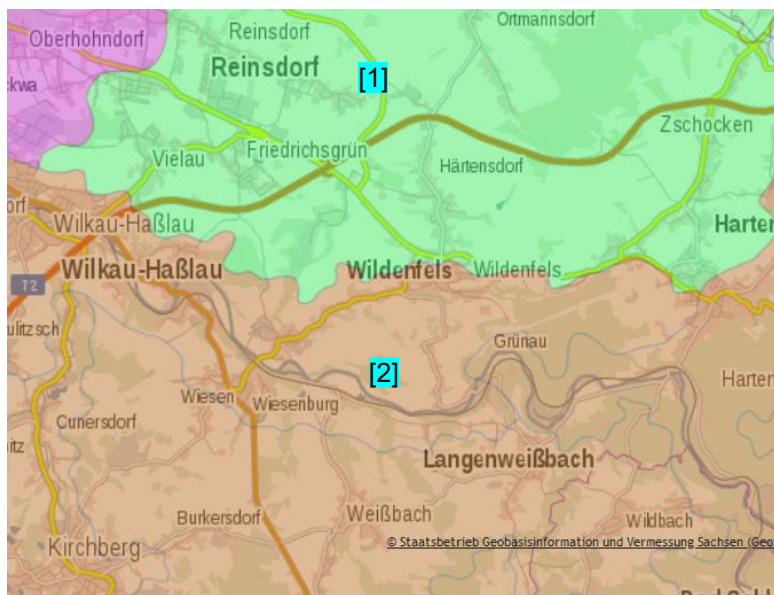
Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.eoloie.sachsen.de](http://www.eoloie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe v. Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

<sup>15</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)

## Boden

Das nordwestliche Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Lichtensteiner Lösshügelland mit „pseudovergleyte Parabraunerden“ [1] und ist durch Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken geprägt. Dabei dominieren eiszeitliche Sedimente (Lösslehme, Schieferferton). Das Wilkau-Haßlauer-Muldeland und die Nordwestrandstufe des Erzgebirges mit „braunerdeartigen Böden“ [2] bauen den übrigen Teil des Geltungsbereiches aus. Das Wilkau-Haßlauer-Muldeland wird durch Auen und Talböden sowie die Nordwestrandstufe des Erzgebirges durch Schiefer mit Schuttdecken geprägt. Die vorhandene Bodenart ist Lehm und Schluff.<sup>16</sup>



**Abbildung 5: Darstellung der Bodengesellschaften**  
(Quelle: [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de))

Im Plangebiet sind gemäß der Erosionsgefährdungskarten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie erosionsgefährdete Steillagen u. Abflussbahnen vorhanden. Des Weiteren befinden sich im gesamten Plangebiet Bereiche der Zone 7 ( $\geq 65,0$ ) der Erosionsgefährdung in Abhängigkeit von Bodenart, Hangneigung und Regenerosivität (KSR-Karte).<sup>17</sup>

**Gebiete mit erhöhten Schadstoffgehalten** lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:<sup>18</sup>

<sup>16</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

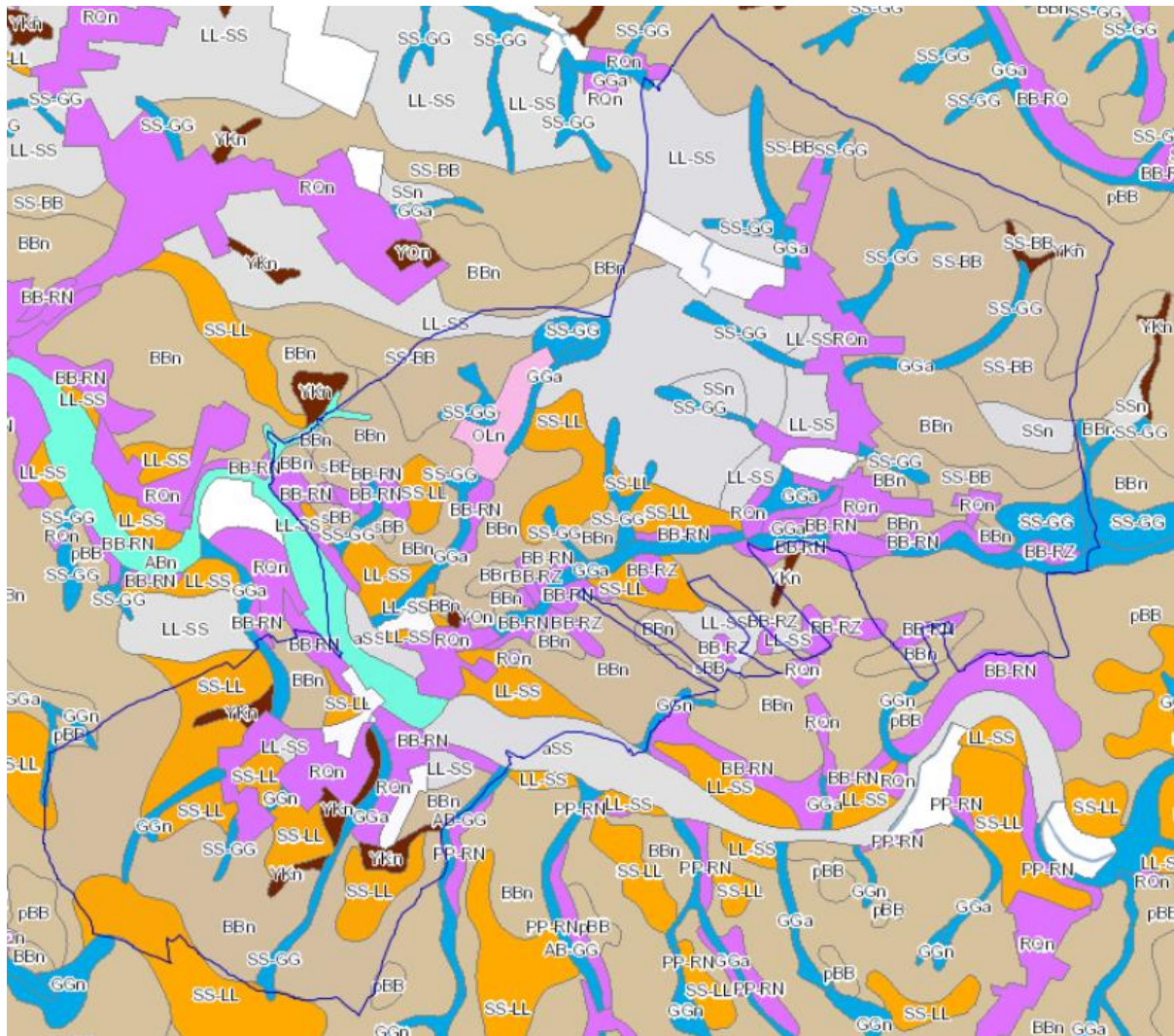
<sup>17</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>18</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>



Arsen:	10 -< 20 / 20 -< 40 / 40 -< 80 z.T. 80 -< 160 mg/kg	Kupfer:	16 -< 25 / 25 -< 37 / 55 -< 81 / 81 -< 120 mg/kg
Blei:	33 -< 55 / 50 -< 74 / 74 -< 165 mg/kg	Nickel:	16 -<25 / 25 -< 36 / 36 -< 55 / 55 -< 81 mg/kg
Cadmium:	0,2 -< 0,4 / 0,4 -< 0,8 / 0,8 -< 1,6 mg/kg	Quecksilber:	0,08 -<0,12 / 0,12 -< 0,20 / 0,20 -< 0,33 / 0,33 -< 0,55 mg/kg
Chrom:	16 -< 27 / 27 -< 45 / 45 -< 74 mg/kg	Zink:	90 - < 140 / 140 - < 200 / 200 -< 300 mg/kg

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden (siehe Abbildung 6):<sup>19</sup>



**Abbildung 6: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000**  
(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

Erläuterungen zur Karte:

- |              |   |
|--------------|---|
| <b>BBn</b>   | Braunerde aus periglaziaerem Grus führendem Schluff flach über periglaziaerem Sandgrus          |
| <b>GGa</b>   | Auengley aus fluvilimnogenem Schluff (Auenschluff) über tiefem fluvilimnogenem Kiessand         |
| <b>SS-GG</b> | Pseudogley-Gley aus umgelagertem Grus führendem Schluff über periglaziaerem Grus führendem Sand |
| <b>RQn</b>   | Regosol aus gekipptem Schluffgrus über tiefem periglaziaerem führendem Schluff                  |

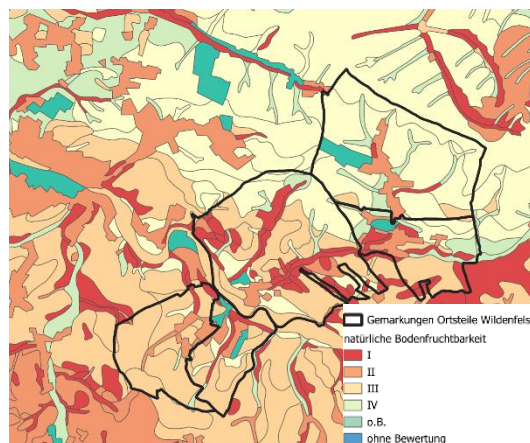
<sup>19</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

- LL-SS** Parabraunerde-Pseudogley aus periglazierem Kies führendem Lehm über fluvilimnogenem Kies führendem Lehm
- SS-BB** Pseudogley-Braunerde aus periglazierem Grus führendem Schluff flach über periglazierem Grus führendem Lehm
- YKn** Kolluvisol aus umgelagertem Kies führendem Lehm über tiefem periglazierem Kies führendem Schluff
- SSn** Pseudogley aus periglazierem Grus führendem Lehm über periglazierem Grus führendem Schluff
- BB-RZ** Braunerde-Pararendzina aus überlagertem Gruslehm flach über periglazierem Carbonatschutt
- BB-RN** Braunerde-Ranker aus umgelagertem Grusslehm flach über verwittertem Schluff
- OLn** Lockersyrosem aus gekipptem Sand
- ABn** Vega aus fluvilimnogenem Sand über fluvilimnogenem Kies führendem Sand
- sBB** pseudovergleyte Braunerde aus periglazierem Grusschutt flach über periglazierem Schutt
- aSS** Vega aus fluvilimnogenem Sand über fluvilimnogenem Kies führendem Sand
- YOn** Hortisol aus gekipptem Grus führendem Lehm über tiefem gekipptem Grus führendem Schluff
- GGn** Gley aus umgelagertem Grus führendem Schluff über fluvilimnogenem Lehmgrus
- SS-LL** Pseudogley-Parabraunerde aus periglazierem Grus führendem Lehm über periglazierem Gruslehm

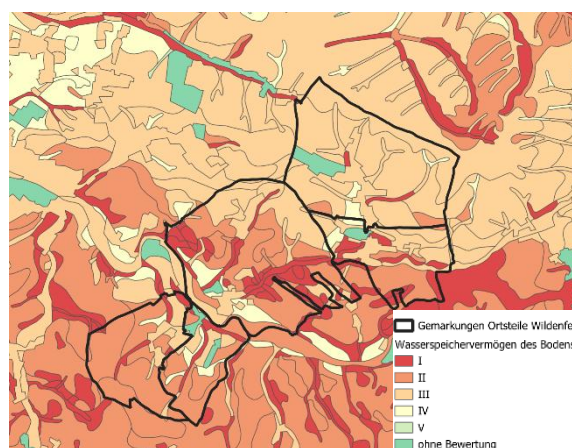
### Auswertung Karten Bodenfunktionen

Für die Beschreibung der im Plangebiet auftretenden Böden und deren Funktionen sind folgende bodenkundliche Daten aus den Auswertungskarten Bodenschutz 1:50.000 zu den natürlichen Bodenfunktionen herauslesen:<sup>20</sup>

#### *Natürliche Bodenfruchtbarkeit:*



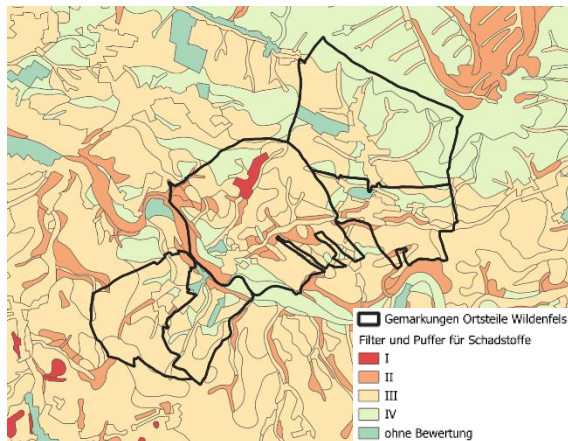
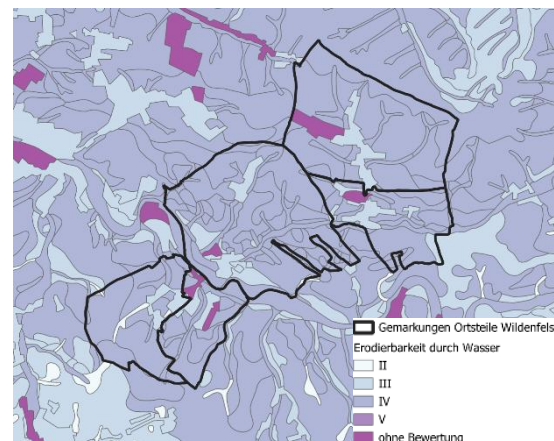
#### *Wasserspeichervermögen:*



**Abbildung 7: natürliche Bodenfruchtbarkeit (links) und Wasserspeichervermögen des Bodens (rechts)**  
(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

<sup>20</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>



**Filter und Puffer für Schadstoffe:****Erodierbarkeit des Bodens:****Abbildung 8: Filter und Puffer für Schadstoffe (links) und Erodierbarkeit des Bodens (rechts)**(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

Für die Bewertung der Bodenteilfunktion Lebensraum wird u.a. das Kriterium natürliche Bodenfruchtbarkeit herangezogen. Unter "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Bodens in seiner Funktion für höhere Pflanzen verstanden. Hierbei bleibt unberücksichtigt inwieweit die Ertragsleistung von der Bewirtschaftung und Pflanzenart abhängt. Die Bewertung der "Natürlichen Bodenfruchtbarkeit" erfolgt durch die Beurteilung der nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes. Die Kenndaten hierfür sind: Bodenart des Feinbodens, Grobbodenanteile, Durchwurzelungstiefe, Horizont-Schichtfolge, kapillarer Aufstieg aus dem Grundwasser, Hauptflächennutzungsdaten, Reliefinformationen sowie Trockenrohdichte und Humusgehalte des Bodens. Für die Ableitung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit werden ca. 1200 Leitprofildaten Boden des FIS Boden herangezogen. Zusätzlich werden die Polygone der Bodenkarte nach Hauptflächennutzungsarten (Wald, Grünland, sonst.) unterschieden, so dass durch ein Leitprofil unterschiedliche Flächenausagen möglich sind. Insgesamt liegt eine Anzahl von 2000 Flächendaten für die Bodenfunktionsbewertung vor. Die fünf Bewertungsstufen der Kartenlegende sagen über sehr geringe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden in der Fläche aus.

Für die Bewertung der Bodenteilfunktion "Bestandteil des Wasserkreislaufes" wird u.a. das Kriterium Wasserspeichervermögen des Bodens herangezogen. Bei der Ableitung d. Bodenteilfunktion erfolgt eine Einschätzung der nutzbaren Feldkapazität über den durchwurzelbaren Bodenraum bis grundsätzlich 150 cm Bodentiefe, sofern eine Mächtigkeit des Bodens dafür vorliegt. Die Mächtigkeit kann mechanisch, physiologisch o. ökotoxikologisch begrenzt sein.

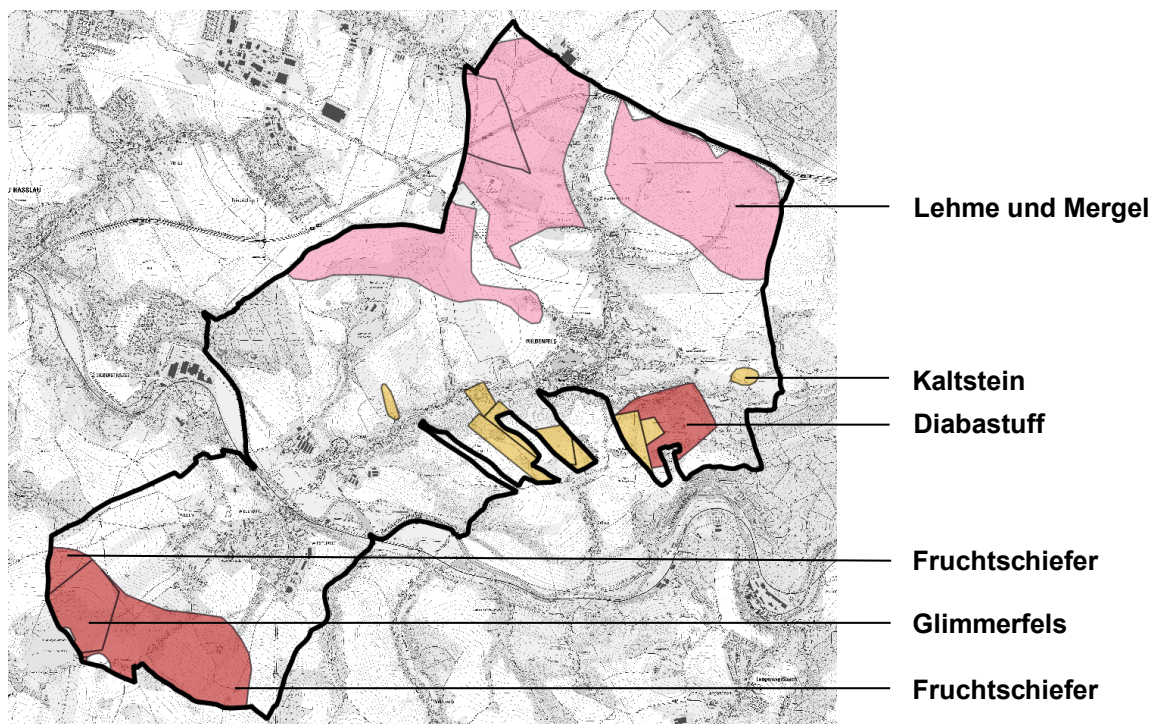
Für die Bewertung der Bodenteilfunktion "Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen" wird u.a. das Kriterium "Filter und Puffer für Schadstoffe" herangezogen. Unter "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen o. physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Für die Bewertung der Gesamtwirkung von



*Filter und Puffervermögen eines Bodens wurden die sowohl im Labor und Gelände erhobenen (Bodenart, Steingehalt, Grundwasserstand) als auch die nach KA6 abgeleiteten Daten (Luft- und Kationenaustauschkapazität) verwendet.<sup>21</sup>*

## Rohstoffgeologie

Innerhalb der Grenzen der Stadt Wildenfels sind verschiedene oberflächennahe Rohstoffvorkommen verbreitet (siehe Abbildung 9).



**Abbildung 9: Rohstoffvorkommen**  
(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

*Innerhalb des Geltungsbereichs des FNP [...] befinden sich mehrere Festgesteinsvorkommen (u.a. Fruchtschiefer, Glimmerfels, Kalkstein) und Lehmvorkommen, die im [Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Karte 10 - Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau] als sicherungswürdig aufgeführt sind [...]. Die Rohstoffvorkommen sollten, wenn möglich, von infrastrukturellen Überplanungen freigehalten werden, um eine potentielle Gewinnung der Rohstoffe nicht zu behindern. Dies gilt insbesondere für die Fruchtschiefer-Vorkommen [siehe Abb. 9], die im nördlichen und südöstlichen Vorfeld des aktiven Glimmerfels-Steinbruchs Kirchberg-Schelmberg verbreitet sind.<sup>22</sup>*

<sup>21</sup> <https://www.boden.sachsen.de/bodenfunktionen-17860.html>

<sup>22</sup> LfULG – Stellungnahme vom 26.03.2025 (AZ: 21-2511/589/1)

## Ingenieurgeologie

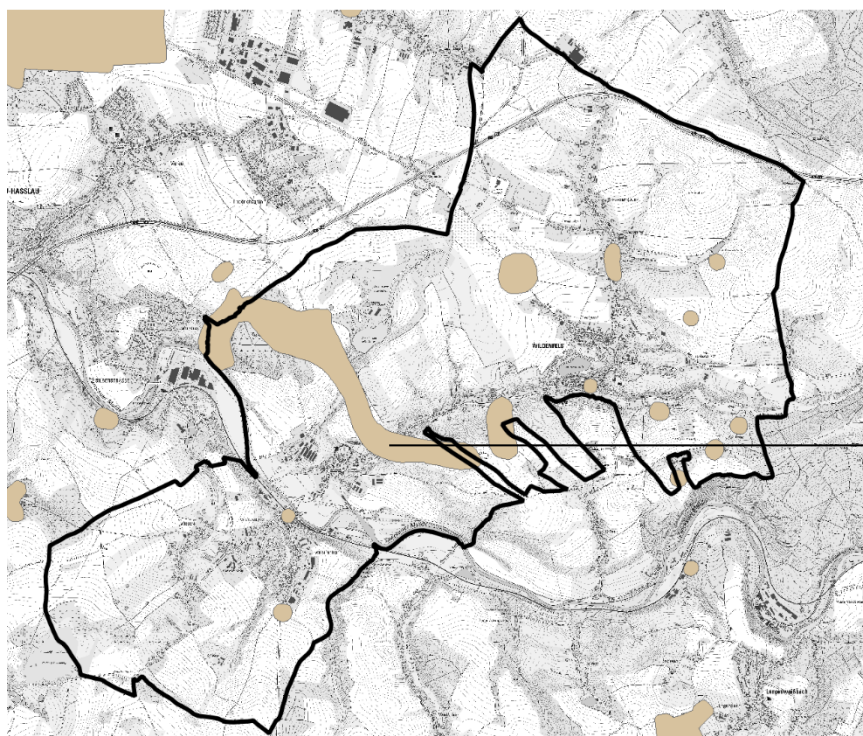
Die Stadt Wildenfels befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.<sup>23</sup>

## Hydrogeologie

Laut der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 200.000 (HÜK 200) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Plangebiet im hydrogeologischen Grossraum „SE-deutsches Grundgebirge“. Das Tal der Zwickauer Mulde und der südöstliche Teil des Stadtgebietes werden durch den hydrogeologischen Raum „Erzgebirge/Vogtland“ geprägt. Der übrige Teil des Gebietes befindet sich im „SE-deutschen Schiefergebirge“. Das „SE-deutsche Schiefergebirge“ wird durch Lockergesteine mit Porengrundwasserleitern sowie das „Erzgebirge/Vogtland“ durch Festgestein mit Poren-/Kluftgrundwasserleitern charakterisiert. Des Weiteren kann das Plangebiet in hydrogeologische Teilräume gegliedert werden. Der hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ baut den nördlichen Bereich sowie der „Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum“ den südlichen Teil des Gebietes auf.

## Altbergbau, Hohlraumgebiete

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt das Gebiet innerhalb von Gebieten, wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind (siehe Abbildung 10).<sup>24</sup>



Gebiete mit  
unterirdischen  
Hohlräumen  
gemäß § 1  
SächsHohlVO

**Abbildung 10: Auszug aus Hohlraumkarte**  
(Quelle: [www.bergbau.sachsen.de](http://www.bergbau.sachsen.de))

<sup>23</sup> <https://www.geologie.sachsen.de/erdbebengefaehrung-27230.html>

<sup>24</sup> <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

*Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) v. 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.* <sup>25</sup>

### **Bergbauberechtigungen** <sup>26</sup>

*Die Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG) ist Inhaberin des Bergwerkseigentums Wildenfels (BWE-Nr. 694/90) für den Bodenschatz Kalkstein/Kalksand.*

*Bei dem Bergwerkseigentum handelt es sich um eine Bergbauberechtigung im Sinne des Bundesberggesetzes (BBergG). Auch im Falle einer Privatisierung des Bergwerkseigentums durch die BWG bedarf die Ausübung dieser Bergbauberechtigung, d. h. die tatsächliche Nutzung des Bodenschatzes, jedoch zwingend vorab der Zulassung eines Betriebsplans nach BBergG durch die zuständigen Bergbaubehörden auf Antrag eines Abbaubetriebes. Die BVVG selbst wird einen solchen Antrag nicht initiieren und auch nicht stellen.*

*Als Geschäftsbesorger sind wir gleichwohl verpflichtet, die Werthaltigkeit der uns übertragenen Vermögenswerte bis zur abschließenden Privatisierung zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass diese durch Maßnahmen Dritter nicht erschwert wird. Deshalb machen wir im Rahmen von Planverfahren die Entscheidungsträger auf mögliche Konsequenzen aufmerksam, die im Zusammenhang mit einer eventuellen späteren Privatisierung und Nutzung des Bergwerkseigentums stehen können.*

*Ein späterer Abbau des Bodenschatzes durch einen Bergbaubetreiber zu Beschädigungen der geplanten Anlagen führen und eventuell Bergschäden entstehen können, deren Ersatz durch die BWG und BvS wir im eigenen Namen und als Bevollmächtigte der BvS vorsorglich ausschließen.*

Weiteren erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form in der Anlage 5 und Anlage 5-1.

### **Strahlenschutz** <sup>27</sup>

*Die Belange des Strahlenschutzes sind zum derzeitigen Stand nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Beteiligung im weiteren Verfahren und in Einschätzung konkreter Einzelmaßnahmen wird die Vereinbarkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorschriften zum Radon-schutz und zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften zu beurteilen sein.*

---

<sup>25</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 02.11.2021 (AZ: 31-414675010/5-2021/34028)

<sup>26</sup> Stellungnahme Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG) vom 21.02.2022

<sup>27</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie (LfULG) v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)

**Restlöcher** <sup>28</sup>

*Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche u. Lehmgruben). Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem [§ 2] der SächsHohlVO.*

**Altablagerungen und Altstandorte** <sup>29</sup>

*In der Stadt Wildenfels sind insgesamt 31 Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen, wovon 15 Altablagerungen sowie 16 Altstandorte aufgeführt sind (siehe Anlage 8 und Anlage 8-1).*

*Die Altlasten-verdachtsflächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Des Weiteren erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form in der Anlage 8 und Anlage 8-1.*

*Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Laut Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren vom 25.07.2002 dient der Zweck der Kennzeichnung als „Warnfunktion“ für weitere Planungsstufen.*

*Der Begriff für „bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ gilt auch für intensiv genutzte Freiflächen wie z.B. Spiel- und Sportplätze, Parks, Dauerkleingärten und Kinderspielplätze.*

*Detaillierte Handlungserfordernisse für die einzelnen Altlastenverdachtsflächen ergaben sich nach den beabsichtigten lokalen Nachnutzungsabsichten, d.h. es sind sodann einzelfallbezogene Abwägungen bzw. Bewertungen zwischen Altlastenverdacht und Nachnutzungen durchzuführen.*

**Deponien** <sup>30</sup>

*In der Stadt Wildenfels sind folgende Deponien in Inhaberschaft des Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form in der Anlage 8 und Anlage 8-1 sowie noch einige Detailangaben (Deponiepässe) in Anlage 8-2.:*

**Tabelle 6: Übersicht der Deponien in der Stadt Wildenfels**

(Quelle: Stellungnahme des Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), vom 20.05.2022 (Z.: Reu/Cic))

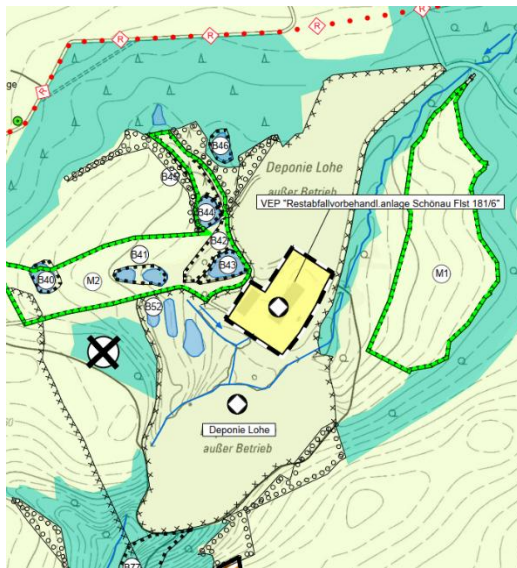
Nr.	Bezeichnung der Deponie	Altlastenkennziffer
1	Deponie Lohe	93 100 192
2	Deponie Eichberg Wildenfels	93 100 197
3	Weinleithe Steinbruch Wildenfels	93 100 196
4	Deponie Weinleithe Kirchgrund – Märchenteich Wildenfels	93 100 195

<sup>28</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 02.11.2021 (AZ: 31-414675010/5-2021/34028)

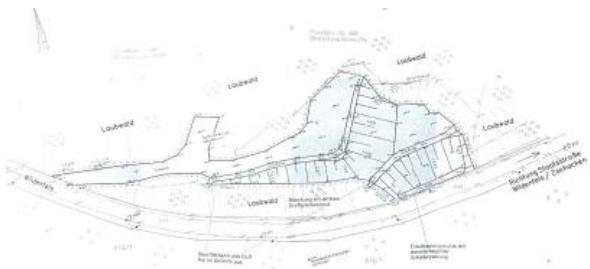
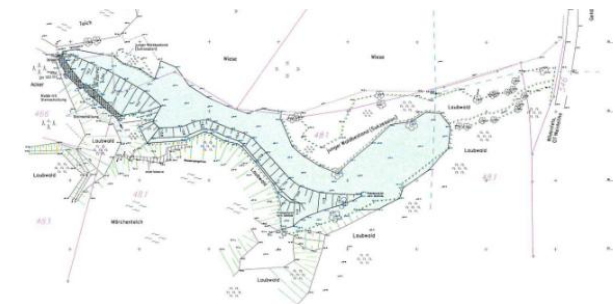
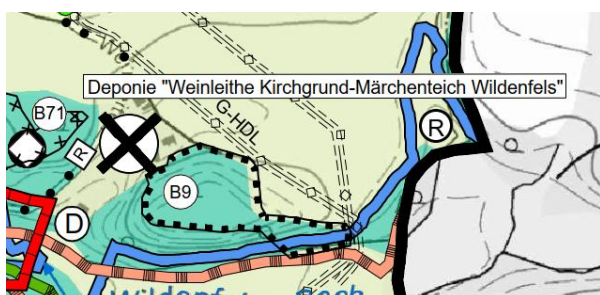
<sup>29</sup> Stellungnahme Landratsamt Zwickau – SG Untere Abfall-, Altlasten-u. Bodenschutzbehörde vom 19.01.2022 (Z.: 1462-621.31.02383)

<sup>30</sup> Stellungnahme des Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) vom 20.05.2022



Deponie Lohe

Für die Altdeponie Lohe besteht eine vertragl. Vereinbarung für die Bewirtschaftung der Deponie. Anhand dieser Vereinbarung ist bis zur behördl. Abnahme der Oberflächenabdichtung der Landkreis Zwickau mit der Bewirtschaftung verpflichtet. Zur Umsetzung der Maßn. hat der Landkreis Zwickau die Entsorgungsgesellschaft Zwickauer Land (EGZ) beauftragt. In diesem Zusammenhang liegen dem ZAS zur Altdeponie Lohe derzeit noch keine Unterlagen vor. Eine Nutzung der Deponieoberflächen bedarf generell der Zustimmung des ZAS und der oberen Abfallbehörde.

Deponie Eichberg WildenfelsDeponie Weinleithe SteinbruchDeponie Weinleithe Kirchgrund-Märchenteich Wildenfels

**Abbildung 11: Deponien (Nr. 1 bis 4) in der Stadt Wildenfels**

(Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wildenfels und Stellungnahme Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen vom 20.05.2022)

*Die Deponien Nr. 2 – 4 sind bereits nach § 40 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) endgültig stillgelegt und befinden sich in der Nachsorgephase. Deponie Nummer 1 befindet sich in der Stilllegungsphase.*

*Eine nach dem 30.06.1990 betriebene Deponie stellt eine Anlage im Sinne des KrWG dar. Auch nach der Entlassung einer Deponie aus der Nachsorge o. der endgültigen Stilllegung verbleibt eine Deponie als Anlage für immer an ihrem Standort. Nach den Anforderungen der Deponieverordnung ist zu gewährleisten, dass bei Nutzungsänderungen das Oberflächenabdichtungssystem in einem funktionstüchtigen u. stabilen Zustand verbleibt und nicht beeinträchtigt wird. Bei der Planung der Flächeninanspruchnahme ist weiterhin zu beachten, dass die Dauerhaftigkeit eines Deponiebauwerkes (Langzeitstabilität) durch vielfältige Beanspruchungen (Bsp. Nachnutzung) u. Alterungsvorgänge bestimmt wird. Das Deponiebauwerk sollte in diesem Sinne als ein reparierbares und gelegentlich auch zu sanierendes Bauwerk aufgefasst werden.*

*Eine unzulässige Nachnutzung kann zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führen. Eine derartige Beeinträchtigung wäre nach § 36 KrWG unzulässig. Alle Maßnahmen auf oder im Umfeld der Alt-Deponien bedürfen der Einbeziehung der Landesdirektion Sachsen als zuständige Abfallbehörde. Gleicher Sachverhalt ist auch bei der Umsetzung von beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.*

*Die Landesdirektion Sachsen Dienststelle Chemnitz als höhere Abfallbehörde ist sachlich und örtlich zuständige Behörde für die Umsetzung des § 36 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Dies ergibt sich aus § 19 Abs. 1 u. § 20 Abs. 2 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187) i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 6 der Verordnung des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt u. Landwirtschaft über die Zuständigkeit bei der Durchführung v. Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzrechts (SächsKrWBodSchZuVO) vom 25.06.2019 (SächsGVBl. Nr. 13/2019 S. 573).*

*Die aufgeführten Deponien stellen weder eine Altablagerung noch eine Altlast dar. Dennoch werden nach Ziffer 1 Regelungsgegenstand Nr. 1 der Verwaltungsvorschrift des Sächs. Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) werden neben den bekannten Altstandorten und Altablagerungen auch die betriebenen und stillgelegten Deponien im SALKA erfasst.<sup>31</sup>*

*Daher sind die Deponien nicht als Altlastverdachtsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Deponieflächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.*

*Für eine Altlastenverdachtsfläche ist die Landesdirektion Sachsen als obere Altlasten- und Bodenschutzbehörde, Referat 43, SG 3 zuständige Behörde. Dies betrifft das Objekt mit der Altlastenkennziffer/Akz. 93100193 „Fäkal Taschen an der Lohe“ (Erkundungsstatus ist*

---

<sup>31</sup> Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 25.11.2021 (GZ.: C34-2417/582/10)

„Historische Erkundung“ 1998, Maßnahmenkategorie „Belassen“). Für diese Altlastenverdachtsflächen wird mit dem derzeitigen Nutzungsstatus als brachliegende Fläche begrünt, innerhalb eines Waldgebietes, randlich landwirtschaftlicher Flächen kein grundlegendes Konfliktpotenzial zum Flächennutzungsplan gesehen. Für die anderen dargestellten Altlastenverdachtsflächen im Flächennutzungsplan ist das Landratsamt Zwickau (untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde) zuständig.<sup>32</sup>

### 3.2.2 Schutzgut Wasser

#### **Oberflächengewässer**

Diese Gewässersysteme gehören zum Einzugsgebiet der Elbe.<sup>33</sup>

Die Stadt Wildenfels wird von der Zwickauer Mulde als Gewässer I. Ordnung durchflossen und unterliegt der Zuständigkeit der Landestalsperrenverwaltung Sachsen. *Unter Beachtung folgender Hinweise steht dem Vorhaben aus gewässerunterhaltungstechnischer Sicht nichts entgegen. Die zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Arbeiten müssen auch weiterhin gemäß den gesetzlichen Vorgaben möglich und ausführbar sein. Einschränkungen sind entsprechend auszuschließen.*<sup>34</sup>

Die Zwickauer Mulde und der Wildenfelser Bach gehören zu den berichtspflichtigen Gewässern der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL).

*Das Planungsgebiet betrifft direkt den Oberflächenwasserkörper (OWK) Mulde-4 (DESN\_54-4), als Gewässer I. Ordnung in Unterhaltungs- u. Ausbaulast der Landestalsperrenverwaltung. Die Mulde-4 befindet sich ökologisch in unbefriedigendem Zustand und verfehlt das Ziel des guten Ökologischen Zustands n. EU-Wasserrahmenrichtlinie. Die strukturelle Ausgestaltung und Entwicklungsfähigkeit der Zwickauer Mulde ist im Bereich Ihres FNP teilweise deutlich verändert, teilweise aber auch sehr gut (Bereich unterhalb der Wiesenburger Brücke). Insgesamt wurde der OWK auf seiner Fließstrecke strukturell deutlich verändert.*

*Für die Mulde-4 entsteht seitens der LTV aktuell ein Vorhabens- und Sanierungsplan Teilbereich Hydromorphologie (TeilVoSa Hymo). Dieses Gewässerentwicklungskonzept soll Maßnahmen entwickeln, die die strukturellen Voraussetzungen zum Erreichen der gesetzl. Umweltziele des SächsWG, WHG u. der EU-Wasserrahmenrichtlinie schaffen. Die resultierenden Maßnahmen werden vorwiegend von der LTV im Zuge der Gewässerunterhaltung o. als Baumaßnahme umgesetzt. Aber es werden auch Maßnahmen an Dritte (Gemeinden, Privatpersonen) ausgereicht, deren Umsetzung empfohlen o. von der Wasserbehörde angeordnet wird. Weiterhin können diese Maßnahmen zur Kompensation o. zum Ausgleich von Planungsvorhaben an dritte Träger ausgereicht werden. Das Maßnahmenkonzept für die Mulde-4 wird*

<sup>32</sup> Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 25.11.2021 (GZ.: C34-2417/582/10)

<sup>33</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>34</sup> STN Landestalsperrenverwaltung Sachsen – Betrieb ZM/OWE vom 04.11.2021 (AZ.: B40-3203/458/132)

*voraussichtlich im Juni 2022 als Endfassung vorliegen. Der Flächennutzungsplan sollte die Gewässerentwicklung insoweit unterstützen, dass er genügend Fläche in einem Entwicklungskorridor vorsieht. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen stellt lediglich das absolute Minimum dar. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb dieses Gewässerentwicklungskorridors reichen über Grünflächen bis hin zu einfachen Verbindungselementen im Biotopverbund. Dies ließe sich beispielsweise umsetzen, indem Ausgleichs- u. Kompensationsmaßnahmen vorwiegend als Strukturverbesserung von Fließgewässern und unmittelbar angrenzender Flächen ausgewiesen werden. Weiterhin sollte der Gewässerentwicklungskorridor nachrangig für die Anlage von befestigten Verkehrswegen herangezogen werden, um die Gewässerentwicklung nicht mit weiteren Restriktionen einzuschränken.* <sup>35</sup>

Nach § 27 des Wasserhaushaltsgesetzes sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes vermeiden und auf eine Erhaltung oder Verbesserung dieses Zustands abzielen ist. Das Maßnahmenkonzept für den OWK Mulde-4 im Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027 sieht bspw. folgende Maßnahmen vor:

- *Maßnahmen zur Herstellung/ Verbesserung der linearen Durchgängigkeit an Staustufen/ Flusssperren, Abstürzen, Durchlässen und sonstigen wasserbaulichen Anlagen gemäß DIN 4048 bzw. 19700*
- *Maßnahmen zur Habitatverbesserung im vorhandenen Profil*
- *Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung* <sup>36</sup>

Nach dem Hochwasser des Jahres 2002 wurde durch die Sächsische Landestalsperrenverwaltung (LTV) ein Hochwasserschutzkonzept für das Fließgewässer Zwickauer Mulde erstellt, wobei besonders das HWSK 15 Mulden und Weiße Elster im Regierungsbezirk Chemnitz, Los 9 „Zwickauer Mulde von TS Muldenberg bis Amtsgrenze StuFA Plauen“ für das Planungsgebiet relevant ist.

Die Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 72 SächsWG und der Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Hochwasserrisikogebiet) nach § 73 WHG, dies sind die Zwickauer Mulde, der Wildenfelser Bach und der Härtensdorfer Bach, erfolgt in Anlage 4.

*Im Rahmen der Umsetzung des 2. Zyklus d. Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) bis Ende 2021 erstellt. Dafür wurden zweidimensionale hydrodynamisch-numerische Modelle (2D-Modelle) zur Ermittlung von Wasserspiegellagen u. Überflutungsflächen erstellt / aktualisiert / fortge-*

---

<sup>35</sup> STN Landestalsperrenverwaltung Sachsen – Betrieb ZW/OWE vom 04.11.2021 (AZ.: B40-3203/458/132)

<sup>36</sup> Steckbrief Oberflächenwasserkörper Mulde-4 (DESN\_54-4) – LfULG, Stand 19.06.2024



*schrieben und zur Berechnung der Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen die neuen hydrologischen Kennwerte verwendet.<sup>37</sup>*

Das 2022 veröffentlichte Überschwemmungsgebiet wurde in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

*Eine Erhöhung des Schadenspotentials (zum Beispiel durch Neubau von Gebäuden) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie in überschwemmungsgefährdeten Gebieten hinter Hochwasserschutzanlagen (HWSA) sind grundsätzlich abzulehnen, da neben dem zusätzlichen neuen Schadenspotential zusätzliche Gefahren für Leib, Leben o. Gesundheit sowie Sachgüter geschaffen werden. Weiterhin werden die Flurstücke und die Bebauung, welche sich hinter einer öffentlichen HWSA befinden vor Überflutungen geschützt. Bei größeren Abflüssen als denen des Bemessungsereignisses für diese HWSA und/oder einem Versagen der HWSA kann es jedoch zu Überflutungen im Bereich der Flurstücke kommen.<sup>38</sup>*

### **Trinkwasserschutz-, Heilquellen und Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich der Stadt Wildenfels befinden sich keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete. Zudem befinden sich im Stadtgebiet keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

Es befinden sich Gewässer II. Ordnung und zahlreichen Zuflüssen im Plangebiet.

Zu den wichtigsten Gewässern II. Ordnung im Plangebiet zählen:

- der Wildenfelser Bach
- der Goldbach
- der Wiesener Bach
- der Härtensdorfer Bach
- der Lohbach

Außerdem wurden für die Gewässer II. Ordnung, Wildenfelser Bach und Härtensdorfer Bach, ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) erstellt. Im Rahmen dieses HWRMP sind der Schlossteich sowie Bereiche entlang des Wildenfelser Baches (Neumühle) als Hochwasserrückhaltebecken / -Stauflächen festgelegt wurden.<sup>39</sup> Im Bereich des Stadtgebietes reicht die Einstufung des Wildenfelser Baches von der Güteklasse III (mäßig verändert) bis VII (völlig verändert), wobei die Güteklasse VI (sehr stark verändert) im Plangebiet überwiegt. Die Gewässerqualität des Wildenfelser Baches (DESN-54138) - ist im Rahmen des ökologischen Zustandes als unbefriedigend u. der chemische Zustand als nicht gut bewertet.<sup>40</sup>

Vorhandene Stillgewässer sind:

- der Schwemmteich
- die Talsperre Amselbach
- der Schlossteich (~ 30 % der Gesamtfläche der Stillgewässer)

<sup>37</sup> Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV), Betrieb ZM/OWE, Zuarbeit per E-Mail, Stand: 16.05.2022

<sup>38</sup> Stellungnahme Landestalsperrenverwaltung vom 04.11.2021 (AZ: B40-3203/458/132)

<sup>39</sup> HWRMP – für Gewässer der II. Ordnung – Wildenfelser Bach und Härtensdorfer Bach

<sup>40</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Im Plangebiet existieren weitere kleinere bis mittlere, angestaute Standgewässer. Vereinzelt wurden kleine Teiche in den Bachtälern angestaut. In nahezu allen Ortslagen der Stadt Wildenfels befinden sich Feuerlöschteiche, welche ebenfalls von anstauen von Bächen geschaffen wurden.

### **Grundwasser**

Im Stadtgebiet sind drei Grundwasserkörper nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Aue-Schlema (DESN\_ZM 1-2) und der nördliche Teil im Grundwasserkörper Zwickau (DESN\_ZM 1-1) sowie der Grundwasserkörper Eibenstock (DESN\_ZM 1-4) im westlichen Bereich. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers Zwickau wird aufgrund der Belastungskomponente Sulfat, der Grundwasserkörper Aue-Schlema aufgrund der Belastungskomponente Arsen und Sulfat und der Grundwasserkörper Eibenstock aufgrund der Belastungskomponente Cadmium als schlecht eingestuft.<sup>41</sup>

Im Plangebiet der Stadt Wildenfels sind 2 grundwasserführende Komplexe zu unterscheiden. In den holozänen Talsedimenten der Zwickauer Mulde und ihrer Zuflüsse ist ein oberflächennaher Porengrundwasserleiter (Talgrundwasserleiter) ausgebildet. Dieser Bereich besitzt in der Regel einen geringeren Grundwasserflurabstand von 1 m bis max. 5 m. Aufgrund des oftmals hohen Feinkornanteils ist die Ergiebigkeit der Talgrundwasserleiter als gering bis mäßig einzuschätzen. Außerhalb der Täler wird die Grundwasserführung durch die Kluftgrundwasserleiter bestimmt. Die Kluftgrundwasserleiter sind Festgesteine, in denen das Wasser in Klüften, Rissen und Spalten fließt und es ist ein Grundwasserflurabstand von über 10 m anzunehmen. Die Speicherfähigkeit dieser Kluftgrundwasserleiter ist deutlich geringer als die der Porengrundwasserleiter. Sie besitzen auch ein wesentlich geringeres Reinigungsvermögen. Die Fließgeschwindigkeit jedoch kann bis zu mehrere hundert Meter pro Tag betragen und ist stark niederschlagsabhängig.<sup>42</sup>

#### **3.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die Stadt Wildenfels wird durch die Klimatypen (dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990) „Mäßig feuchtes Hügel-/ Bergland“ und „Feuchtes Unteres Bergland“ charakterisiert.

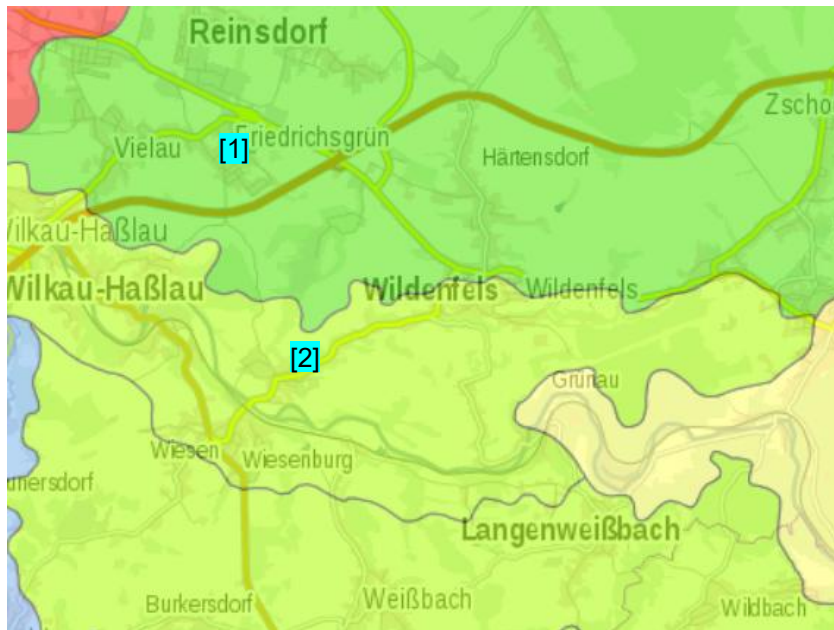
Das mäßig feuchte Hügel-/ Berglandklima herrscht im überwiegenden Teil des Plangebietes vor. Die Jahresmitteltemperatur liegt zw. 7,4 °C bis 7,8 °C sowie die Jahresniederschlagsmenge zw. 560 mm/a bis 720 mm/a. Das Gebiet weist weitere bioklimatische Besonderheiten

---

<sup>41</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>42</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

auf, zum einen ist das Plangebiet durch ein „bedeutendes stadtnahes Frischlufteinzugsgebiet“ [1] und zum anderen durch ein „stadtnahes Kaltlufteinzugsgebiet“ [2] geprägt. (siehe Abbildung 12).



**Abbildung 12: Darstellung des Bioklimas**  
(Quelle: [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de))

*Das Wohnraumangebot in der Stadt Wildenfels zu verbessern, bedeutet auch, die Stadt als Lebensraum so zu entwickeln, dass sie unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Dabei ist der Schutz, die Erhaltung und Pflege von vorhandenen Naturräumen auch im innerstädtischen Gebilde mit zu berücksichtigen und nicht nur auf die bereits vorhandenen, geschützten Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes beschränkt werden. Unter Beachtung einer ständig zunehmenden Bebauung besitzen diese durchgrünten Bereiche eine hohe ökologische Funktion, insbesondere auch für den Artenschutz. Die Wohnbaufläche ist zwar lokal begrenzt, aber im Hinblick auf die heute zunehmende Berücksichtigung des Faktors Klimaschutz u. Nachhaltigkeit in der städtischen Entwicklung jedoch auch kritisch hinsichtlich des Erhalts und der Entwicklung von Grünzügen und -strukturen in der Stadt zu betrachten.<sup>43</sup>*

### 3.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Stadtgebiet befinden sich nach § 26 und § 28 BNatSchG bzw. § 18 SächsNatSchG festgesetzte Schutzgebiete einschließlich FFH-Gebiete im Rahmen d. Europäischen Ökologischen Netzes „Natura 2000“ entspr. § 32 BNatSchG bzw. § 22 SächsNatSchG. Im Geltungsbereich sind keine europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form zu den einzelnen Sachverhalten in diesem Kapitel in der Anlage 9, Anlage 9-1 bis 9-5.

<sup>43</sup> Stellungnahme Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde vom 19.01.2022 (AZ: 1462-621.31.02383)

Das entsprechend § 26 BNatSchG festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wildenfelser Zwischengebirge (c49)<sup>44</sup> erstreckt sich von der Muldenaue über den Aschberg bis zur Augustenhöhe und wird im Süden durch das Tal der Zwickauer Mulde und im Norden durch das Erzgebirgische Becken begrenzt. Das LSG wurde durch die Verordnung des Landratsamtes Zwickauer Land vom 24.11.1994 (ABl. Zwickauer Land 17.05.1995 S.8) festgesetzt.<sup>44</sup>

Im Bereich des vorgenannten Schutzgebietes sind die „Kalkbrüche im Wildenfelser Zwischengebirge“ (Nr.: 276, EU-Meldenr.: 5341-302), der „Wildenfelser Bach u. Zschockener Teiche“ (Nr.: 316, EU-Meldenr.: 5341-301) und das „Muldetal bei Aue“ (Nr.: 277, EU-Meldenr.: 5341-303) als FFH-Gebiete ausgewiesen.

*Das FFH-Gebiet „Muldetal bei Aue“ umfasst eine Größe von etwa 894 ha und besteht aus zwei Teilflächen: 1 „Muldetal von Wilkau-Haßlau bis Aue“ und 2 „Muldetal südlich Aue“. Die nördlich gelegene Teilfläche 1 erstreckt sich südlich von Wilkau-Haßlau bis zum Nordrand der Stadt Aue. Von der nordwestlichen Gebietsgrenze bis südlich Grünau (Ortsteil von Langenweißbach) umfasst das Gebiet den Flusslauf der Zwickauer Mulde sowie angrenzende schmale Grünlandbereiche, Östlich von Grünau bis Aue sind größere Waldgebiete eingeschlossen. Die südlich gelegene Teilfläche 2 erstreckt sich von Aue bis Blauenthal und umfasst neben dem Flusslauf der Zwickauer Mulde ebenfalls größere Waldflächen. Im Süden grenzt unmittelbar an die Teilfläche 2 das FFH-Gebiet „Tal der Großen Bockau“ (landesinterne Nummer 282) an.*<sup>45</sup>

*Das FFH-Gebiet „Kalkbrüche im Wildenfelser Zwischengebirge“ hat eine Größe von etwa 14 ha. Das FFH-Gebiet befindet sich südlich des Wildenfelser Baches. Es besteht aus fünf Teilflächen, welche jeweils aus einem kleinen, ehemaligen Kalkbruch bestehen: 1 „Dörre-Bruch“, 2 „Roth-Bruch“, 3 „Marmor-Bruch“, 4 „Grauer Bruch“ und 5 „Häslich-Bruch“. Das FFH-Gebiet befindet sich vollständig im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Wildenfelser Zwischengebirge“.*<sup>46</sup>

*Besonders bemerkenswert ist die kleinflächig noch vorhandene Kalkflora in den Kalkbrüchen. Zwischen den Brüchen findet man z. B. Skabiosen-Flockenblume, Glatthafer, wilden Thymian und Frühlings-Fingerkraut. Faunistisch beachtlich ist der große Artenreichtum an Insekten. Über 40 Großschmetterlingsarten wurden festgestellt, aber auch die Zaun- und Waldeidechse. Die mit Weißdorn und Schlehen umstandenen Bruchkanten bieten vor allem den auf Hecken und Gebüsch angewiesenen Vogelarten, wie Goldammer und Rotrückenvürger, ideale Lebensbedingungen. Vielfach werden die Brüche auch als Laichgewässer genutzt, u.a. vom Kamm- und Bergmolch. In einigen Brüchen wurde auch der sehr seltene Edelkrebs nachgewiesen. Die Bruchwände stehen teilweise fast senkrecht, sind in der Regel*

---

<sup>44</sup> <https://www.landkreis-zwickau.de/wildenfelser-zwischengebirge>

<sup>45</sup> [https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift\\_gesamt/11767/36076.pdf](https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift_gesamt/11767/36076.pdf)

<sup>46</sup> [https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift\\_gesamt/11766/36075.pdf](https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift_gesamt/11766/36075.pdf)

vegetationsfrei und besitzen größere Nischen und Spalten, die sich als Brutplätze und Quartiere für Fledermäuse eignen. Bemerkenswert ist das Vorkommen der Mopsfledermaus.<sup>47</sup> Das FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ hat eine Größe von etwa 34 ha. Das FFH-Gebiet liegt zwischen Wildenfels und Hartenstein. Es besteht aus zwei Teilflächen: 1 „Wildenfelser Bach“ und 2 „Zschockener Teiche“. Die Teilfläche 1 umfasst den Wildenfelser Bach in seinem Verlauf zwischen der Herrenmühle (beginnend circa 300 m östlich der Herrenmühle) und der Neumühle (endend circa 300 m westlich der Neumühle). Die Teilfläche 2 schließt das Gebiet der Zschockener Teiche östlich von Zschocken ein.<sup>48</sup>

Die Stadt Wildenfels sollte zudem bei der Stadtentwicklung den in § 1 Abs. 1 Nr. 6 des BNatSchG formulierten Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht werden, dass Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen u. Grünzüge, ... Bäume und Gehölzstrukturen, ... zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen sind.<sup>49</sup>

Im Bereich der Augustenhöhe wurde das Flächennaturdenkmal (FND) „Laubwaldzelle Ochsenkopf“ gemäß § 28 BNatSchG bzw. § 18 SächsNatSchG ausgewiesen.

Weitere ausgewiesene Naturdenkmale (ND) im Plangebiet sind:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| - ND „Eiche“ in Härtensdorf                      | - ND „Waldstraße“             |
| - ND „Bergahorn“ in Wiesen                       | - ND „Roth-Bruch“             |
| - ND „Lindenallee“ in Wiesen                     | - ND „Dörre-Bruch“            |
| - ND „Lindenallee und Schlosshang“ in Wiesenburg | - ND „Herrschaftlicher Bruch“ |
| - ND „Lindenstraße“                              | - ND „Schauer-Bruch“          |
| - ND „Schwarzpappel“                             |                               |

Im FNP sind die gesetzlich geschützten wertvollen festgesetzten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG dargestellt. Das Biotopbestandsverzeichnis liegt als Anlage 9-2 bis 9-4 der Begründung des Flächennutzungsplans bei.

Auf diesen Flächen sind dem Grunde nach alle Maßnahmen untersagt, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können. Insbesondere betrifft dies die Änderung ihrer bisherigen Nutzung oder Bewirtschaftung. Beispiele für derart unter Schutz gestellte Biotope im Plangebiet sind u.a. Wälder, Feldgehölze, Hecken und Gewässer.

Des Weiteren sind innerhalb der Stadt Wildenfels 2 Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung für die Region Chemnitz ausgewiesen. Das Gebiet „Zwickauer Mulde zwischen

<sup>47</sup> <https://www.landkreis-zwickau.de/wildenfelser-zwischengebirge>

<sup>48</sup> [https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift\\_gesamt/11797/36074.pdf](https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift_gesamt/11797/36074.pdf)

<sup>49</sup> Stellungnahme Landratsamt Zwickau Untere Naturschutzbehörde vom 19.01.2022 (AZ: 1462-621.31.02383)

Hartenstein und Wiesenburg“ entlang der Zwickauer Mulde und das im Ortsteil gelegene Gebiet „Aschberg Wildenfels“. (siehe hierzu auch Anlage 12)

Die Flächen sind als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung dargestellt.

Die geplanten baulichen Nutzungen wurden auf Basis der Ziele des Landschafts-, Natur- und Freiraumschutzes vorgeprüft, um potenzielle Zielkonflikte bereits frühzeitig auszuschließen.

*Die Belange des Fischartenschutzes / der Fischerei werden durch die Planung nicht berührt.* <sup>50</sup>

### 3.2.5 Schutzgut Mensch

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich o. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen n. § 48a Absatz 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.* <sup>51</sup>

Bei den bestehenden Nutzungen wird davon ausgegangen, dass den o. g. Grundsätzen entsprechen wird. Ob u. in welchem Umfang die geplanten baulichen Nutzungen den o. g. Grundsätzen entsprechen, muss im Einzelfall nach Vorlage konkreter Planungen beurteilt werden.

Lärmemissionen sind potenziell im direkten Umfeld von Straßen, Schienenwegen und an den örtlichen u. überörtlichen Hauptverkehrsstraßen möglich. [Die Stadt Wildenfels verfügt über einen Lärmaktionsplan mit \(wenigen\) Maßnahmen vom 16.05.2024 \(Beschluss Nr. 313/56/2024\).](#)

[Lärmaktionspläne dienen der wirksamen Verhinderung oder Minimierung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen und sind in Zuständigkeit der Gemeinden zu erstellen. Im Turnus von 5 Jahren gilt es, diese zu überprüfen und bei Bedarf fortzuschreiben.](#)

[Für die Stadt Wildenfels wurden die A72 und die S 283 auf einem Teilabschnitt von 1,7 Kilometern Länge \(Anschlussstelle A 72 bis Einmündung S 282\) aufgrund ihres](#)

---

<sup>50</sup> Stellungnahme Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)

<sup>51</sup> BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

*Verkehrsaufkommens von mehr als 3 Millionen Kfz/Jahr im Rahmen der Lärmkartierung untersucht.<sup>52</sup>*

*Die Belange der Vorsorge vor Fluglärm und der Störfallvorsorge werden durch die Planung nicht berührt.<sup>53</sup>*

### 3.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Stadt Wildenfels ist stark von der **Landwirtschaft** geprägt. Hauptsächlich werden die Hochflächen durch Acker- und Grünlandnutzung intensiv bewirtschaftet und zeichnen sich durch relativ große Schläge aus. Zwischen den riesigen Ackerflächen konnten sich auf nicht bewirtschaftungsfähigen Flächen wie Böschungen Feldgehölze, Baumgruppen, Hecken und Säume entwickeln und halten. Außerdem wurden diese Flächen den Landwirtschaftsflächen zugeordnet. Bei einem relativ geringen Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um Dauergrünland, welches in der Regel sehr intensiv bewirtschaftet wird. Extensiv genutzte Wiesen kommen nur sehr kleinflächig an Uferbereichen vor. Insgesamt nehmen die Landwirtschaftsflächen einen Flächenanteil von ca. 70 % der Stadt Wildenfels ein. Der hohe Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auf die mittel bis hohe Bodenfruchtbarkeit zurückzuführen. Diese Flächen weisen eine geringe Artenvielfalt auf, es dominieren Stickstoffzeiger bzw. Arten mit hoher ökologischer Toleranz.

Den zweitgrößten Anteil am Plangebiet nehmen derzeit die **Siedlungs-, Infrastruktur- und Verkehrsflächen** ein. Die Ortsteile sind durch einen Wechsel von gemischten Bauflächen, Gewerbegebieten, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehr und Bahnanlagen sowie Wohnbauflächen mit Grün- und Freiflächen gut strukturiert.

Der besiedelte Bereich weist unterschiedliche Lebensraumstrukturen auf. Grünflächen aber auch ältere Gebäude bieten Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und erhöhen den Anteil der Biodiversität in den ansonsten stark anthropogen geprägten Flächen.

Neben den Siedlungs-, Infrastruktur- und Verkehrsflächen geht die drittgrößte Nutzung auf **Wälder und Forsten** zurück. Die Wälder und Forsten werden hauptsächlich aus Mischwaldkomplexen charakterisiert. Die größten zusammenhängenden Waldflächen befinden sich entlang der Talzüge der Zwickauer Mulde, dem Wildenfelser Bach und dem Lohbach, sowie die markante bewaldete Erhebung „Kiefricht“ an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Den viertgrößten Anteil nimmt das **Grünland** ein. Darunter fallen intensiv genutzte Flächen wie Dauerkleingärten, Friedhöfe, freizugängliche Sport- und Spielplätze und die Parkanlage am Schloss Wildenfels. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen wenig Lebensraum für gefährdete, besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Offenlandes bieten.

---

<sup>52</sup> [Lärmaktionsplan mit \(wenigen\) Maßnahmen der Stadt Wildenfels vom 16.05.2024](#)

<sup>53</sup> STN Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)

Den fünftgrößten Anteil nehmen die **Gewässer** ein. Im Plangebiet sind die Gewässer teilweise stark bis deutlich verändert u.a. durch Uferverbau, Verengung des Flussbettes bzw. Veränderung des Flusslaufes. Diese Veränderungen am Gewässer wurden durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz regelmäßig baulich überarbeitet. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind sehr unterschiedlich und reichen von beidseitig hohen Natursteinmauern bis zu unverbauten Bereichen. In Verbindung mit naturnaher Ufergestaltung und angrenzenden Gehölzstreifen und/oder naturnahen Wäldern, vor allem im nördlichen Talbereich der Zwickauer Mulde (OT Schönau) und Talbereich des Wildenfelser Baches bei Neumühle (OT Wildenfels) übernehmen die Fließgewässer eine wichtige Funktion im Biotopverbundsystem und weisen eine hohe Biodiversität auf.

### 3.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

#### **Kulturdenkmale**

Das Ortsbild der Stadt Wildenfels wird maßgeblich durch den Bestand an 139 Denkmalobjekten, davon 76 Gebäude mit Fachwerkbauweise geprägt, was fast 55 % aller ausgewiesenen Kulturdenkmale entspricht.

Ein bedeutendes denkmalgeschütztes Gebäude mit bau- und ortsgeschichtlicher sowie kunsthistorischen Bedeutung für das Plangebiet ist das Schloss Wildenfels als Sachgesamtheit mit seiner Schlossanlage sowie parkähnlich gestalteter Burgberg mit Umfassungsmauern und angrenzendem Schlossteich als Einzeldenkmale. [Im Regionalplan Region Chemnitz 2024 werden die regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebung "Wildenfelser Rücken" und das regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmal hoher Bedeutung Schloss und Ortskern/Silhouette Wildenfels festgelegt.](#) Des Weiteren hat das Schloss Wiesenburg eine bau-, landes- und ortsgeschichtliche Bedeutung für die Stadt Wildenfels.

Hervorzuheben sind weiterhin die unter Denkmalschutz stehenden Kirchen in den beiden Ortsteilen Härtensdorf „Zu den drei Marien“ und Schönau „Rochuskirche“, das Wasserwerk Zwickau mit Maschinen- und Brunnenhaus im OT Wiesenburg sowie einige Mühlenkomplexe wie u.a. die Niedere Mühle im OT Schönau. *Konzentrationen von Einzeldenkmalen sind im Zentrumsbereich entlang der Karl-Marx-Straße, Lindenstraße, Kirchberger Straße, Wildenfelser Straße sowie der Dorfplatz in Schönau und die Dorfstraße in Wiesen zu finden. Diese Bereiche mit einer Vielzahl von Einzeldenkmalen decken sich mit den aus städtebaulicher Sicht wichtigen und erhaltenswerten städtischen Strukturen. Sie bilden in wesentlichen Bereichen das Grundgerüst der historischen Stadt, ergänzt durch Bauwerke bedeutender baulicher Entwicklungsabschnitte.* <sup>54</sup>

Die Vielzahl und die Verteilung der Denkmalobjekte markieren den historischen Siedlungskern der Stadt Wildenfels.

---

<sup>54</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

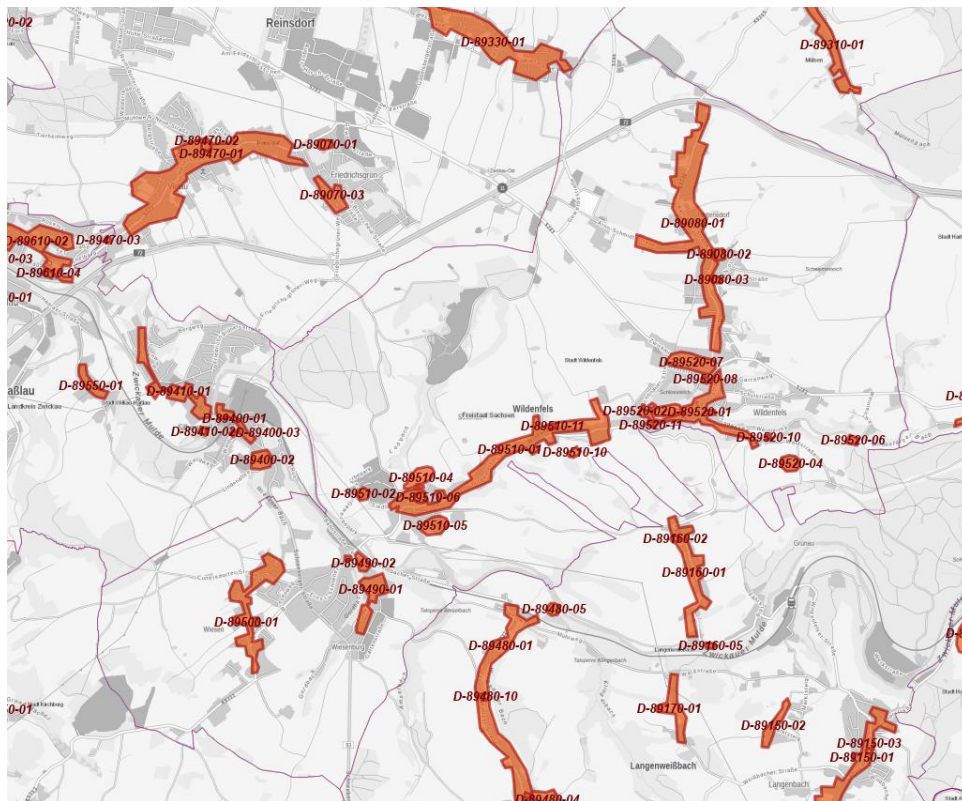


Jegliche Veränderung an Denkmalobjekten gemäß § 12 SächsDSchG sind genehmigungspflichtig und unterliegen dementsprechend einer objektbezogenen Einzelfallprüfung.

Die Liste aller Kulturdenkmale ist der Anlage 10-1 in Verbindung mit der Kartendarstellung in Anlage 10 zu entnehmen.

### Archäologische Denkmale <sup>55</sup>

Laut der übersendeten Daten des Landesamtes für Archäologie vom 27.02.2025 liegen in der Stadt Wildenfels 24 archäologischer Relevanzbereiche vor (siehe Abbildung 13 in Verbindung mit der Kartendarstellung Anlage 10 und Anlage 10-2 und 10-3).



**Abbildung 13: Archäologische Denkmale der Stadt Wildenfels**  
(Quelle: Landesamt für Archäologie, Stand: 02/2025)

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichen Umfang zu erwarten. Vor Maßnahmen mit Bodeneingriffen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden. <sup>56</sup>

Es ist jedoch zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen **tatsächlich wesentlich umfangreicher** sein kann, ist doch das in Rede stehende Gebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen. Es ist jederzeit eine Fortschreibung möglich. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern

<sup>55</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie (LfA), Stand: 06/2019

<sup>56</sup> STN Landesamtes für Archäologie (LfA), Stand: 06/2019

*auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Im Bereich der auf dem beigefügten Plan eingetragenen Kulturdenkmale sind Bodeneingriffe gänzlich zu vermeiden resp. auf ein Minimum zu reduzieren, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.*

*Flächen mit archäologischen Kulturdenkmälern sollen so genutzt werden, dass deren **Erhaltung dauerhaft gewährleistet** ist. Eine archäologische Ausgrabung, das bedeutet letztlich die **Zerstörung** eines Bodendenkmals, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.*<sup>57</sup>

### 3.3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

#### 3.3.1 Historische Siedlungsentwicklung

*Archäologische Funde deuten darauf hin, dass es eine sehr frühe Besiedlung des Raumes Wildenfels gegeben haben muss. Ausgrabungen, 1958/59 im Bereich des sogenannten „Schönauer Ringwall“ vorgenommen, sowie Funde keramischer Gegenstände an der alten Grünauer Straße lassen darauf schließen, dass bereits um 1200 vor unserer Zeitrechnung zeitweise Menschen in der Gegend angesiedelt waren.*<sup>58</sup>

*Die Stadt Wildenfels wurde 1233 erstmals urkundlich erwähnt, die Entstehung wird aber viel früher vermutet. Seit dem 15. Jahrhundert besitzt Wildenfels Stadtrecht u. hatte eine eigene Gerichtsbarkeit. Die Reste der alten Stadtmauer sind heute noch "Am Graben" zu sehen.*

*Von 1170 - 1180 wurde die Burg Wildenfels auf einem nach 3 Seiten stark abfallenden Fels-sporn errichtet. Nach der Erweiterung der Burganlage wurde im 15. Jhd. die Bezeichnung "Schloss Wildenfels" beurkundet. Besitzer des Schlosses waren die Herren zu Wildenfels und von 1602 - 1945 die Grafen zu Solms-Wildenfels.*

*Härtensdorf wurde erstmalig 1322 erwähnt und ist ein einreihiges Waldhufendorf. Die Kirche "Zu den drei Marien" ist ein architektonisches Wahrzeichen des Ortes und war lange Zeit die Hofkirche der kleinen unmittelbaren Herrschaft Wildenfels. Sie galt auch als Mutterkirche für viele der umliegenden Orte und Gemeinden. Sie steht auf einem Fels-sporn und in ihrer Form erkennt man auch die ehemalige Aufgabe als Wehranlage. Geweiht wurde sie im Jahre 1150, zur selben Zeit, als das Schloss Wildenfels gebaut wurde. Den größten Schmuck des Gotteshauses stellt der Flügelaltar des berühmten Bildschnitzers Peter Breuer aus den Jahren 1509/1510 dar.*

*Das Waldhufendorf Schönau wurde im Jahre 1238 erstmals urkundlich erwähnt. Durch archäologische Funde aus der Bronzezeit konnte der Nachweis erbracht werden, dass bereits*

---

<sup>57</sup> Stellungnahme Landesamtes für Archäologie (LfA) vom 21.10.2021 (Az: 2-7051/48/977-2021/29581)

<sup>58</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Wildenfels>

*um 1200 v. u. Z. Menschen im Ort zumindest zeitweise angesiedelt waren. Als Erwerbsquelle dienten neben der Landwirtschaft die Leinenweberei und die Kalkgewinnung. Von dieser Zeit zeugt noch heute ein erhaltener Hochofen zum Kalkbrennen. Die Kalkgewinnung, erstmalig 1533 genannt, prägte auch die Landschaft. Durch die Vielzahl aufgelassener Steinbrüche hat sich eine reiche Kalkflora ausgebildet, die für das Wildenfelser Zwischengebirge prägend ist - ein Kleinod für Geologen, Natur- und Wanderfreunde. Die Sankt Rochus Kirche in Schönau, ein ehemals mittelalterliches Bauwerk, wurde 1885 im neugotischen Stil umgebaut.*

*Wiesenburg entstand im Verlauf der Ostexpansion im 12. Jahrhundert. Seinen Namen verdankt Wiesenburg der gleichnamigen Wiesenburg. Die auf einem Bergsporn liegende Burg wurde 1251 erstmals urkundlich erwähnt und bildete den Mittelpunkt der gleichnamigen Herrschaft. Heute ist Schloss Wiesenburg in Privatbesitz. Mit der Errichtung der Eisenbahnstrecke Zwickau - Aue wurde Wiesenburg im Jahre 1858 an das Eisenbahnnetz angeschlossen.*

*Das Niederdorf von Wiesen liegt eingebettet in einer flachen Mulde. Die Dorfstraße und der Dorfteich vermitteln das Bild einer ländlichen Idylle. Ein gut ausgebauter Wanderweg führt von hier entlang des Dorfbaches nach Silberstraße. In westlicher Richtung steigen die Fluren des Ortsteiles sanft bis zum Rocksen und zum Schelmberg an.<sup>59</sup>*

*Wildenfels war bis zum 31.03.1866 nach Härtensdorf gepfarrt und erhielt 1580 (bereits 1589 wieder niedergebrannt) sein erstes Kirchlein, einen turmlosen „Betsaal“. Während der Reformation werden die Orte evangelisch-lutherisch. Im November 1606 findet die erste Taufe in der 2. Wildenfelser Kirche statt. Auch diese Kirche existierte nicht lange und brannte am 16. März 1636 nieder. Der Neubau wurde zu Weihnachten geweiht. Wildenfels war zu dieser Zeit zum Amt Zwickau gehörig.*

*Der Ortsteil Friedrichsthal wird 1836 oder 1837 eingemeindet. 1858 wird Wiesenburg an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Im Jahr 1866 wird die Wildenfelser Kirche wegen Baufälligkeit abgerissen und 1869 der heute bestehende neoromanische Neubau geweiht. Zw. 1856 u. 1875 hatte Wildenfels ein eigenes Gerichtsamt, danach gehörte die Stadt zur Amtshauptmannschaft Zwickau. Mit allen Ortsteilen hat die Wildenfelser Gemarkung eine Größe von 445 Hektar. 1925 kamen auf 2.413 Einwohner 2.299 evangelische und 15 katholische Bürger sowie 99 konfessionslose. Im Zuge der DDR-Kreisreform 1952 wird Wildenfels Teil des aus der Amtshauptmannschaft gebildeten Kreises Zwickau. Im Jahr 1974 wird Schönau nach Wiesenburg eingemeindet. Am 21.03.1994 wird das Wildenfelser Zwischengebirge zum Landschaftsschutzgebiet erklärt und im selben Jahr wird Wildenfels Teil des neugebildeten Landkreises Zwickauer Land.*

---

<sup>59</sup> [https://www.wildenfels.de/inhalte/stadt\\_wildenfels/\\_inhalt/unsere\\_stadt/geschichtliches/geschichtliches](https://www.wildenfels.de/inhalte/stadt_wildenfels/_inhalt/unsere_stadt/geschichtliches/geschichtliches)

*Am 13.06.1995 fassten der Gemeinderat von Härtensdorf und der Wildenfelser Stadtrat den Beschluss über die Eingemeindung Härtensdorfs. Am 01.10.1995 wurde dieser Beschluss umgesetzt. Nicht ganz so reibungslos ging der Gemeindezusammenschluss mit Wiesenburg und seinen Ortsteilen Wiesen und Schönau vonstatten. Am 14. Mai 1998 fassten die Bürgermeister von Wiesenburg sowie der angrenzenden Gemeinde Silberstraße die Vereinbarung über den Zusammenschluss beider Gemeinden. Dem entgegen standen die Vorgaben aus dem Entwurf der Gemeindegebietsreform d. sächsischen Staatsregierung, gegen den geklagt wurde. Am 25.08.1999 verwarf der Verfassungsgerichtshof des Freistaates Sachsen die Klage Wiesenburgs, wodurch der Gemeindezusammenschluss mit Wildenfels rechtskräftig wurde. 2006 wird ein Zusammenschluss mit der Stadt Hartenstein durch einen Bürgerentscheid verhindert. 2010 wurde 777-jähriges Jubiläum gefeiert.* <sup>60</sup>

### 3.3.2 Städtebauliche Situation <sup>61</sup>

#### **Stadtteil Wildenfels**

##### Baustruktur/Funktion/Nutzung

- *Stadtzentrum mit dichter 2-3-geschossige Bebauung*
- *überwiegend Wohnen, mit Einlagerung von Verwaltungs-, Geschäfts- u. Bildungseinricht.*
- *Schloss Wildenfels u. Park als kultureller und musealer Erlebnis- und Aufenthaltsbereich*
- *kleinstädtische Bebauung 2-4-geschossig entlang der Zwickauer Straße u. Hartensteiner Straße, teilweise straßenbegleitende Zeilenbebauung mit kleineren Gewerbebetrieben*
- *ein 5 - geschossiger Plattenbau an der Hartensteiner Straße in Privateigentum (Eigentümergeinschaft)*

##### Potenziale/Entwicklungsoptionen

- *über Sanierungsmaßnahmen hat der Erhalt und die Sicherung des Wohnstandortes begonnen*
- *gute Infrastruktur vorhanden (Einkaufen, medizinische Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, ÖPNV)*
- *Schloss mit Bibliothek und Museum*
- *städtischer Park*
- *Mehrzweckhalle*

#### **Ortsteil Härtensdorf**

##### Baustruktur/Funktion/Nutzung

- *langgestrecktes Straßendorf mit aufgelockerter Bebauung*
- *überwiegend 1- und 2-geschossige, teilweise 3-geschossige kleinteilige Bebauung in Privatnutzung, in den Randbereichen ländlich-dörflich geprägt*

---

<sup>60</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Wildenfels>

<sup>61</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

- *Drei- und Vierseitenhöfe*
- *teilweise kleine Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe*
- *gewerbliche Flächen im Gewerbegebiet*
- *Bauernmarkt*

#### Potenziale/Entwicklungsoptionen

- *überwiegend ruhige Wohnlage*
- *vorhandene gewerbliche Flächen im Gewerbegebiet*

### **Ortsteil Schöнау**

#### Baustruktur/Funktion/Nutzung

- *ländlich-dörfliche Einzelhausbebauung entlang der Wildenfelser Straße*
- *2 bis vereinzelt 3-geschossige kleinteilige Wohnbebauung in Privatnutzung*
- *kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe der Ortsstraße*
- *Sondergebiet „Hotelanlage“*

#### Potenziale/Entwicklungsoptionen/Schwächen

- *überwiegend ruhige gute Wohnlage*
- *vorhandene gewerbliche Flächen im faktischen Gewerbegebiet mit Anbindung an die Staatsstraße*
- *unattraktive Gewerbeansiedlung verhindert Neuansiedlung von Gewerbe*
- *Kompostieranlage verursacht Fliegenplage im Frühjahr-Herbst*
- *Materialtransporte aus den Steinbrüchen der Umgebung verursachen eine hohe Verkehrsbelastung, teilweise auch Beschädigungen der Straßen und Gefährdungen der Fußgänger (geringe Straßenbreite bzw. keine Fußwege vorhanden).*

### **Ortsteil Wiesenburg**

#### Baustruktur/Funktion/Nutzung

- *Wohnstandort mit geringen gewerblichen Einlagerungen*
- *Ein- und teilweise Zweifamilienhausbebauung in der Karl-Marx-Siedlung*
- *Kindertagesstätte am Schulberg*
- *Bauernmarkt*

#### Potenziale/Entwicklungsoptionen/Schwächen

- *abseits der B93 ruhige Wohnlage*
- *Einrichtungen der medizinischen Versorgung*
- *Gewerbeansiedlung an der B 93 vorhanden*
- *hohe Verkehrsbelastung entlang der B 93 mit Beeinflussung der Wohnqualität*
- *hohe Verkehrsbelastung infolge der Transporte aus den Steinbrüchen der Umgebung auf der S 282*

**Ortsteil Wiesen**Baustruktur/Funktion/Nutzung

- ländlich-dörfliche Einzelhausbebauung
- 4-geschossige Altn Neubauten entlang der Kirchberger Straße
- gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe
- Standort der berufsbildenden Schule – BFS Wildenfels

Potenziale/Entwicklungsoptionen/Schwächen

- geringer Wohnungsleerstand
- weitere Wohnbebauung entsprechend Bebauungsplan „Wohngebiet Kirchberger Straße“ möglich
- medizinische Betreuung Asklepios Fachklinik –größter Arbeitgeber der Stadt Wildenfels – ausgewiesen als Sondergebiet im Flächennutzungsplan
- hohe Verkehrsbelastung infolge v. Materialtransporten aus dem benachbarten Steinbruch Schelmburg, (Betriebserlaubnis von 06.00 bis 22.00 Uhr) sowie der B93 - Schneeberg-Zwickau

Wildenfels bildet mit Hartenstein laut Regionalplan RC 2024 einen Grundzentralen Verbund mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Der Nahbereich des Verbundes besteht aus den Kommunen Hartenstein, Wildenfels und Langenweißbach mit insgesamt 11 Gemeindeteilen.

*Mittel- oder grundzentrale Verbünde sind zwei oder mehrere Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhanges sowie ihrer Funktions- teilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung gemeinsam die Funktion eines Zentralen Ortes der jeweiligen Stufe ausüben. Sie haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung zentralörtlicher Funktionen dienen, insbesondere die Bauleit- planung, einvernehmlich aufeinander abzustimmen.<sup>62</sup>*

*Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie*

- *ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- *zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.<sup>63</sup>*

Funktionsteilung im grundzentralen Verbund

*Eine Funktionsteilung zwischen Hartenstein und Wildenfels besteht hinsichtlich der Zweckvereinbarung vom 19.05.2009 zur Erfüllung der Aufgaben der Schulträgerschaft der*

<sup>62</sup> Landesentwicklungsprogramm 2013: zu Ziel 1.3.5

<sup>63</sup> Landesentwicklungsprogramm 2013: Ziel 1.3.1



*Grundschulen im Rahmen des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Zweckvereinbarung vom 02.09.2020 zur Bildung eines gemeinsamen Standesamtsbezirkes. Gegenstand der Zweckvereinbarung vom 19.05.2009 zur Erfüllung der Aufgaben der Schulträgerschaft der Grundschulen ist die Bildung von Einschulbezirken und die Übernahme von nicht einschulbaren Grundschülern der Grundschule Zschocken in die Grundschule Wildenfels entsprechend der gegebenen Kapazitätsgrenzen, so dass annähernd gleiche Klassenstärken erreicht werden.*

*Gegenstand Zweckvereinbarung vom 02.09.2020 zur Bildung eines gemeinsamen Standesamtsbezirkes ist die Bildung einer gemeinsamen Dienststelle „Standesamt Hartenstein-Wildenfels“, die Aufgaben gemäß Personenstandsgesetz vom 19. Februar 2007 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626), sowie alle weiteren durch Landesrecht den Standesämtern zur Erfüllung übertragenen Aufgaben übernimmt.<sup>64</sup>*

### 3.3.3 Bevölkerung und Demografische Entwicklung

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf den Angaben SEKo Stadt Wildenfels und wurden anhand der aktuell zur Verfügung stehenden Daten fortgeschrieben.

#### **Bevölkerungsentwicklung (allgemein)**

Die Datengrundlage für die Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2040 basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsens, insbesondere der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, den Angaben im SEKo Stadt Wildenfels sowie durch Daten aus dem kommunalen Melderegisters der Stadt Wildenfels.

Die Bevölkerungsentwicklung wird im Wesentlichen von 2 wichtigen Komponenten bestimmt. Dies sind zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten u. Sterbefälle) und zum anderen die räumliche Bevölkerungsentwicklung (Zu- und Fortzüge). Die bisherige und die zukünftige Bevölkerungsentwicklung stellen somit eine wichtige Bewertungsgrundlage der jetzigen Situation sowie der zukünftigen Entwicklung der Stadt Wildenfels dar.<sup>65</sup>

#### **Absolute Bevölkerungsentwicklung**

Im Jahr 2023 umfasste der Bevölkerungsstand der Stadt Wildenfels 3.449 Einwohner<sup>66</sup> auf einer Fläche von 2.069 ha, was einer Siedlungsdichte von 167 Einwohnern pro km<sup>2</sup> entspricht. Im Vergleich weist Zwickau eine höhere Bevölkerungsdichte von 343 Einwohnern pro km<sup>2</sup> auf.<sup>67</sup>

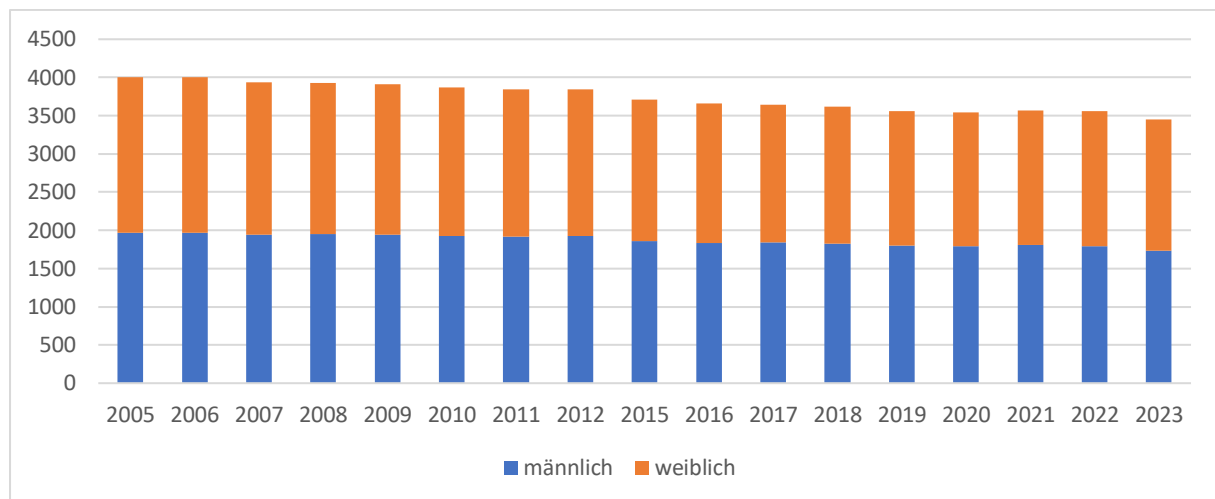
---

<sup>64</sup> STN Stadt Wildenfels vom 14.08.2025

<sup>65</sup> <https://www.demografie.sachsen.de/>

<sup>66</sup> Statistisches Landesamt: Datenblatt Wildenfels, online unter: [https://www.statistik.sachsen.de/download/regional/statistik-sachsen\\_ski\\_gemeinde\\_wildenfels-stadt-14524310.pdf](https://www.statistik.sachsen.de/download/regional/statistik-sachsen_ski_gemeinde_wildenfels-stadt-14524310.pdf)

<sup>67</sup> <https://dev.landatlas.de/laendlich/sdichte.html>

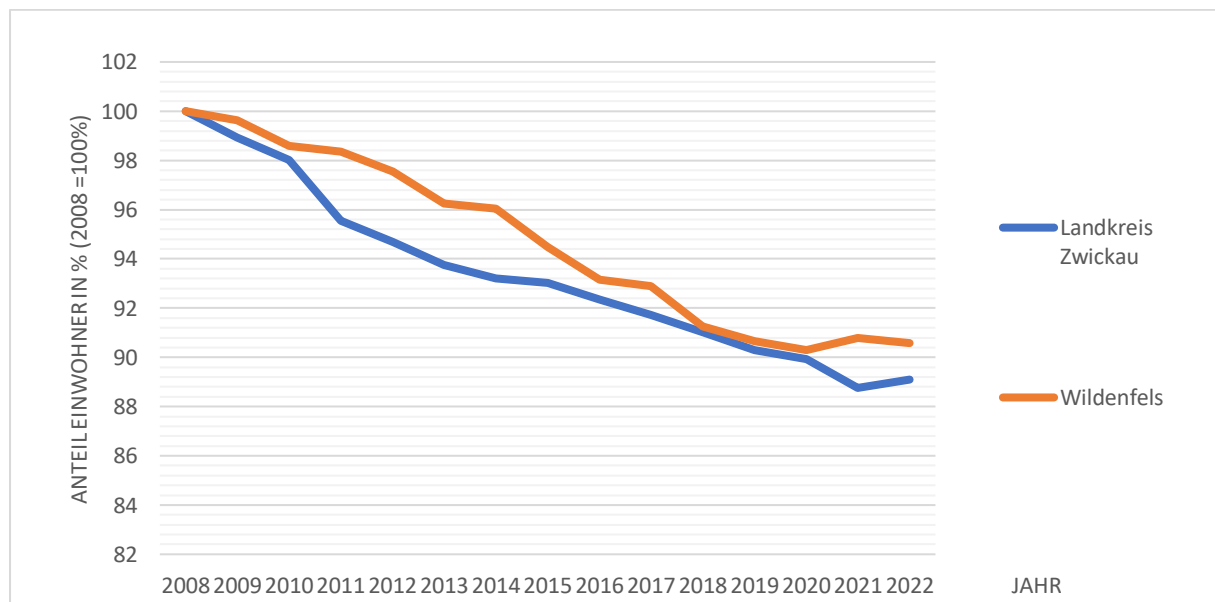


**Abbildung 14: Bevölkerungsentwickl. der Stadt Wildenfels im Zeitraum von 2005 bis 2023**

(Quelle: Stadtverwaltung Wildenfels (Melderegister) bis 2021, [Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen 2022 bis 2023](#))

Die Stadt Wildenfels weist in den Jahren 2005 bis 2023 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Können im Jahr 2005 noch 4.003 Einwohner (Stand 31.12.2008) in der Stadt verzeichnet werden, so waren es im Jahr 2023 nur noch 3.449 Einwohner (Stand 2023) (siehe Abbildung 14). Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 671 Personen (-16%).

Ein Geschlechterunterschied beim Bevölkerungsrückgang zeigt sich in den vergangenen Jahren bis 2023 nur minimal. Die Reduzierung der Anzahl männlicher und weiblicher Einwohner der Stadt Wildenfels vollzog sich etwa in gleichen Proportionen, wobei der Rückgang bei den Frauen mit ca. 19 % etwas höher ausfiel, als bei den Männern mit ca. 12 %.



**Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2022 der Stadt Wildenfels im Vergleich zum Landkreis Zwickau**

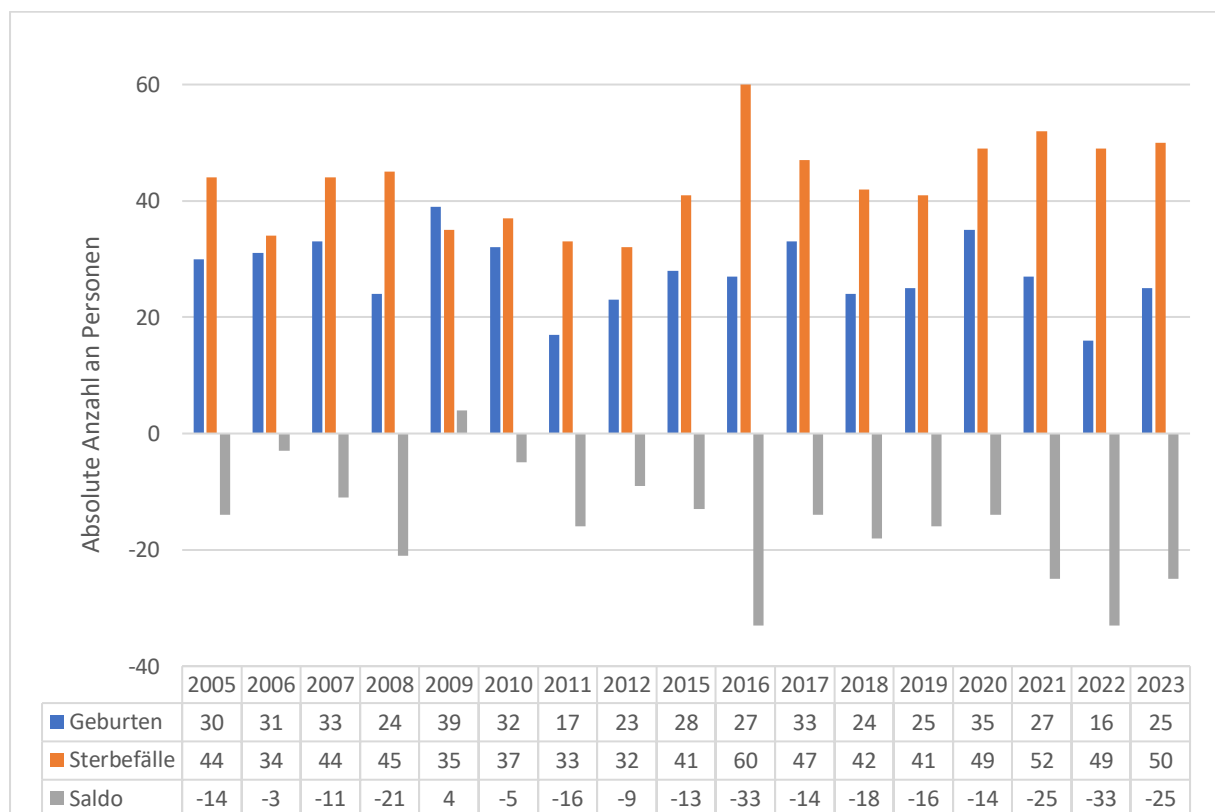
(Quelle: StLA Sachsen, 2021 und Stadtverwaltung Wildenfels (Melderegister) bis 2021, [Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen 2022 bis 2023](#))

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildenfels von 2008 bis 2023 zeigt im Vergleich, dass der Bevölkerungsrückgang zwar dem allgemeinen Trend folgt (-10 %), sich jedoch weniger stark als im Landkreis Zwickau (-11 %) vollzieht (siehe Abbildung 15).

### Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildenfels hat im Durchschnitt von 2005 bis 2023 einen Überschuss an Sterbefälle (negatives Saldo) zu verzeichnen (siehe Abbildung 16). Die Geburtenzahlen zeigen im Zeitraum von 2005 bis 2023 keinen deutlichen Trend. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2009 mit einer höheren Geburtenrate als Sterbefälle.

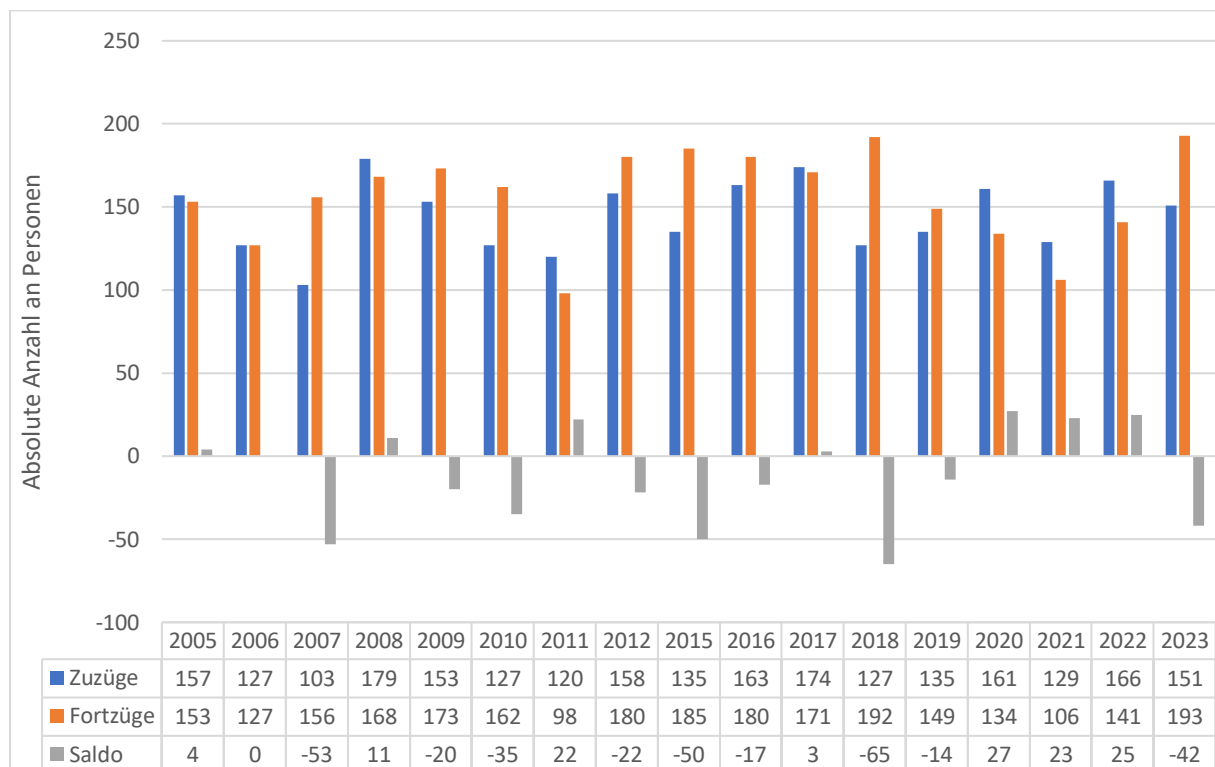
Die Geburtenzahlen schwanken zwischen 16 im Jahr 2022 bis 39 Geburten im Jahr 2009. Der höchste negative Saldo im Verhältnis Geburten-Sterbefälle war in den Jahren 2016 und 2022 zu verzeichnen. Zum aktuellsten verfügbaren Stand für das Jahr 2023 war ein negativer Saldo von 25 für die Stadt Wildenfels zu verzeichnen.



**Abbildung 16:** natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildenfels im Zeitraum von 2005 bis 2023  
(Quelle: Stadtverwaltung Wildenfels (Melderegister), 2020 & StLA Sachsen bis 2021, Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen 2022 bis 2023)

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung spielt als zweiter Einflussfaktor das Wanderungsverhalten bei der Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung eine entscheidende Rolle. Aufgrund dessen ist das Wanderungsverhalten der Bevölkerung genauer darzulegen. Mitte der 90er Jahre entsprach der Zuzug nach Wildenfels dem Trend des Umzuges aus der Stadt in die ländliche Umgebung. Die Abwanderung der ersten Jahre nach der Wiedervereinigung über die Stadt- und Kreisgrenze, in den meisten Fällen in das Altbundesgebiet, war sehr hoch. Ab Mitte der 90er Jahre stabilisierte sich die Entwicklung und die Menschen

verzogen zwar aus der Stadt und dem Kreis, blieben aber in Sachsen. Nach der Wiedervereinigung verließen viele Menschen die neuen Länder. Die positive Aufbruchstimmung mitte der 90er Jahre stoppte diesen Prozess. Seit 2002 verlassen aufgrund von fehlenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen jedoch wieder mehr Menschen die Stadt und den Kreis.<sup>68</sup>



**Abbildung 17: Räumliche Bevölkerungsentwickl. der Stadt Wildenfels im Zeitraum 2005 bis 2023**  
(Quelle: Stadtverwaltung Wildenfels (Melderegister), 2020 & StLA Sachsen bis 2021, Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen 2022 bis 2023)

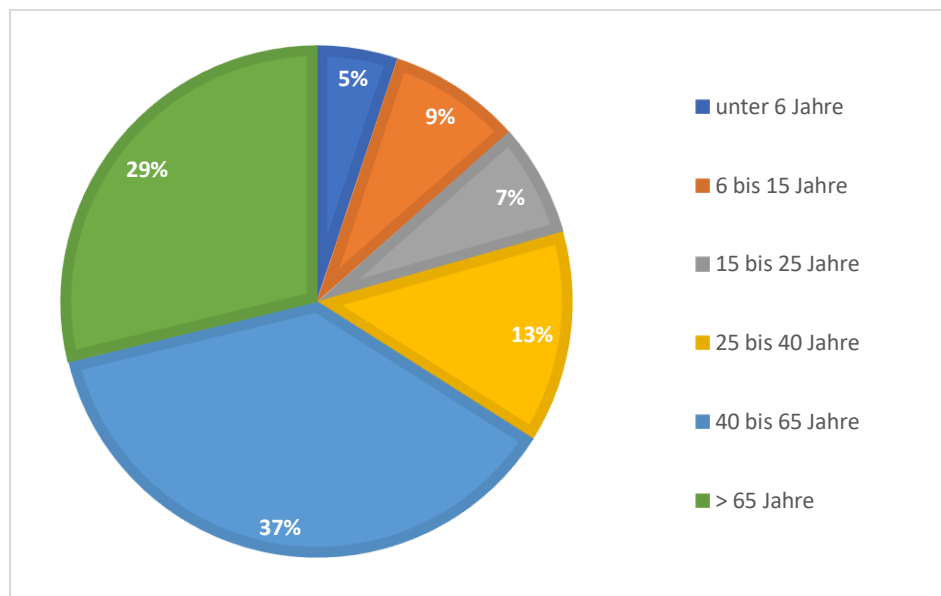
Im Verlauf der Jahre von 2005 bis 2023 sind mehr Fortzüge als Zuzüge der Stadt Wildenfels zu verzeichnen, wobei im Jahr 2018 die negative Bilanz von -65 am höchsten und 2019 mit -14 am niedrigsten war (siehe Abbildung 17). Das höchste positive Wanderungssaldo ist im Jahr 2022 von +27 zu verzeichnen.

### Altersstruktur

Die Altersstruktur der heutigen Gesellschaft verändert sich. Bei dem demografischen Wandel in Deutschland handelt es sich um einen langfristigen Bevölkerungsprozess, in dessen Ergebnis sich Größe und Struktur der Bevölkerung verändern. Die entscheidende Konsequenz des demografischen Wandels liegt in der demografischen Alterung, also in den Verschiebungen hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung zugunsten älterer und zuungunsten jüngerer und mittlerer Altersgruppen.<sup>69</sup> Auch in der Stadt Wildenfels ist dieser Prozess zu erkennen. Die aktuelle Bevölkerungsstruktur verschiebt sich durch geringe Geburtenzahlen, immer bessere Geburtenzahlen und medizinische Versorgung und damit höherer Lebenserwartung, weiterhin zu einer voranschreitenden Alterung der Bevölkerung.

<sup>68</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008

<sup>69</sup> [https://www.lzg.nrw.de/ges\\_foerd/ges\\_foerd\\_alter/hintergruende\\_fakten/demografischer\\_wandel/index.html](https://www.lzg.nrw.de/ges_foerd/ges_foerd_alter/hintergruende_fakten/demografischer_wandel/index.html)



**Abbildung 18: Altersstruktur der Stadt Wildenfels im Jahr 2023**  
 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2023)

Die Altersstruktur der Stadt Wildenfels im Jahr 2023 zeigt deutlich, dass der Anteil an Kindern bis unter 15 Jahre insgesamt bei nur 14 % liegt. Mit 7 % ist der Anteil an jungen Erwachsenen von 15 bis 25 Jahre ebenfalls relativ gering. Knapp 29 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Wildenfels war im Jahr 2023 über 65 Jahre alt (siehe Abbildung 18). Auffällig ist der geringe Anteil der unter 25-Jährigen, also die Personengruppe im Ausbildungsalter.

Im Vergleich der Altersstruktur der letzten 5 Jahre ist ein Anstieg der Bevölkerung unter 20 Jahren (Anstieg des Jugendquotienten) und ebenfalls ein Anstieg der Bevölkerung über 65 Jahre (Altenquotient) zu verzeichnen.<sup>70</sup>

Die Stadt Wildenfels besitzt im Jahr 2023 ein Durchschnittsalter von 48,6 Jahren.<sup>71</sup>

### 3.3.4 Bevölkerungsprognose

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) für den Freistaat Sachsen stellt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2040 dar. Ausgehend von den aktuellen demografischen Trends und Strukturen werden die Veränderungen in der Größe und im Altersaufbau der sächsischen Bevölkerung aufgezeigt. Neben den Auswertungen für das Land, die Landkreise und Gemeinden stehen Ergebnisse für ausgewählte Regionstypen wie zum Beispiel Planungsregionen zur Verfügung. Aus Gründen der statistischen Belastbarkeit sind die regionale und die demografische Gliederungstiefe von Vorausberechnungsergebnissen in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl gestaffelt. Maßgebend ist die amtliche Einwohnerzahl am 31.12.<sup>72</sup>

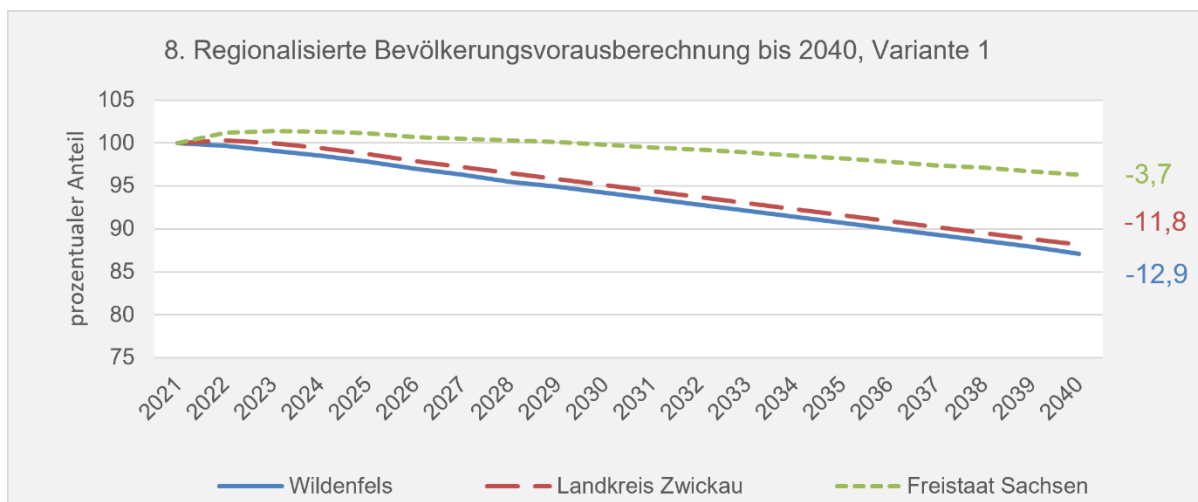
<sup>70</sup> 8. Regional. Bevölkerungsvorausberechn. für Sachsen 2022 bis 2040 – Gemeinde Wildenfels, Stadt

<sup>71</sup> Statistisches Landesamt Sachsen: Datenblatt Stadt Wildenfels 2023, online unter: [https://www.statistik.sachsen.de/download/regional/statistik-sachsen\\_ski\\_gemeinde\\_wildenfels-stadt-14524310.pdf](https://www.statistik.sachsen.de/download/regional/statistik-sachsen_ski_gemeinde_wildenfels-stadt-14524310.pdf)

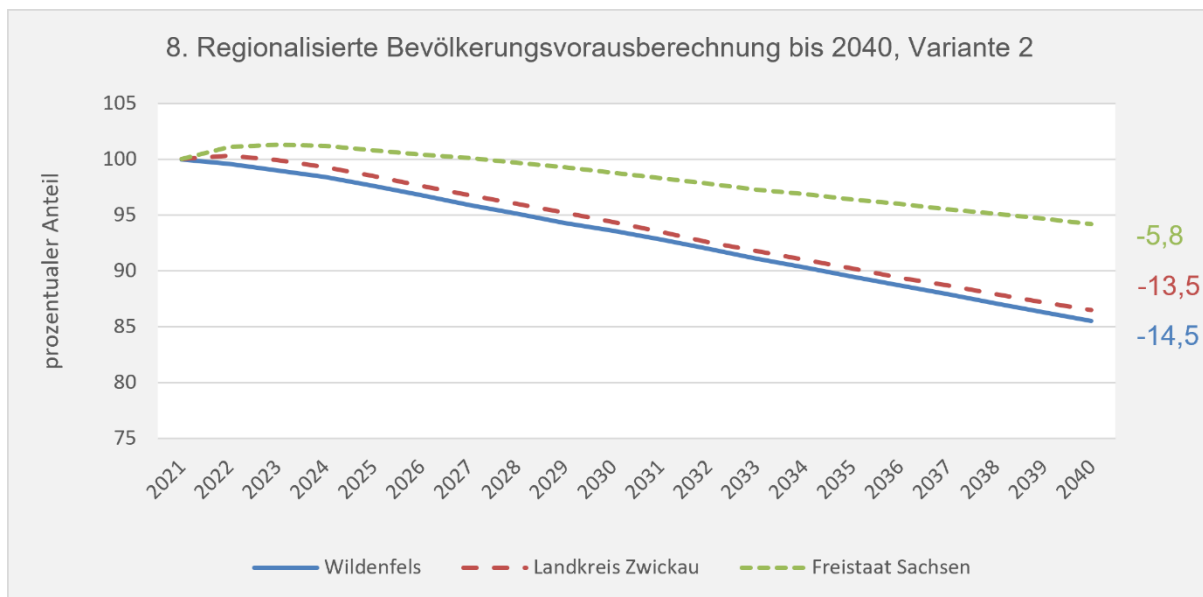
<sup>72</sup> 8. Regional. Bevölkerungsvorausberechn. für Sachsen 2022 bis 2040 – Gemeinde Wildenfels, Stadt

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildenfels folgt dem allgemeinen demografischen Trend des Bevölkerungsrückganges. Um diese Entwicklung allgemein deutlich zu machen, wird sich im Folgenden auf Auswertungen der Entwicklungsvarianten 1 und 2 beschränkt.

Nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird von einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wildenfels zwischen -12,9 % (Variante 1) und -14,5 % (Variante 2) im Jahr 2040 ausgegangen (siehe Abbildung 19 und Abbildung 20).



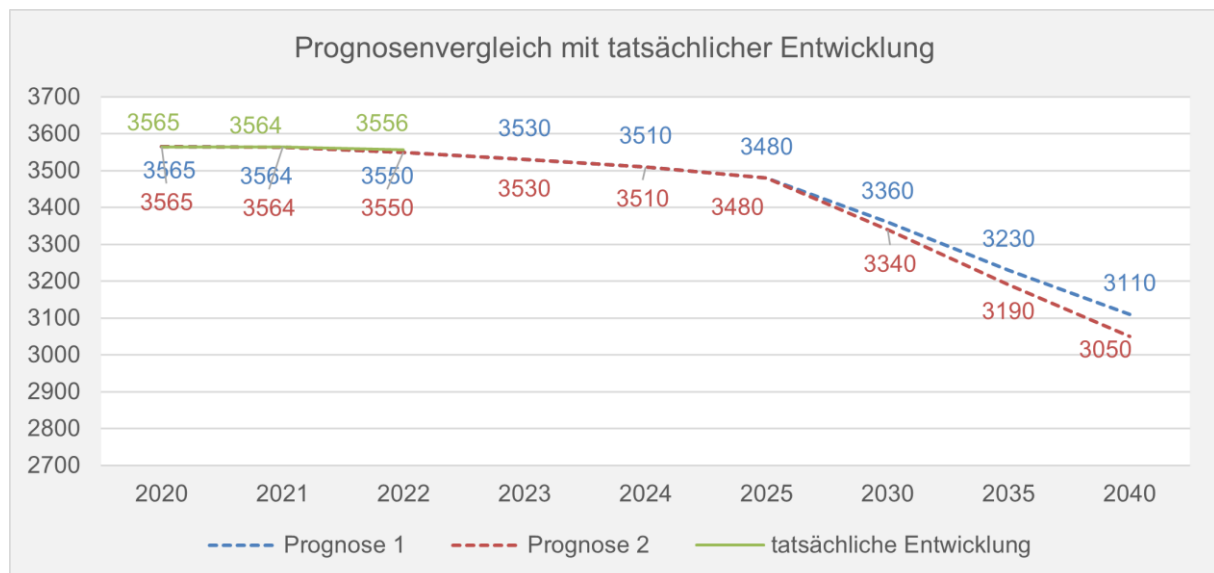
**Abbildung 19: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Variante 1**  
(Quelle: Darstellung N1 Ingenieurgesellschaft mbH bearbeitet nach StLA Sachsen, 2023)



**Abbildung 20: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Variante 2**  
(Quelle: Darstellung N1 Ingenieurgesellschaft mbH bearbeitet nach StLA Sachsen, 2023)

Die Bevölkerungsvorausberechnung besagt, dass im Jahr 2040 für die Variante 1 von einer Einwohnerzahl von 3.110 und für die Variante 2 von einer Einwohnerzahl von 3.050 ausgegangen wird. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildenfels liegt unter der prognostizierten Entwicklung für den Landkreis Zwickau (-11,8 % Variante 1 und -13,5 % Variante 2) und dem Freistaat Sachsen (-3,7 % Variante 1 und -5,8 % Variante 2).





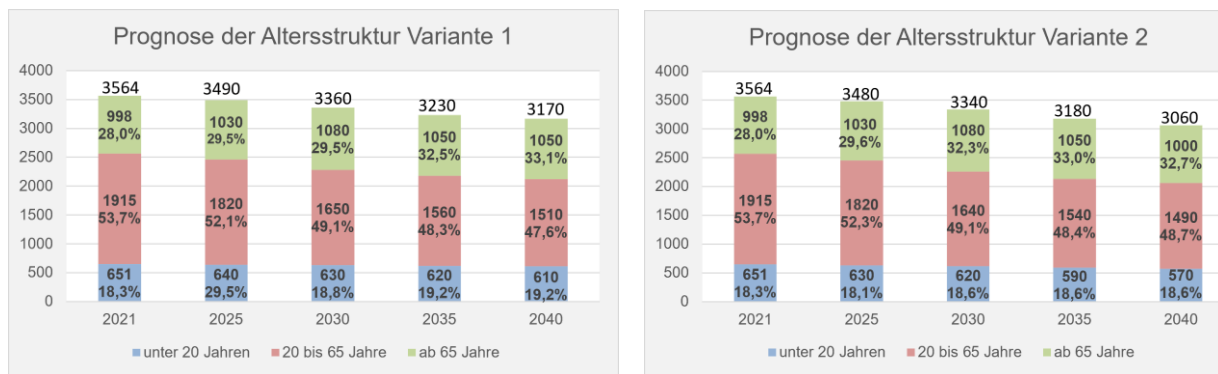
**Abbildung 21: tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und Prognose im Vergleich**

(Quelle: Darstellung N1 Ingenieurgesellschaft mbH bearbeitet nach StLA Sachsen, 2023)

Im Vergleich der prognostizierten Zahlen und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildenfels wird deutlich, dass sich die Bevölkerungsentwicklung zum Stand 2022 über den Zahlen der Prognose liegt (siehe Abbildung 21).

Nach der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden bis zum Jahr 2040 eine voranschreitende Alterung und eine deutliche Abnahme der erwerbstätigen Bevölkerung erwartet. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird sich von 46,9 Jahren im Jahr 2021 auf 47,4 Jahren (Variante 1) oder 47,9 Jahren (Variante 2) im Jahr 2040 erhöhen<sup>73</sup>. Der Anteil der unter 20-Jährigen wird in absoluten Zahlen von 651 Einwohnern im Jahr 2021 auf 610 Einwohner (Variante 1) oder auf 570 Einwohner (Variante 2) im Jahr 2040 sinken. Der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt Wildenfels bleibt bei beiden Varianten dagegen auf einem Niveau von 18-19% nahezu konstant. Der Anteil der über 65-Jährigen wird in absoluten Zahlen v. 998 im Jahr 2021 auf 1.050 Einwohner (Variante 1) u. 1000 (Variante 2) im Jahr 2040 steigen. In der prozentualen Bevölkerungsverteilung steigt somit der Anteil der über 65-Jährigen von 28,0% auf 33,1% (Variante 1) o. auf 32,7 % (Variante 2) an. Bis 2040 wird es eine Abnahme des Anteils der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren (erwerbsfähige Bevölkerung) an der Gesamtbevölkerung von 53,7 % im Jahr 2021 auf 47,6 % (Variante 1) o. auf 48,7 % (Variante 2) im Jahr 2040 geben. In absoluten Zahlen bedeutet diese ein Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung um 405 Einwohner (Variante 1) oder 425 Einwohner (Variante 2) bis zum Jahr 2040. Es handelt sich aber trotz alledem um weiterhin ca. 50 % der Gesamtbevölkerung in Wildenfels.

<sup>73</sup> 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Wildenfels, Stadt



**Abbildung 22: Prognose der Altersstruktur der Stadt Wildenfels – Variante 1 und 2**

(Quelle: Darstellung N1 Ingenieurgesellschaft mbH bearbeitet nach StLA Sachsen, 2023)

Wird der Anteil der unter 20-Jährigen bzw. der über 65-Jährigen mit dem Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung ins Verhältnis gesetzt, ergeben sich daraus der Jugend- bzw. Altenquotient. Aufgrund der Abnahme der Bevölkerung zw. 20 und 65 Jahren erhöht sich der Jugendquotient von 31,9 im Jahr 2021 auf 32,6 (Variante 1) o. auf 31,2 (Variante 2) im Jahr 2040. Der Altenquotient steigt von 48,2 im Jahr 2021 auf 52,8 (Variante 1) bzw. 53,7 (Variante 2) im Jahr 2040 an.

### 3.3.5 Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur, Dienstleistungen

#### Wirtschaftsstruktur/Gewerbe/Handel

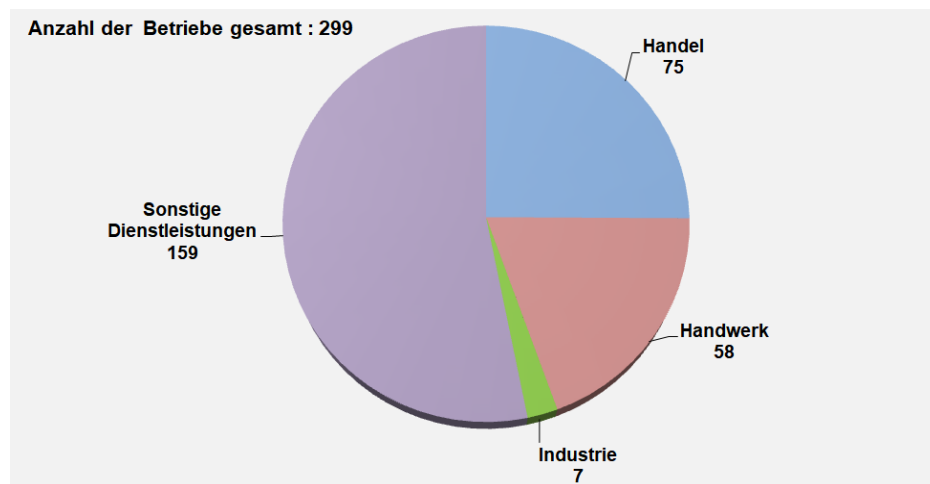
*Die gewerbliche Entwicklung der Stadt reichte über die Jahre von Textilindustrie, Handwerk und Handel bis zur Landwirtschaft. Ständige Anpassungen an die gesamtwirtschaftlichen Bedingungen, letztlich entscheidend mit der Wiedervereinigung, mussten die Betriebe vollziehen. Viele Betriebe überstanden den Prozess nicht und wurden liquidiert.*<sup>74</sup>

Der Gewerbebestand der Stadt Wildenfels wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt von klein- und mittelständigen Gewerbe-, Handwerks- Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen bestimmt. Einige größere Gewerbebetriebe sind an den Gewerbestandorten/gewerbliche Bauflächen angesiedelt. *Der Gewerbepark/-gebiet Härtensdorf/Wildenfels hat unmittelbaren Anschluss zur BAB 72 - Anschlussstelle Zwickau Ost u. weiter zur S 283 Richtung Hartenstein und Zwickau. Weiterhin erfolgt ein direkter Anschluss zur BAB 4 über die S 286.*<sup>75</sup>

Die Stadtverwaltung verfügte mit Stand vom 02/2020 über einen Gewerbebestand von 299 Unternehmen:

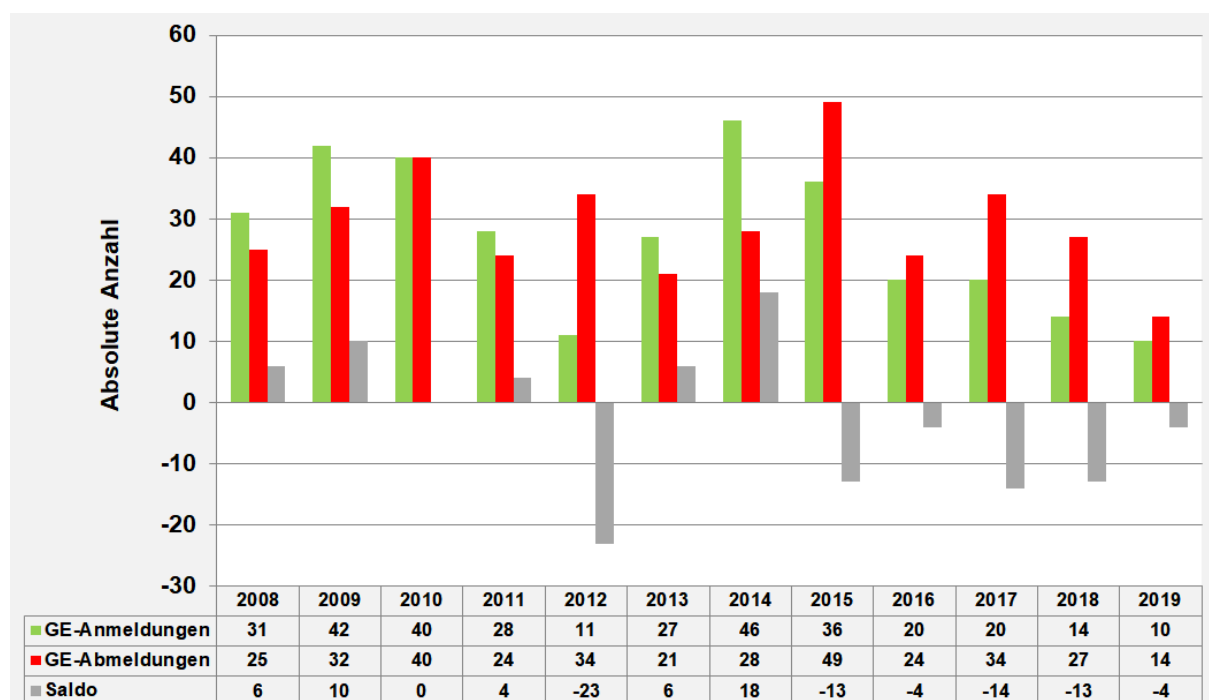
<sup>74</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008

<sup>75</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008



**Abbildung 23: Gewerbebestand, Stand 02/2020**  
(Quelle: Stadtverwaltung Wildenfels, 2020)

Davon sind 53 % im sonstigen Dienstleistungssektor tätig. Gefolgt von 75 Betrieben im Handel mit ca. 25 % und 58 Handwerksbetrieben mit 20 %. Zudem sind 7 Betriebe in der Industrie gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2008<sup>76</sup> ist der Gewerbebestand insgesamt um 25 % (75 Betriebe) in der Stadt Wildenfels gestiegen.



**Abbildung 24: Gewerbean-/abmeldungen im Zeitraum 2008 bis 2019 in der Stadt Wildenfels**  
(Quelle: Stadtverwaltung Wildenfels (Melderegister), Stand: 02/2020)

Insgesamt erfolgte die höchste Zahl der Anmeldung 2014 mit 46 Anmeldungen, im Vergleich dazu erfolgten 2019 10 Anmeldungen (siehe Abbildung 24). Ab 2008 bis 2014 verzeichnet die Gewerbeanzeigestatistik einen positiven Trend. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2012 mit dem höchsten negativen Saldo von 23. Ab dem Jahr 2015 verzeichnet die Gewerbeanzeigestatistik

<sup>76</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008

einen negativen Saldo. Die höchste Zahl der Gewerbeabmeldungen fand im Jahr 2015 mit 49 statt.

Im Handelsatlas 2015 der IHK Chemnitz<sup>77</sup> ist für die Stadt Wildenfels kein großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Mit einer Verkaufsraumfläche von 0,53 m<sup>2</sup> pro Einwohner im Jahr 2015 liegt die Stadt unter dem Durchschnitt des Landkreises Zwickau (1,03 m<sup>2</sup> pro Einwohner). *Die Grundversorgung der Einwohner mit Lebensmittel u. Waren des kurzfristigen Bedarfes wird über die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und Discounter realisiert. In der Handelsstruktur ist eine Mischung aus Waren der verschiedensten Bedarfselemente zu verzeichnen.*<sup>78</sup>

### 3.3.6 Arbeitsmarkt und Beschäftigung

*Der Arbeitsmarkt hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Verbunden mit der Schließung eines Teiles der Betriebe im produzierenden Gewerbe hat sich natürlich auch die Zahl der Arbeitsplätze in diesem wichtigen Segment verändert. Der generelle Rückgang der Anzahl an Arbeitsplätzen konnte durch die Ansiedlung neuer Industriebetriebe u. Umstrukturierungen zwar gemildert, aber nicht aufgehalten werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Arbeitskräfte traditionell in der Landwirtschaft tätig war und ist.*<sup>79</sup>

Die Situation des Arbeitsmarktes wird anhand der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter bzw. der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen erläutert. Grundlage hierfür sind die Statistiken der Bundesagentur für Arbeit.

Zum 30.06.2019 waren 1.449 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mit ihrem Wohnort in der Stadt Wildenfels registriert (siehe Abbildung 25). Davon waren 195 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte auch direkt in der Stadt Wildenfels tätig (Wohn- u. Arbeitsort). Die Anzahl d. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit 710 Personen liegt unter denen der Sozialversicherungspflichtigen am Wohnort.

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort nahmen im Zeitraum von 2003 bis 2013 zwar um rund 5,3 % zu, hingegen ist ab dem Jahr 2014 ein Rückgang von 4,3 % zu verzeichnen. Bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist die gleiche Tendenz zu erkennen.

Täglich pendeln im Jahr 2019 über 1254 Beschäftigte aus der Stadt Wildenfels heraus, dem gegenüber steht eine Anzahl von 514 Beschäftigten, die zum Arbeiten einpendeln.

*Wildenfels ist traditionell ein Auspendlerort. Die Auspendler gehen in den Raum Zwickau und teilweise auch darüber hinaus. Somit ist erkennbar, dass die Zahl der Auspendler die der Einpendler stark übersteigt. Dieses sollte allerdings nicht überwertet werden, da schon immer*

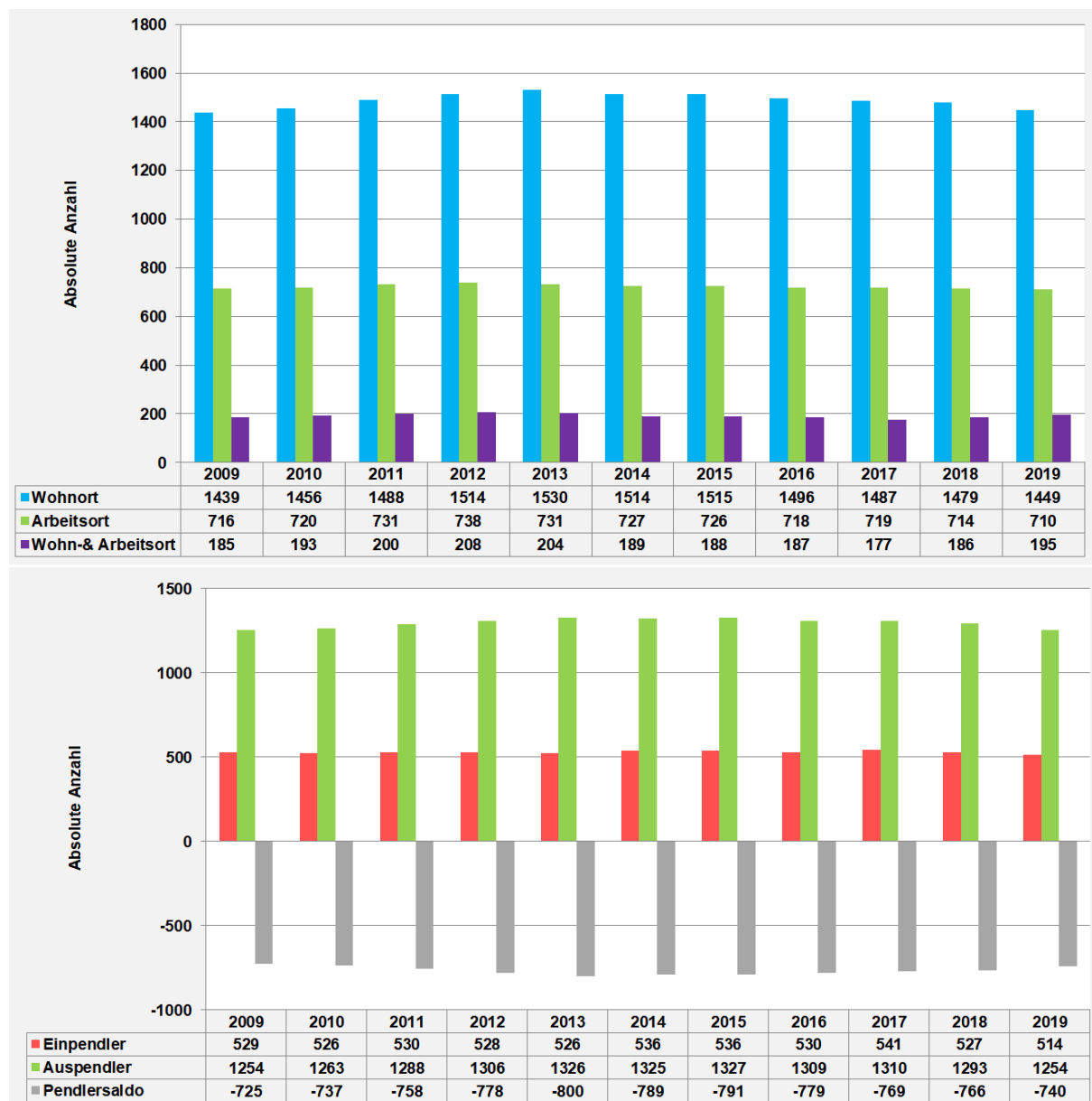
---

<sup>77</sup> Handelsatlas der Industrie- und Handelskammer (IHK) Chemnitz, 2015

<sup>78</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008

<sup>79</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008

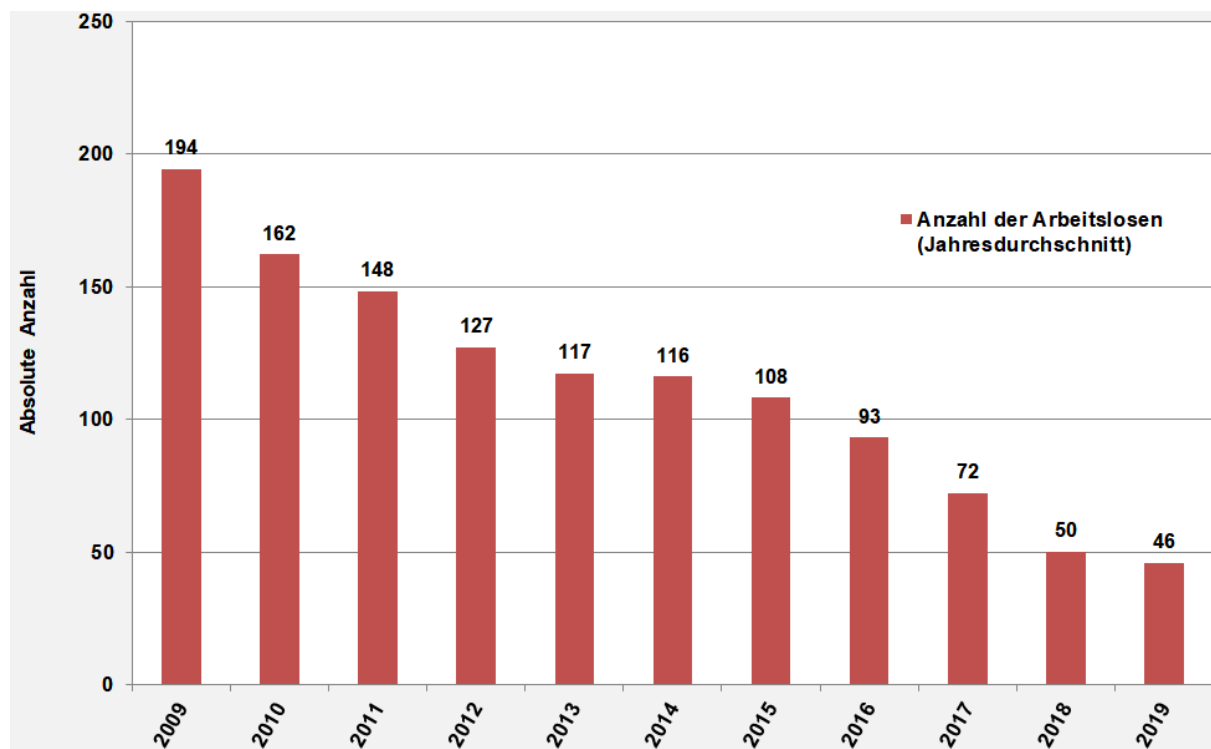
wo anders gearbeitet wurde. Ziel ist somit die weitere Steigerung der Attraktivität von Wildenfels als Wohnort und weiterhin natürlich die Schaffung von Arbeitsplätzen als Voraussetzung für eine Abschwächung der negativen Bevölkerungsentwicklung.<sup>80</sup>



**Abbildung 25: Sozialversicher.-pflichtige Beschäftigte (SvB) u. Pendlerverhalten der Stadt Wildenfels**  
(Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/>)

In der Stadt Wildenfels sind seit 2009 kontinuierlich sinkende Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Im Jahr 2009 waren noch 194 Personen arbeitslos, so waren es schon im Jahr 2019 nur noch 46 Personen (siehe Abbildung 26).

<sup>80</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, 2008



**Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen der Stadt Wildenfels**

(Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/>)

Die sinkenden Zahlen können im Zusammenhang mit den positiven wirtschaftlichen/ gewerblichen Entwicklung in der Stadt Wildenfels und im Raum Zwickau sowie gleichzeitig mit den sinkenden bevölkerungs- und erwerbsfähigen Zahlen begründet werden.

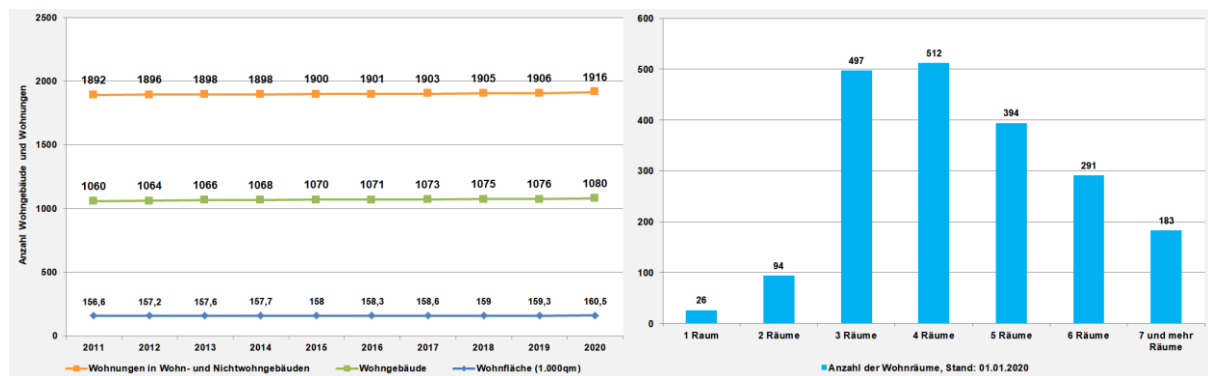
### 3.3.7 Wohnraumentwicklung und Nutzungsstruktur

#### **Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung**

Innerhalb der letzten 9 Jahre stieg die Anzahl der Wohngebäude im Stadtgebiet kontinuierlich an. Im Zeitraum von 2011 bis 2020 gab es einen Zuwachs von 24 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und damit einen Anstieg um 1,27 %. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs an 3 Wohnungen pro Jahr. Im selben Zeitraum gab es im Landkreis Zwickau einen Rückgang von 0,03 % und im Freistaat Sachsen um einen Zuwachs von 2,0 %. Zum 31.12.2020 waren 1.080 Wohngebäude und 1.916 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Stadt Wildenfels erfasst (siehe Abbildung 27).

Bei der Entwicklung der Wohnfläche zeichnet sich ein ähnliches Bild ab: In Wildenfels gab es im selben Betrachtungszeitraum ein Anstieg der Wohnfläche um 3.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit ein Anstieg um 2,4 %. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von rund 0,30 % pro Jahr. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Zwickau ein Zuwachs von 1,82 % und der Freistaat Sachsen in Höhe von 3,78 %.





**Abbildung 27: Wohnungs- u. Wohnflächenentwickl. sowie Wohnungen nach Wohnräumen der Stadt Wildenfels**  
(Quelle: StLA Sachsen, 2021)

Hinsichtlich der Wohnungsgröße wird deutlich, dass der Großteil der Wohnung 3 bis 4 Wohnräume besitzt. Dies begründet sich hauptsächlich durch die dörfliche Siedlungsstruktur mit Altbausubstanz und dem zunehmenden Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Außerdem sind Wohnungen mit Wohnräumen von 5- bis 7-Wohnräumen vorhanden, die sich zum Großteil aus den vorhandenen Drei- und Vorseithöfen ergeben.

### Eigentümer- und Nutzungsstruktur

Nach dem Zensus 2022 ist die Mehrheit der Wohngebäude in der Stadt Wildenfels in Privatbesitz. In der Stadt Wildenfels treten daneben insbesondere Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (229) und kommunalen Eigentum (49) auf.

Die Ein- und Zweifamilienhausgebiete in der Stadt Wildenfels sind in Privatbesitz und werden meist vom Eigentümer selbst bewohnt. Der Anteil von 8,6 % des Wohnungsbestandes war im Jahr 2022 leerstehend.

Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 gab es in der Stadt Wildenfels insgesamt 1833 reine Wohnungen. Damit lebten im selben Jahr in der Stadt Wildenfels durchschnittlich 1,9 Personen in einem Haushalt. In Sachsen hat sich seit 1991 die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 1,89 Personen in einem Haushalt im Jahr 2020 verringert.<sup>81</sup>

### **3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG, STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN**

Im Gebiet der Stadt Wildenfels liegen mehrere Planungen auf der Grundlage des BauGB vor, die überwiegend bereits rechtskräftig sind. Es werden alle in der folgenden Übersicht (Tabelle 7) aufgeführt. Diese Bauleitplanungen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sowie in der Anlage 1 und Anlage 1-1 nochmal separat dargestellt.

<sup>81</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.html> – Variante Status Quo

**Tabelle 7: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB**  
(Quelle: Stadtverwaltung Wildenfels (Stand: 07/2022 und 10/2024))

Lfd. Nr.	Ortsteil	Plan-verfahr.	Fest-setz.-inhalt	Bezeichnung	Genehmig.	Rechtswirk-samkeit	Fläche [ha]	Aus-last.	freie WE
<b>Rechtskräftige Bauleitplanungen / Satzungen</b>									
1	Wildenfels	KES	W	Schulstraße	15.09.2000	03.11.2000	0,07	100%	0
2	Wildenfels	ES	M	Teilflächen Flst. 170 u. 171	30.09.2002	10.01.2003	0,46	30%	1
3	Wildenfels	B-Plan	WR	Siedlungsweg/Schulstraße *	12.02.1993	10.04.1993	0,62	100%	0
4	Wildenfels	VEP	MI	SB-Markt an der Harten-steiner Straße	06.06.1994	04.03.1995	0,53	100%	0
5	Wildenfels	KES	W	Am Autohaus R. Seidel	-	10.12.2015	0,26	0%	1
6	Wiesen	B-Plan	WA	Wohnpark Kirchberger Straße Wiesenburg	30.09.1994	17.11.1994	3,91	100%	0
7	Wiesenburg	B-Plan	GE	Gewerbepark Wiesenburg **	12.10.1992	nicht rechts-wirksam	8,54	100%	0
8	Wiesenburg	KES	W	Kirchberger Straße, abseits	-	12.12.2013	0,10	100%	0
9	Härtensdorf	B-Plan	W	Errichtung von 7 Eigen-heimen in Wildenfels, Gemarkung Härtensdorf	19.11.2019	17.01.2020	0,97	100%	0
10	Härtensdorf	VEP	GE	„Zentrallager Edeka Härtensdorf“ (Rest nach Teilaufhebung)	27.05.2021	16.07.2021	3,36	100%	2
11	Härtensdorf	B-Plan	GE	Nr. 2 Gewerbepark Härtensdorf / Wildenfels	23.01.1996	12.03.1996	6,73	50%	3
12	Härtensdorf	AS	W	für ein Teilstück des Flurstückes Nr. 694	04.03.1998	17.03.1998	0,06	100%	1
13	Härtensdorf	KAS	W	Teilstück des Flurstückes Nr. 514	20.08.1999	09.09.1999	0,19	100%	0
14	Härtensdorf	AS	W	Abrundung an der Arno-Schmidt-Straße (ehemaliges Flurstück 27/1)	19.06.1996	28.06.1996	1,05	90%	1
15	Härtensdorf	B-Plan	GE	Gewerbegebiet Wildenfels	07.06.2021	16.07.2021	9,68	50%	2
16	Schönau	VEP	GE	Restabfallvorbehandlungs-anlage Flurstück 181/6 ***	18.07.2003	19.03.2004	1,81	100%	0
17	Härtensdorf	B-Plan	GE	1. Änderung Gewerbegebiet Wildenfels	06.02.2024	20.06.2025	5,45	0%	-
18	Schönau	VEP	SO	PV Anlage-Schönau	30.01.2024	16.02.2024	23,54	100%	0
<b>Bauleitplanungsverfahren / Satzungen im Verfahren</b>									
19	Härtensdorf	B-Plan	W	Wohngebiet Glück Auf, Härtensdorf ****	-	-	1,06	0%	12

Erläuterungen zur Tabelle:

B-Plan	=	Bebauungsplan	W	=	Wohnen
VEP	=	Vorhaben- und Erschließungsplan	WA	=	Allgemeines Wohngebiet
KAS	=	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	WR	=	Reines Wohngebiet
KES	=	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	M	=	Gemischte Bauflächen
AS	=	Abrundungssatzung (Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Außenbereichsflächen)	MI	=	Mischgebiet
ES	=	Ergänzungssatzung	GE	=	Gewerbegebiet
			WE	=	Wohneinheiten

\* Der Bebauungsplan ist aufgehoben und entfällt somit der Auflistung.

\*\* Eine Aufhebung des Bebauungsplans ist anzustreben, da eine weitere Entwicklung des Gewerbestandortes durch die Kommune nicht erwünscht ist.

\*\*\* Das Vorhaben plant eine gewerbliche Baufläche. Das Areal ist jedoch als Fläche für Ver- und Entsorgung im Plan dargestellt, da keine weiterführende gewerbliche Entwicklung geplant ist und dies der aktuellen Nutzung entspricht.

\*\*\*\* Zum B-Plan liegt ein Vorentwurf mit Stand vom 11.09.2023 vor; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023

Die Auflistungen in Tabelle 7 verdeutlicht, dass die Stadt Wildenfels aktuell im Bereich von B-Plan „Nr. 2 Gewerbepark Härtensdorf / Wildenfels“ **3 Baufelder** und von B-Plan „Gewerbegebiet Wildenfels“ **2 Baufelder** erschließungsseitig gesicherte Flächen für die **Neuan-siedlung / Weiterentwicklung von Gewerbe** zur Verfügung stehen. Hierbei ist allerdings

anzumerken, dass **1 Baufeld** im „Gewerbegebiet Wildenfels“ bereits verkauft ist und reell nicht mehr zur Verfügung steht. Das 2. Baufeld ist in Tabelle 7 als Nr. 19 gelistet.

Das Potenzial der Stadt zur tendenziellen Ansiedlung von großflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben liegt grundsätzlich im Bereich der A 72, aufgrund der Nähe zur überregionalen Verkehrsanbindung (Autobahn A 72) und eine Vorbelastung durch Emissionen/ Immissionen am Standort.

Das Potenzial zur kurzfristigen Bereitstellung von vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken mit gesicherter Erschließung lag in der Stadt Wildenfels im Bereich des B-Plangebietes „Wohnpark Kirchberger Straße Wiesenburg“ mit Stand Vorentwurf bei 32 verfügbaren Wohngrundstücken (32 Wohneinheiten). Zwischenzeitlich sind die Flächen vollständig ausgelastet / verkauft / bebaut.

*Für die Fläche des „Wohngebietes Glück - Auf“ im Ortsteil Härtensdorf wurde 2019 die Aufstellung eines B-Planes beschlossen. Behinderung gibt es bei der Entwässerung. Die Flächen sind noch nicht parzelliert oder veräußert. Es bestehen aber bereits viele schriftliche Interessentenanfragen an die Stadt Wildenfels, so dass das Wohngebiet bereits gegenwärtig schon mehrfach überzeichnet bzw. belegt ist.*<sup>82</sup> Für die mittel- bis langfristig (Stand Verfahren aktuell = Vorentwurf 09/2023) verfügbaren 12 Wohngrundstücke (12 WE) liegen bereits verbindliche Voranfragen / Interessentenanfragen bei der Stadt Wildenfels vor.

Die Ergänzungssatzung für die „Flurstücke 170 und 171“ in der Gemarkung Wildenfels beinhaltet den geplanten Bau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr und den Bau eines Eigenheims. Während das Eigenheim schon errichtet wurde, ist das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr an dieser Stelle noch nicht realisiert worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Autohaus R. Seidel“ sowie die Abrundungssatzung „an der Arno-Schmidt-Straße (ehemaliges Flurstück 27/1)“ umfassen jeweils den Bau 1 Eigenheims. Die Flächen sind bereits verkauft und stehen damit als Flächenpotenzial für die Entwicklung von Gewerbe oder Wohnen nicht zur Verfügung.

#### **4. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

##### **4.1 ALLGEMEINES**

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan richten sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 5 BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus dem Plan lassen sich keine privaten Eigentumsverhältnisse sowie einzelfallbezogene Details ableiten.

---

<sup>82</sup> Zuarbeit der Stadtverwaltung Wildenfels per E-Mail, 2021

*Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.*<sup>83</sup>

Diese reinen „Darstellungen“ bilden die grundlegende planerische Aussage des Flächennutzungsplanes. Sie basieren auf der gemeindlichen Planungshoheit u. beschreiben die Entwicklungsziele des Plangebietes. Die gesetzliche Grundlage bilden die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB aufgeführten Darstellungsinhalte. Es erfolgt grundlegend eine Unterscheidung in Bauflächen und Freiflächen. Die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) wird der verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

Sonstige Nutzungsregelungen und Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden gekennzeichnet (§ 5 Abs. 3 BauGB) bzw. nachrichtlich übernommen (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB). Die nachrichtlichen Übernahmen haben informativen Charakter und sind somit der kommunalen Planungshoheit entzogen. Sie bilden keinen inhaltlichen Bestandteil des Flächennutzungsplanes und unterliegen demzufolge auch nicht der Abwägung.

Entsprechend § 5 Abs. 3 BauGB sind Flächen mit Hinweis- bzw. Warnfunktion zu kennzeichnen. Dies betrifft Flächen *deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*<sup>84</sup>, *Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind*<sup>85</sup> oder *für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.*<sup>86</sup>

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wurden die erforderlichen und von den Trägern öffentlicher Belange bereits mitgeteilten nachrichtlich zu übernehmenden Vorschriften und Ein- /Beschränkungen entsprechend im Flächennutzungsplan eingearbeitet. Die Planungskonzeption der Stadt Wildenfels ist damit an die nachrichtlichen Übernahmen anzupassen.

Bei der Bearbeitung von Bauanträgen können sich somit Hinweise und/oder Festsetzungen anderer gesetzlichen Vorschriften auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Ein- /Beschränkungen schon bereits aus dem Flächennutzungsplan ableiten lassen. Aus der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan leitet sich aber keine generelle Überbaubarkeit dieser Flächen ab. Allgemeinverbindliche Regelungen in Form von Festsetzungen können hinsichtlich der tatsächlichen Überbaubarkeit erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, Satzungen) getroffen werden. Es ist also nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen eine generelle Überbauung der Ortsbereiche durch den Flächennutzungsplan vorbereitet wird.

---

<sup>83</sup> § 5 Abs. 1 BauGB (Auszug)

<sup>84</sup> § 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB

<sup>85</sup> § 5 Abs. 3 Nr.2 BauGB

<sup>86</sup> § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB

Die ländlichen Ortsteile werden heute noch durch orts- und landschaftsbildprägende Drei- und Vierseitenhöfe geprägt. Auch hier will der Flächennutzungsplan keine generelle Überplanung und Verdichtung dieser Dorfstrukturen vorbereiten. Zunächst steht das planerische Ziel diesen dörflichen Charakter bzw. ökologisch wertvollen Strukturen zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln.

Da die Gehöfte ihrer ursprünglich landwirtschaftlichen Funktion bereits überwiegend verloren haben, weil u.a. die jetzigen Eigentümer keine Landwirtschaft mehr betreiben, sind im Sinne der Bestandsicherung die Umnutzung einzuräumen. Eine langfristige Bestandssicherung dieser Strukturen ist tatsächlich nur dann gegeben, wenn vielfältige Formen der Nach- und Umnutzung wie Wohnen, Gewerbe, Lager usw. ermöglicht werden.

Hofanlagen und Gebäude, die nicht in Zusammenhang bebauten Ortslagen liegen, genießen im Außenbereich Bestandschutz und sollen als kulturhistorisch wertvolle Gebäude weitestgehend gesichert werden. Diese Gebäude sind nicht als Bauflächen ausgewiesen. Die Umgestaltung soll in diesen Fällen auf die Möglichkeit nach § 35 BauGB beschränkt bleiben bzw. im Einzelfall entschieden werden. Funktionslos gewordene Gebäude sollen entweder landwirtschaftlich nachgenutzt oder einer angemessenen, neuen Nutzung zugeführt (z.B. Handwerk, Gewerbe, Wohnnutzung etc.) werden.

Landwirtschaftlich genutzte Anlagen im Außenbereich sowie freistehende Bebauungen außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile wurden als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Außerdem ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der auch in § 1a Abs. 2 BauGB verankert ist, als Planungsgrundsatz anzuwenden. In Zukunft wird die Inanspruchnahme unberührter Boden auf ein Mindestmaß zu begrenzen sein. Stattdessen ist die Nachnutzung bereits anthropogen stark geprägter Flächen anzustreben, z.B. durch Nachnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen, Wiedernutzbarmachung von Brachflächen aber auch Renaturierungsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind zu ergreifen.

## 4.2 BAUFLÄCHEN / BAUGEBIETE

### 4.2.1 Wohnbauflächen

#### Bestand

Im Flächennutzungsplan werden überwiegend die für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W), dargestellt. Die Wohnbaufläche ist die Kategorie, welche ein ungestörtes und gesundes sowie für große Teile der Bevölkerung auch ein besonders attraktives Wohnen am wahrscheinlichsten gewährleistet. Eine Differenzierung der Wohnbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Kleinsiedlungsgebiete (WS), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) oder Besondere Wohngebiete (WB) wurde nicht vorgenommen, um auch weiterhin flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Die Flächendarstellung entspricht der im bisherigen Bestand sich darstellenden grundlegenden Nutzung bzw. der Ausweisungen in den rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen gemäß BauGB in der Stadt. Diese Wohnbauflächen sind weiterhin prinzipiell als Entwicklungsziel für diese Bereiche zu betrachten. Das wiederum heißt aber auch, dass in der derzeitigen Ausprägung eingegliederte stark untergeordnete anderweitige Einzelnutzungen Bestandsschutz haben. Eine im Hinblick auf die Verbesserung der Wohnqualität an dem Gebietstyp unangepasste Weiterentwicklung soll allerdings zukünftig entgegengewirkt werden. Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen und diese sollen erhalten und weiter fortentwickelt werden. Eine weitgehende verträgliche Mischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen ist dagegen nicht auszuschließen.

Es sind insgesamt **46,87 ha** Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

#### OT Härtensdorf

- Wohnbauflächen an der Arno-Schmidt-Straße
- Wohnbauflächen an der Otto-Nuschke-Straße
- Wohnbauflächen in der Ortslage Karl-Marx-Straße

#### OT Wildenfels

- Wohnbauflächen in der Ortslage Schönauer Straße
- Wohnbauflächen an der Weststraße
- Wohnbauflächen an der Parkstraße
- Wohnbauflächen am Gartenweg
- Wohnbauflächen in der Ortslage Siedlungsweg/Schulstraße
- Wohnbauflächen an der Lindenallee
- Wohnbauflächen an der Ortslage Weinleithe



OT Schönau

- Wohnbauflächen in an der neuen Straße

OT Wiesenburg

- Wohnbauflächen in der Ortslage Karl-Marx-Siedlung

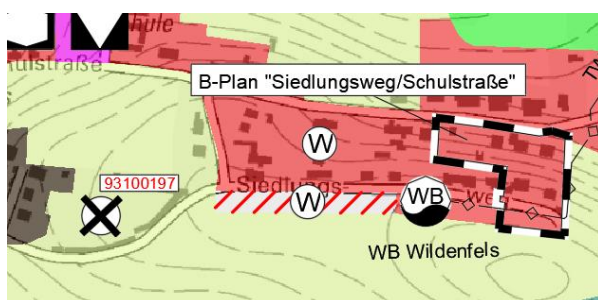
OT Wiesen

- Wohnbauflächen an der Haaraer Straße
- Wohnbauflächen an in der Ortslage Kirchberger Straße (Wiesenweg, Ringstraße, Dorfstraße)
- Wohnbauflächen in der LPG-Siedlung
- Wohnbauflächen Wiesenweg (= Fläche W 1 aus dem Vorentwurf mit 2,07 ha)

Die Wohnbaufläche W1 ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und wird damit aus der Betrachtung der „Wohnbauflächen in Planung“ herausgenommen und den „Wohnbauflächen im Bestand“ zugeschlagen. Um die Nummerierung zum Vorentwurf beizubehalten, entfällt diese Fläche in der weiteren Betrachtung, die fortlaufende Nummerierung wird allerdings belassen.

**Entwicklung und Zielstellung**

In dem vorliegenden Flächennutzungsplan werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen und in der Planzeichnung als Planungsflächen gekennzeichnet, die im Bestand noch nicht bebaut sind und die über eine Mindestgröße von 0,3 ha verfügen. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen zielt auf eine Innenentwicklung bzw. auf eine Ergänzung mit u. a. Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Wildenfels ab. Die Flächen sind angrenzend an Bestandsflächen bzw. in Form einer Lückenbebauung oder stellen eine Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite unter Berücksichtigung von bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen dar. Dadurch sollen die damit verbundene Flächeninanspruchnahme gebündelt und auf ein Mindestmaß reduziert werden. Entsprechend der regionalplanerischen Grundsätze u. Ziele können damit die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Stadt Wildenfels berücksichtigt, erhalten u. entsprechend ihrer Ausprägung, in Form und Größe, am Bestand orientierend in die Umgebung einfügen.

**entfallene Planflächen im Ergebnis der Abwägung zum Vorentwurf bzw. Entwurf****Planausschnitt Vorentwurf****Bezeichnung der Planfläche****W 3 – Siedlungsweg**

vollständige Rücknahme

(Planauszug mit Stand Vorentwurf 08/2021)

**W 4 - Otto-Nuschke-Straße**

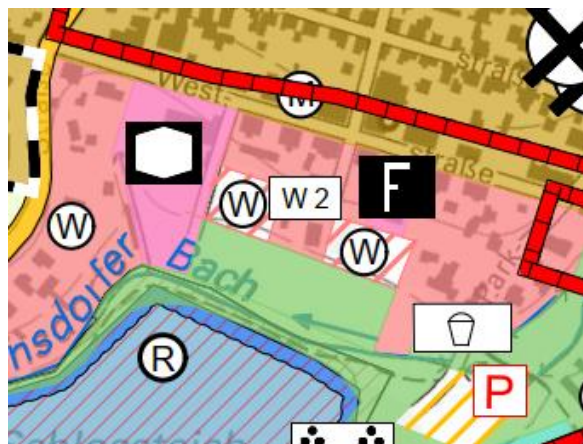
vollständige Rücknahme

(Planauszug mit Stand Vorentwurf 08/2021)

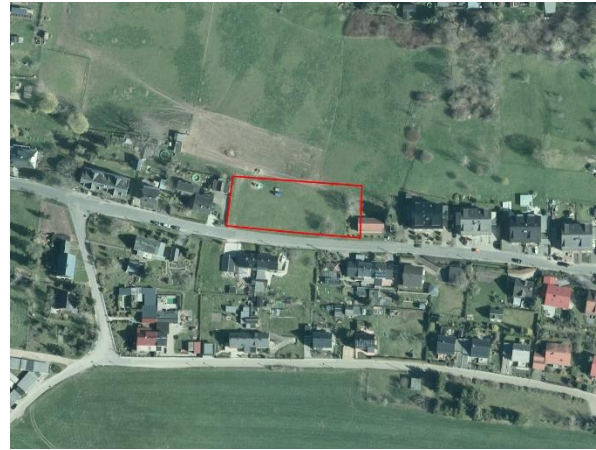
Es werden insgesamt **1,61 ha Wohnbauflächen in Planung** dargestellt. Es handelt sich hierbei um Flächen, welche neu (Lückenbebauung - W2 und W5) oder bauplanungsrechtlich bereits eingebunden / beplant sind, aber noch im Verfahren stecken (W 6). Diese setzen sich aus 3 Flächen zusammen:

**Tabelle 8: Planung der Wohnbauflächen in der Stadt Wildenfels**

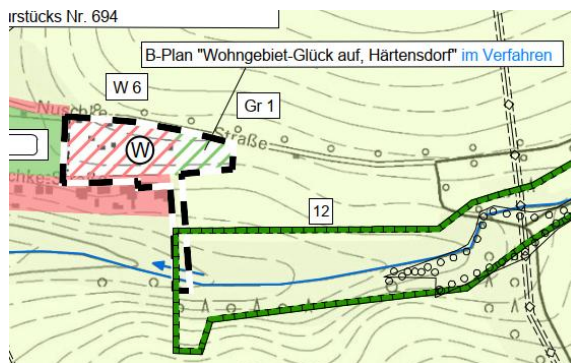
Bezeichnung der Planungsflächen	Größe [ha]	Stand
<b>Fläche W 1 – Wiesenweg</b> Wohnbebauung an der Wiesenstraße im OT Wiesen B-Plan „Wohnpark Kirchberger Straße Wiesenburg“	2,07	Planung
<b>Fläche W 2 – Weststraße</b> Umnutzung der ehemaligen Kleingartenanlage im OT Wildenfels	0,34	
<b>Fläche W 5 – Schulstraße</b> straßenbegleitende Erweiterung an der Schulstraße im OT Wildenfels	0,22	
<b>Fläche W 6 – Otto-Nuschke-Straße</b> Umnutzung der ehemaligen Kleingartenanlage im OT Härtensdorf B-Plan „Wohngebiet Glück Auf, Härtensdorf“ <b>im Verfahren</b>	1,06	
<b>Gesamt</b>	<b>1,61</b>	

**Fläche W 2 – Weststraße (0,34 ha)**

**Abbildung 28: Auszug aus FNP und Luftbild - Neuausweisung Wohnbauflächen Fläche 2**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) **Stand 08/2025**)

**Fläche W 5 – Schulstraße (0,22 ha)**

**Abbildung 29: Auszug aus FNP und Luftbild - Neuausweisung Wohnbauflächen Fläche 5**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

**Fläche W 6 – Otto-Nuschke-Straße (1,06 ha)**

**Abbildung 30: Auszug aus FNP und Luftbild - Neuausweisung Wohnbauflächen Fläche 6**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

**Nachweis Wohnbedarf**Zugrundeliegende Prognosen des Wohnbedarfs

Auf Grundlage der Begründung des Ziels 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes von Sachsen (2013) resultiert der Bedarf an Wohnungen, unter anderem aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Veränderungen der Haushaltstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem Bauzustand vorhandener Wohnungen. Die Bedarfsermittlung an Wohnungen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen. Die Planungshoheit der Gemeinden/Städten schließt ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs ein.<sup>87</sup>

Dies bedeutet, dass der Bedarf an Wohnungen, für die ortsansässigen Einwohner in der eigenen Gemeinde/Städten grundlegend zu sichern ist. Trotz sinkenden Bevölkerungszahlen

<sup>87</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)



(siehe Kap. 3.3), besteht weiterer Neubedarf vor allem durch eine qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes. Folgende Hauptursachen sind zu erkennen:

- begrenzte Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand
- das Bestreben nach Wohneigentum, insbesondere in Form von Eigenheimen
- steigender Bedarf an Sonderwohnformen, z.B. barrierefreies, altersgerechtes und betreutes Wohnen

Insbesondere bei geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum ist barrierefreie Nutzung zu beachten, sodass teilhabebeschränkte Bürger ohne Nachteil teilhaben können. Auch im Hinblick auf die zunehmende Überalterung in den kommenden Jahren besteht eine dringende Notwendigkeit für barrierefreies Bauen.

Das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** hat eine Raumordnungsprognose bis 2030 vorgelegt.<sup>88</sup> Das Konzept basiert auf den demografischen Modellen der BBSR - Wohnungsmarktprognose 2030 u. weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung. Das Konzept der neuen Raumordnungsprognose 2035 wurde gegenüber dem Raumordnungsprogramm 2030 beibehalten. Die Bevölkerungsprognose wurde anhand der Ergebnisse des Zensus 2011 korrigiert u. wirkt sich auch auf die Haushalts- und Erwerbspersonenprognose aus. Die Prognosen zeigen die langfristigen Entwicklungen von Bevölkerung, Haushalten und Erwerbspersonen in Deutschland und bilden sie quantitativ ab.

*Die wesentlichen Erkenntnisse dieser neuen Prognose bestehen darin, dass die Bevölkerungsentwicklung mit ihren verschiedenen Komponenten des demografischen Wandels eine hohe Stabilität besitzt. Selbst ein Strukturbruch, wie ihn die Korrektur durch die Zensusergebnisse darstellt, führt nur zu marginalen Änderungen gegenüber den bisher erwarteten Trends der Dynamik, der Alterung und der siedlungsstrukturellen Entwicklung. Lediglich die Internationalisierung des Bevölkerungsprozesses wird aufgrund der höher erwarteten Zuwanderung sich beschleunigen.*<sup>89</sup>

Die Bevölkerungszahlen schrumpfen zunehmend und das Durchschnittsalter steigt weiter an. 2035 beträgt die Bevölkerungszahl der neuen Länder 14,1 Millionen, das sind fast 1 Millionen Menschen weniger als noch 2012. Vor allem in den ländlichen und verdichteten Kreisen verlieren seit Beginn des Jahrhunderts Einwohner, zuletzt aber in abgeschwächtem Tempo. Ausnahmen bilden die suburbanen Räume (z.B. Chemnitz, Dresden und Leipzig). Die Anzahl der privaten Haushalte in Deutschland steigt bis 2035 nur um 2 % an. In den neuen Ländern verlieren die privaten Haushalte ca. 7,7 %. Gegenüber den Familienhaushalten steigt die Anzahl der kleinen Haushalte („junge“ u. „alte“ Haushalte) an. *Die Familienbildung erfolgt immer später im Lebensverlauf. Jüngere Personen leben dadurch länger als Vorstände in kleinen Haushalten oder als sonstige Mitglieder im Haushalt ihrer Eltern. Personen mittleren*

---

<sup>88</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-bau-stadtraum/ausgaben/Bd09.html>

<sup>89</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/AK052015.html>

*Alters verbringen längere Zeit in großen Haushalten, weil der familienbedingte Haushaltsverkleinerungsprozess später einsetzt. Der Anteil der herkömmlichen „Standardfamilie“ nimmt weiter ab, die Vielfalt wächst. Der Anteil der Frauen, die als Haushaltsvorstände fungieren, nimmt weiter zu. Alleinerziehende, ledig o. geschieden, gewinnen noch an relativer Bedeutung.<sup>90</sup> Außerdem verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2035 in Deutschland sowie auch in den neuen Ländern.*

*Die Alterung der Bevölkerung schwächt im Vergleich zur Vergangenheit ab. Der Anteil jüngerer Altersgruppen sinkt (Alterung von unten) sowie der Anteil älterer Menschen wächst (Alterung von oben). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt dadurch. Die Alterung von unten hat den stärksten Einfluss auf den Gesamteffekt. In den neuen Ländern war die bisherige Alterung eine Folge des Geburteneinbruchs im Gefolge der Wende und der Westwanderung mit starken Abnahmen fast aller Gruppen unter 40 Jahren. Hinzu kam - noch stärker als im Westen - die Zunahme der jungen Alten, was den Alterungsprozess dort beschleunigte.<sup>91</sup>*

Nach der Raumordnungsprognose 2035 wird auf der Bundesebene mit einer Abnahme um ca. 10 % gerechnet, damit sinkt die Erwerbspersonenzahl überproportional zum Bevölkerungsrückgang. Laut der Raumordnungsprognose 2030 kommt es im Vergleich zu 2010 zu einem Rückgang der Erwerbspersonen um 3,2 Mio. auf 38,4 Mio. (7,5 %). Auch hier gibt es regional betrachtet große Unterschiede, so wird die Zahl der Erwerbspersonen in den alten Bundesländern um 4 % zurückgehen, die neuen Bundesländer büßen dagegen sogar 20 % ein.<sup>92</sup>

Der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern besitzt in Verbindung mit einem aufholenden Wohneigentumsmarkt einen hohen Anteil an Mietwohnungen. In den ländlichen Kreisen wohnen dagegen deutlich über die Hälfte der Haushalte im Eigentum. Der Anstieg der Eigentümerquote steigt in den neuen Bundesländern bis 2030 um ca. 8% an.<sup>93</sup>

#### Tendenzen des Wohnungsmarktes

Ein Flächenbedarf für den Neubau von Mehrfamilienhäusern besteht nach gegenwärtiger Einschätzung in der Stadt Wildenfels nicht. Perspektivisch wird sich der Bedarf auf den Wohnungsbau im Ein- u. Zweifamilienhaussegment konzentrieren. Die in den vergangenen Jahren anhaltende Tendenz zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird aufgrund des weiterhin bestehenden Wunsches nach Wohneigentum in der Stadt Wildenfels zu erwarten sein. Des Weiteren ist bei der Schaffung und Entwicklung von attraktiven Wohnformen unter Berücksichtigung aller Alters- und Einkommensgruppen z.B. alters- und sozialgerechtes Wohnen, Wohnraum für Familien mit ausreichender Wohnfläche, Mehrgenerationenwohnen u. Junges Wohnen in die zukünftige Planung mit einzubeziehen.

---

<sup>90</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/AK052015.html>

<sup>91</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/AK052015.html>

<sup>92</sup> <https://www.dr-winkler.org/aktuellethemen/studienundanalysen/bbr20202050/>

<sup>93</sup> <https://www.dr-winkler.org/aktuellethemen/studienundanalysen/bbr20202050/>

Bei Beachtung des ländlichen Umfeldes ist jedoch mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie mit einer Zunahme der Einzelhaushalte/Singlehaushalte zu rechnen. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte läuft der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entgegen und begründet einen Bedarf an Wohnraum, der aus der reinen Bevölkerungsentwicklung nicht ableitbar ist. Außerdem sind die Ansprüche an die Größe des Wohnraums pro Einwohner in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Im Jahr 2018 bis 2019 stieg die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im Bundesdurchschnitt von 46,5 m<sup>2</sup> auf 47 m<sup>2</sup>. Zudem gibt es unterschiedliche Lebens- und Wohnvorstellung, die nicht durch Bebauung von Lücken u. Sanierung von Ortskerngebieten gedeckt werden können.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat eine Wohnungsmarktprognose über die aktuellen Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, die Entwicklung der Wohnflächennachfrage sowie zukünftiger Wohnungsneubau bis zum Jahr 2030 vorgelegt. Diese Prognose steht nicht auf Gemeindeebene, sondern nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige Einflussgrößen der Neubaunachfrage sind die wachsende Wohnflächeninanspruchnahme sowie der Bedarf zur Wohneigentumsbildung. Der Wohnflächenzuwachs verläuft in den alten und neuen Bundesländern einheitlich. Nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose steigt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Länder von 44,8 m<sup>2</sup> im Jahr 2015 auf 49,4 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 an. Ebenso wird prognostiziert, dass die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Länder von 37,0 m<sup>2</sup> im Jahr 2015 auf 40,0 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 ansteigt.<sup>94</sup>

Der **Bauflächenbedarf für Wohnbauflächen** in der Stadt Wildenfels wird durch folgende Faktoren beeinflusst:

1. die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle),
2. Wanderungsbewegungen (Zuzüge/Fortzüge),
3. die Entwicklung sozialer Faktoren (Haushalte),
4. die Arbeitsmarkt- und die Einkommensentwicklung,
5. der Auflockerungs- und Ersatzbedarf,
6. Sanierungs- u. Umbaumaßnahmen im Bestand o. Abbruch von dauerhaften leerstehendem Wohnraum sowie
7. finanzielle Anreize wie z.B. Wohnbauförderung

#### Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung

Das Wohnbaupotenzial aus bestehenden Bebauungsplänen ist bereits fast vollständig ausgelastet (siehe Kap. 3.4 - Verbindliche Bauleitplanung, Städtebauliche Satzungen).

---

<sup>94</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose/Prognose2030.html>



Die Berechnung des Neubaubedarfs für die Stadt Wildenfels erfolgt anhand der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechn. (8. RBV) für den Freistaat Sachsen (Datenblatt – Stadt Wildenfels) und der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR.

Die Neubaubedarfswerte ab 2031 für die Stadt Wildenfels wurden auf Basis der prognostizierten Bevölkerungszahlen und den daraus abgeschätzten Werten des Neubaubedarfs an Wohnraum (Wohneinheiten) bis 2040 abgeleitet. Um statistische Unsicherheiten auszugleichen werden dabei für die Jahre 2031 bis 2040 die Varianten A, B und C mit verschiedenen Prognosewerten (verschieden starke Abnahme des Neubaubedarfs) erstellt, aus welchem dann ein Mittelwert errechnet wird.

**Tabelle 9: Neubaubedarf (je 10.000 EW) Stadt Wildenfels von 2021 bis 2030**

Jahr	Landkreis Zwickau	Stadt Wildenfels	
	Neubaubedarf WE je 10.000 EW <sup>95</sup>	Prognose Einwohnerentwickl. (8. RBV, Variante 2) <sup>96</sup>	Neubaubedarf WE je Einwohner / Jahr (Variante 2)
2021	12	3.564	4,3
2022	12	3.550	4,3
2023	12	3.530	4,2
2024	11	3.510	3,9
<b>2025</b>	<b>10</b>	3.480	3,5
2026	9	3.450	3,1
2027	9	3.420	3,1
2028	8	3.390	2,7
2029	8	3.360	2,7
<b>2030</b>	<b>8</b>	3.340	2,7
Summe			<b>34,4</b>

**Tabelle 10: Neubaubedarf (je 10.000 EW) von 2031 bis 2040**

Jahr	Annahme Neubaubedarf WE je 10.000 EW			Prognose Einwohnerentwickl. (8. RBV, Variante 2) <sup>97</sup>	Neubaubedarf WE je Einwohner / Jahr (Variante 2)		
	Var. A	Var. B	Var. C		Var. A	Var. B	Var. C
<b>2031</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	3310	2,3	2,3	2,3
<b>2032</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	3280	2,3	2,3	2,0
<b>2033</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	3250	2,3	2,3	2,0
<b>2034</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	3220	1,9	1,9	1,9
<b>2035</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	3190	1,9	1,9	1,6
<b>2036</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	3160	1,9	1,9	1,6
<b>2037</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	3130	1,9	1,6	1,3
<b>2038</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	3110	1,9	1,6	1,2
<b>2039</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	3080	1,5	1,5	0,9
<b>2040</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	3050	1,5	1,2	0,9
Summe					<b>19,4</b>	<b>18,5</b>	<b>15,7</b>

<sup>95</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html?nn=2544882>

<sup>96</sup> 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 – Datenblatt Stadt Wildenfels., Stand: 2024

<sup>97</sup> 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 – Datenblatt Stadt Wildenfels., Stand: 2024

Für die Jahre 2022 bis 2030 lässt sich ein Wohnbaubedarf von zu ~ **34 WE** ableiten.

Im Ergebnis der Tabelle 10 ergibt sich für den Wohnbaubedarf in den Jahren 2031 bis 2040 eine Varianz von 15,7 WE bis 19,4 WE. Der sich daraus ergebende Mittelwert von 17,88, d.h. ~ **18 WE** wird im Weiteren als gegebener Wert angenommen.

Dementsprechend ist bei einer zu erwartenden Bevölkerung von 3.050 Einwohner (Var. 2) im Jahr **2040 ein Neubaubedarf** für die Stadt Wildenfels von bis zu ~ **52 WE** (34 WE / 2022 bis 2030 + 18 WE / 2031 bis 2040) gegeben. Der jährliche Durchschnitt des Neubaubedarfs beträgt 3 WE.

In dieser überschlägigen Berechnung wurden keine regionalen Besonderheiten in die Betrachtung einbezogen. Es wurden zudem keine siedlungsstrukturellen Charakteristiken wie u.a. die durchschnittliche Anzahl von Wohneinheiten je Hektar, die in der ländlich geprägten Stadt deutlich niedriger als in urbanen Gebieten ist. Die Stadt Wildenfels geht trotz sinkender Bevölkerungszahlen von einem erhöhten Zuzug aus.

#### Bedarf an Wohneinheiten aus dem Auflockerungs-/Ersatzbedarf

Die Zahlen der Haushalte und Wohneinheiten basieren auf dem ZENSUS von 2022. Im Jahr 2022 befanden sich in der Stadt Wildenfels 1.642 Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der Belegung der Wohneinheiten. Tendenziell ist festzustellen, dass aufgrund des steigenden Wohlstandes die Wohnfläche pro Einwohner steigt sowie mehr Singlehaushalte gegründet werden. Der Auflockerungsbedarf wurde mit 0,30 % pro Jahr für die Stadt Wildenfels angesetzt.<sup>98</sup>

*Der Wert von 0,3 % scheint mit Blick auf die Siedlungsstruktur der Stadt Wildenfels (mehrheitlich Einfamilienhäuser und Gehöfte) und der rückläufigen Bevölkerungszahl zu hoch angesetzt. Gerade in kleineren Orten, insbesondere in Stagnations- und Schrumpfräumen, zu denen die Stadt Wildenfels gezählt werden soll, empfiehlt es sich, das Auflockerungspotenzial bei nahe 0,0 % zu belassen, um den realen Baulandbedarf nicht zu überschätzen.<sup>99</sup>*

Der Anregung zur Reduktion wird grundlegend gefolgt und ein Auflockerungsfaktor von 0,1 % für die folgende Berechnung angesetzt.

Hieraus ergibt sich eine Zunahme von 1.642 Wohneinheiten im Jahr 2022 auf **1.673** Wohneinheiten (+ **31 WE**) im Jahr 2040 ( $1.642 \text{ WE} \cdot 0,1\% \cdot 19 \text{ Jahre}$ ). Jährlich wären demnach **2** neue Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Im Prognosezeitraum von 15 Jahren wären damit für die Stadt Wildenfels **30 neue Wohneinheiten** erforderlich.

---

<sup>98</sup> <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>

<sup>99</sup> Landesdirektion Sachsen – Stellungnahme vom 28.03.2025 (GZ.: 34-2417/582/10)

Die Möglichkeit zum Ersatz in der Stadt Wildenfels und den Ortsteilen wird größtenteils durch Abbruch verschlissener Bausubstanz sowie Umnutzung von Baugrundstücken erfolgen. Gemäß dem ZENSUS von 2022 gibt es in Wildenfels 452 Gebäude mit Wohnraum, welche vor 1919 und 191 Gebäude mit Wohnraum, welche von 1950 errichtet wurden. Es wird eingeschätzt, dass ein Ersatzbedarf von 10 % der vor 1919 errichteten Gebäude (Wohneinheiten / Haushalte) und 5 % der vor 1950 errichteten Gebäude als wahrscheinlich eingestuft wird. Dies entspricht einem Ersatz von ~ 55 Wohneinheiten / Haushalten ( $452 * 10 \% + 191 * 5 \%$ ), welcher grundsätzlich über Ersatzneubauten, aber auch über Neuausweisungen von 20 % zu kompensieren / abzudecken ist. Dies entspricht **11 neuen Wohneinheiten** ( $55 \text{ WE} * 20 \%$ ).

#### Zusammenfassung / Ergebnis:

- Wohnbedarf aus Bevölkerungsentwicklung bis 2040 = ~ 52 WE
- Wohnbedarf aus Auflockerungsbedarf bis 2040 = 30 WE
- Wohnbedarf aus Ersatz zu 20% = 11 WE

Der prognostizierte Wohnungsbedarf von gesamt **93 WE** bis zum Jahr 2040 in der Stadt Wildenfels kann aus den rechtskräftigen Bauleitplanverfahren oder Satzungen alleine nicht gedeckt werden, hier stehen nur 12 WE im W 6 (vergleiche Tabelle 11) zur Verfügung.

#### Leerstandsquote

Laut Meldestelle liegen in Wildenfels 1.148 Adressen vor, davon sind 89 Adressen unbewohnt. Somit ergibt sich hieraus eine Leerstandsquote von 7,75 %. Es kann jedoch nicht nachvollzogen werden wie viele Wohneinheiten sich unter einer Adresse verbergen, insofern ist diese Zahl nur als Orientierung zu verstehen.

Betrachtet man Miet- und Kaufangebote auf Onlineportalen ergibt sich eine Anzahl von 14 vakanten Objekten. Bei einer Anzahl von geschätzt 1.500 Wohneinheiten leitet sich hierbei eine Leerstandsquote von 1 % ab. Auch hier sind verschlissene unbewohnbare Objekte nicht berücksichtigt, da diese nur bedingt vermietet werden.

Demnach wird sich die tatsächliche Leerstandsquote zwischen den beiden Werten einpegeln. Unter der Annahme einer höheren Plausibilität der Daten der Meldestelle, kann eine Wichtung dieser Werte von 2/3 vorgenommen werden. Die Daten der Internetportale können mit 1/3 gewichtet werden, da diese vergleichsweise unsicher bzw. unvollständig einzustufen sind.

Daraus ergäbe sich eine Leerstandsquote von 5,5%.<sup>100</sup>

Bei einer an dem Wohnen gewidmeter Fläche von insgesamt 88,26 ha im Bestand, davon

- in Wohnbauflächen = 46,87 ha
- in gemischten Bauflächen (zu 50% Wohnen) = 41,40 ha

---

<sup>100</sup> STN der Stadt Wildenfels vom 14.08.2025

Ergibt sich ein **Leerstand** von insgesamt 4,85 ha (88,26 ha \* 5,5%), dies entspricht **49 WE**.

#### Fazit

Abzüglich des Leerstands verbleibt ein **Wohnbedarf von 44 WE**. Um für diesen zukünftigen Wohnungsbedarf Vorsorge zu treffen, weist die Stadt **neue Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von 1,61 ha (= 18 WE)** aus, um der anhaltenden Nachfrage zu entsprechen. In der Stadt Wildenfels überwiegt eine erkennbare ländliche Flächennutzung, die mit deutlich größeren Grundstücken einhergeht. Deshalb wird für die Stadt Wildenfels eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> je Ein- oder Zweifamilienhaus (= 10 WE/ha) als plausible Planungsprämisse angenommen. In Mischgebieten ist ebenfalls eine Wohnnutzung möglich. Durchschnittlich ist hierbei von ca. 50 % auszugehen. In Tabelle 11 wurden die geplanten Flächenpotenziale für Wohnnutzung in Mischgebieten mit ausgewiesen. Bei einer Neuausweisung von gemischten Bauflächen von insgesamt 2,26 ha entspricht das einer anteiligen Fläche von ~ 1,13 ha, was einer Anzahl von ~ 11 WE gleichzusetzen ist.

**Tabelle 11: Planung von Wohnbauflächen der Stadt Wildenfels**

Ortsteil	Bezeichnung	Anzahl WE
<b>Wiesen</b>	W 1 – Wiesenweg	32*
<b>Wildenfels</b>	W 2 - Weststraße	3
	W 5 - Schulstraße	3
<b>Härtensdorf</b>	W 6 - Otto-Nuschke-Straße	12*
Gesamt Neuausweisung Wohnbauflächen		18
Wohnraumanteile aus der Neuausweisung gemischter Bauflächen (50%)		11
<b>Summe</b>		<b>29</b>

\* Hinweis: Wohneinheiten (WE) aus noch freien Kapazitäten der Bebauungspläne (siehe Tabelle 7)  
W1 = zwischenzeitlich sind die Flächen vollständig ausgelastet / verkauft / bebaut

Es verbleiben in der Gesamtbetrachtung noch **15 WE als offener Wohnbedarf** (Differenz des Wohnbedarfs und der geplanten Wohnbauflächenausweisungen). Dieses offene Potenzial kann u.a. über eine geringere Grundstücksgröße oder auch über Innenentwicklung, Brachflächennachnutzung und / oder Nachverdichtung in den nächsten 15 - 20 Jahren durchaus gedeckt werden.

#### 4.2.2 Gemischte Bauflächen

##### **Bestand- und Entwicklungsflächen**

Nach der Allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wurden Gemischte Bauflächen (M) in allen Ortsteilen der Stadt Wildenfels ausgewiesen. Die Begründung dafür liegt in dem anteiligen Vorhandensein von landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieben in Verbindung mit Wohnnutzung. In diesen Bereichen befinden sich somit Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung in unmittelbarer Nähe zueinander. Eine Differenzierung der gemischten Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung

in Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (M), Urbane Gebiete (MU) o. Kerngebiete (MK) wurde nicht vorgenommen, um auch hier weiterhin flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Flächendarstellung entspricht der im bisherigen Bestand sich darstellenden grundlegenden Nutzung und schließt auch zukünftig die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der ortsüblichen und historisch gewachsenen Strukturen / Nutzungsformen nicht aus. Innerhalb der gemischten Bauflächen ist somit der Erhalt wie auch die Entwicklung von Mischnutzung gemäß § 5 bis § 7 BauNVO potenziell möglich. Es entspricht damit dem gesamtgemeindlichen Grundsatz die historisch gewachsenen Strukturen der Stadt zu erhalten.

Im Bereich nördlich und anteilig südlich der Wildenfelser Straße wurde der Bestand unmittelbar entlang / eng angrenzend der vorhandenen Bebauung dargestellt, um einerseits den Bestand zu sichern, jedoch einem nicht gewünschten Nachverdichtungspotential entgegenzuwirken.

Insgesamt sind **82,79 ha** als gemischte Bauflächen im Bestand ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

#### OT Härtensdorf

- Gemischte Bauflächen entlang der Karl-Marx-Straße
- Gemischte Bauflächen an der Arno-Schmidt-Straße

#### OT Wildenfels

- Gemischte Bauflächen entlang der Karl-Marx-Straße
- Gemischte Bauflächen in der Ortslage Zwickauer Str., Schönauer Str., Hartensteiner Str.
- Gemischte Bauflächen in Ortslage Poststraße/Lindenallee, Eichberg, Wiesenburger Str.
- Gemischte Bauflächen entlang der Waldstraße

#### OT Schönauf

- Gemischte Bauflächen entlang der Wildenfelser Straße
- Gemischte Bauflächen in der Ortslage Dorfplatz, Siedlung und Muldenweg

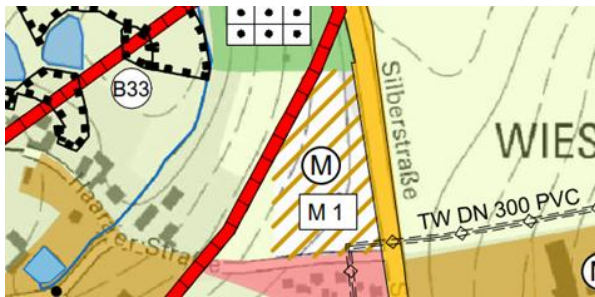
#### OT Wiesenburg

- Gemischte Bauflächen in der Ortslage Schulberg (Ernst-Schneller-Straße)
- Gemischte Bauflächen in der Ortslage Dorfstraße und Kirchberger Straße

#### OT Wiesen

- Gemischte Bauflächen in der Ortslage Obere Straße und Lindenstraße



**entfallene / veränderte Planflächen im Ergebnis der Abwägung zum Vorentwurf****Planausschnitt Vorentwurf****Bezeichnung der Planfläche****M 1 – Schneeberger Straße I**

Reduktion aufgrund raumordnerischer  
Belange

(Planauszug mit Stand Entwurf 01/2025)

**M 3 – Schöner Straße**

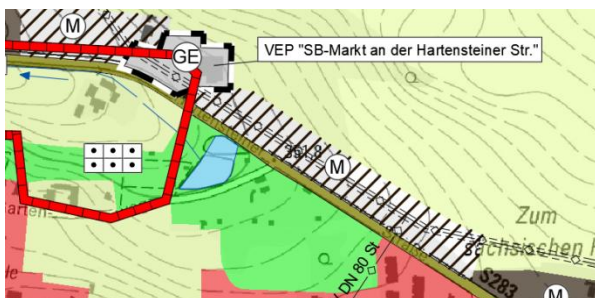
Vollständiger Entfall

(Planauszug mit Stand Vorentwurf 08/2021)

**M 4 – Hartensteiner Str. I**

Verkleinerung der Planfläche aufgrund  
Trinkwasserfernleitung

(Planauszug mit Stand Vorentwurf 08/2021)

**M 5 – Hartensteiner Str. II**

Vollständiger Entfall der Planfläche  
aufgrund raumordnerischer Belange und  
Trinkwasserfernleitung

(Planauszug mit Stand Vorentwurf 08/2021)

**M 6 – Hartensteiner Str. III**

vollständige Rücknahme

(Planauszug mit Stand Vorentwurf 08/2021)

**Entwicklung und Zielstellung**

In dem vorliegenden Flächennutzungsplan werden neue gemischte Bauflächen ausgewiesen und in der Planzeichnung als Planungsflächen gekennzeichnet. Die Neuausweisungen zielen auf eine Innenentwicklung bzw. eine Ergänzung an die vorhandenen Strukturen an. Die



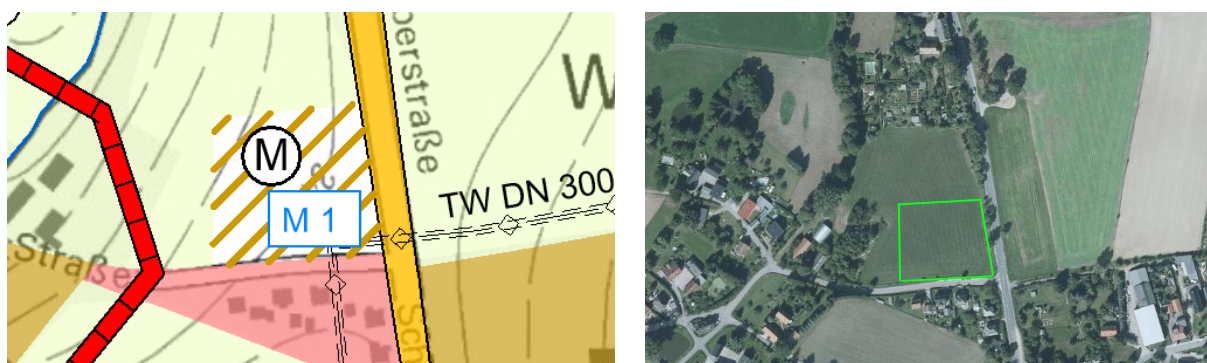
Flächen sind angrenzend an Bestandsflächen bzw. in Form einer Lückenbebauung o. stellen eine Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite unter Berücksichtigung von bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen dar. Dadurch sollen die damit verbundene Flächeninanspruchnahme gebündelt u. auf ein Mindestmaß reduziert werden. Entsprechend der regionalplanerischen Grundsätze und Ziele können damit die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Stadt Wildenfels berücksichtigt, erhalten und entsprechend ihrer Ausprägung, in Form und Größe, am Bestand orientierend in die Umgebung einfügen.

Es werden insgesamt **2,26 ha gemischte Bauflächen in Planung** dargestellt. Diese setzen sich aus **4 Flächen** zusammen:

**Tabelle 12: Planung der gemischten Bauflächen in der Stadt Wildenfels**

Bezeichnung der Planungsflächen	Flurstück- Nr.	Größe [ha]	Stand
<b>Fläche M 1 – Schneeberger Straße I</b> Erweiterung an der Schneeberger Str. (B93) im OT Wiesen	121/4	0,61	Planung
<b>Fläche M 2 – Schneeberger Straße II</b> Erweiterung an der Schneeberger Str. (B93) im OT Wiesen	115/3 und 115/8	0,53	
<b>Fläche M 4 – Hartensteiner Straße I</b> Ergänzung an der Hartensteiner Str. im OT Wildenfels	37/17	0,66	
<b>Fläche M 7 – Dorfstraße</b> Erweiterung an der Dorfstraße im OT Wiesen	Teile von 49/4 und 46/6	0,46	
<b>Gesamt</b>		<b>2,26</b>	

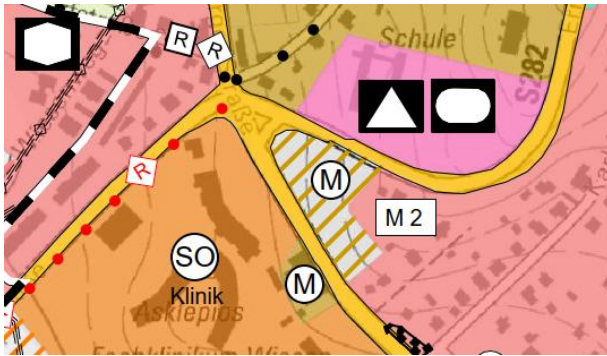
#### Fläche M 1 – Schneeberger Straße I (0,61 ha)



**Abbildung 31: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuweisung gemischte Bauflächen Fläche 1**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 09/2025)

Die Planfläche M1 ist aufgrund ihrem Standort im OT Wiesenburg und der Lage an der B 93 gut geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

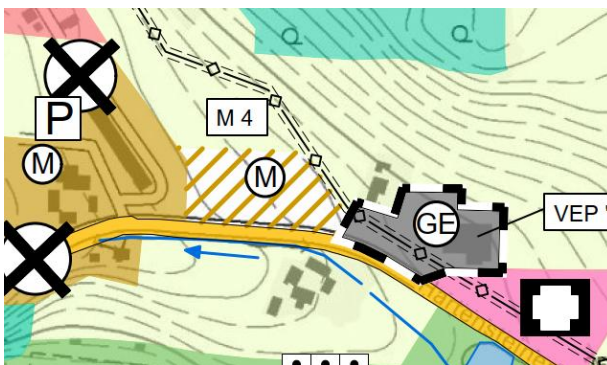
### Fläche M 2 – Schneeberger Straße II (0,53 ha)



**Abbildung 32: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung gemischte Bauflächen Fläche 2**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

Die Planfläche M2 eignet sich aufgrund der zentralen Lage gut als Standort einer Feuerwache.

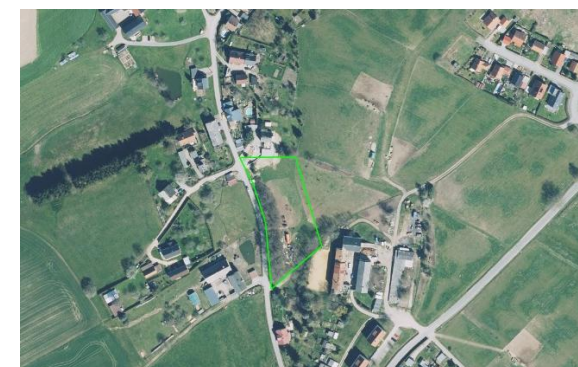
### Fläche M 4 – Hartensteiner Straße I (0,66 ha)



**Abbildung 33: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung gemischte Bauflächen Fläche 4**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

Die Planfläche M4 und das angrenzende Gewerbegebiet sollen dabei als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden.<sup>101</sup>

### Fläche M 7 – Dorfstraße (0,46 ha)



**Abbildung 34: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung gemischte Bauflächen Fläche 7**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

<sup>101</sup> Im 1. Entwurf des FNP war der zentrale Versorgungsbereich ursprünglich im Bereich der Änderung M 1 geplant.

#### 4.2.3 Gewerbliche Bauflächen

##### Bestand- und Entwicklungsflächen

Die Flächendarstellung entspricht der im bisherigen Bestand sich darstellenden grundlegenden Nutzung bzw. der Ausweisungen in den rechtskräftigen B-Plänen gemäß BauGB in der Stadt Wildenfels. Nach der Allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wurden Gewerblichen Bauflächen in Form von Gewerbegebieten (GE), welche vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, dargestellt. Industriegebiete (GI) wurden keine dargestellt.

Insgesamt sind **27,72 ha** als gewerbliche Bauflächen im Bestand ausgewiesen. Diese setzen sich aus 4 Flächen zusammen:

**Tabelle 13: Gewerbliche Bauflächen Stadt Wildenfels**

Gewerbestandort	Flächen [ha]	angesiedelte Branchen
Gewerbegebiet an der Schneeberger Straße (B93) im OT Wiesenburg (Gewerbefläche an der Gartenstraße) *	6,09	Lebensmittelhändler, Bauernmarkt, Bauunternehmen, (Land e.G. Wiesenburg Verwaltung/Hofladen, Autohandel, Industrie-/Anlagenbau, CTI GmbH Wiesenburg)
Gewerbegebiet an der Bahnstrecke im OT Wiesen	2,31	Metallunternehmen und Sandstrahldienst
Gewerbepark/-gebiet Härtensdorf/Wildenfels im OT Härtensdorf (inklusive 1. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet Wildenfels“)	18,79	Fast-Food-Restaurant, Tankstelle / Autohof und Autowäsche
SB-Markt an der Hartensteiner Str. im OT Wildenfels	0,53	Lebensmittelhändler
<b>Gesamt</b>	<b>27,72</b>	

\* Hinweis: An der Darstellung der „Gewerbefläche an der Gartenstraße“ als Bestand wird von Seiten der Stadt Wildenfels festgehalten, da hier wie in Tabelle 13 dargestellt, ortsansässiges Gewerbe vorhanden ist. Die Gartenstraße ist zudem öffentlich gewidmet. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich werden.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet grundsätzlich weitere Gewerbe, welcher im Zuge der Abwägung zum Vorentwurf aufgrund der bestehenden Nutzungen / Nutzungsabsichten, nicht weiter als Gewerbe dargestellt werden. Der „**Gewerbepark Wiesenburg** im OT Schönau“ (Karosseriewerkstatt, Entsorgungsunternehmen u.a.) ist als ein faktisches Gewerbegebiet zu betrachten u. wird als landwirtschaftliche Fläche im Entwurf dargestellt. Im „**Gewerbegebiet an der Wildenfelser Straße** im OT Schönau“ (Bereich Alte Grünauer Straße) wird das ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal für Gewerbe verwendet. Auch hier erfolgt im Entwurf eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, da keine weiteren Entwicklungsabsichten bestehen. Zudem befindet sich im Bereich der Deponie Lohe die „**Restabfallvorbehandlungsanlage Schönau**“, welche zukünftig der eigentlichen Nutzung der Fläche als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ dargestellt wird.

Die bestehenden Gewerbeflächen der Stadt Wildenfels sind ausgelastet. Lediglich im Gewerbepark Härtensdorf / Wildenfels sind aktuell noch Flächenpotentiale (3 Baufelder)



vorhanden. In der Stadt Wildenfels besteht jedoch zusätzlich der Bedarf wie auch das Potenzial zur Entwicklung von Gewerbeflächen und die Nachfrage / Bereitstellung von vermarktungsfähigen Gewerbeflächen mit gesicherter Erschließung.

Um für den Planungszeitraum bis 2040 Vorsorge für den örtlichen Gewerbeflächenbedarf im Sinne der Daseinsvorsorge sowie gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft sowie Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) treffen zu können, sind angemessene Neuausweisungen erforderlich.

entfallene / veränderte Planflächen im Ergebnis zum Vorentwurf / 1. Entwurf

Planausschnitt Vorentwurf	Bezeichnung der Planfläche
	<p><b>G 3 – 1. Änderung Gewerbegebiet Wildenfels</b></p> <p>Entfall als Planfläche aufgrund erlangter Rechtskraft am 20.06.2025, jetzt Darstellung als Bestandsfläche (Planauszug mit Stand Entwurf 01/2025)</p>

Es werden 2 Flächen mit 10,55 ha als Gewerbefläche in Planung dargestellt:

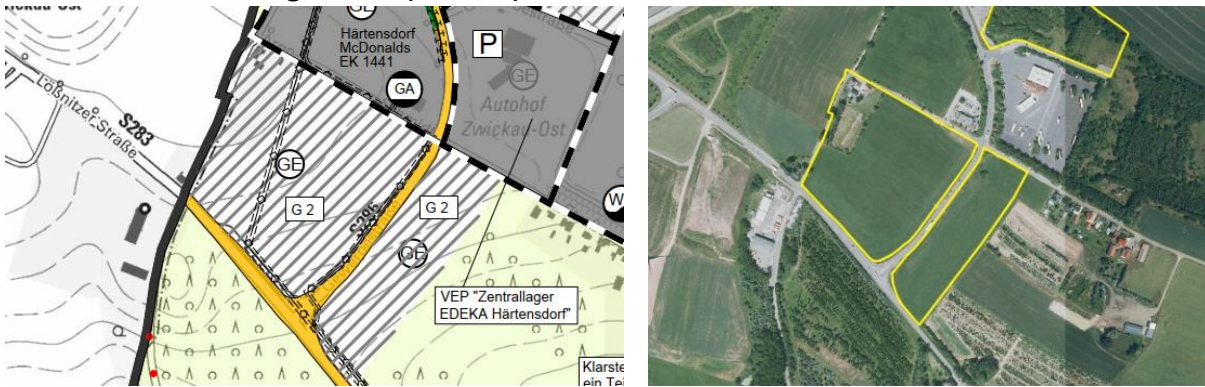
Tabelle 14: Planung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Wildenfels

Bezeichnung der Planungsflächen	Größe [ha]	Stand
<b>Fläche G 1 – Gewerbegebiet I</b> Westlich und im Anschluss am B-Plangebiet „Gewerbegebiet Wildenfels	2,65	Planung
<b>Fläche G 2 – Gewerbegebiet II</b> Südlich und im Anschluss an B-Plangebiet „Nr. 2 Gewerbepark Härtensdorf/Wildenfels“ sowie beidseitig an der S286	7,90	
<b>Gesamt</b>	10,55	

Fläche 1 – Gewerbegebiet I (2,65 ha)



Abbildung 35: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung gewerbl. Bauflächen Fläche 1 (Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

**Fläche 2 – Gewerbegebiet II (7,90 ha)**

**Abbildung 36: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung gewerbl. Bauflächen Fläche 2**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

Das Potential der Stadt Wildenfels zur gewerblichen Entwicklung liegt grundsätzlich im Bereich des Gewerbeparks Härtensdorf / Gewerbegebietes Wildenfels im Ortsteil Härtensdorf. Durch die Anbindung an die Bundesstraße S 286 / S 283 und weiterführend an die A 72 (Entfernung ca. 500 m) sowie durch die bereits vorgeprägte gewerbliche Nutzung am Standort, weisen diese gewerbliche Entwicklungsflächen einen nicht zu unterschätzenden strategischen und erschließungsseitigen Vorteil auf. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Wildenfels werden diese Standorte als Vorzugsstandorte durch die Stadt Wildenfels zur Entwicklung eingestuft. Durch die Ausweisung der ergänzenden gewerblichen Bauflächen kann eine räumliche Konzentration und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden.

Ziel sollte es sein adäquate Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe zu schaffen sowie die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, um in Summe zur Stärkung der regionalen Wirtschaft beizutragen.

Mit der 1. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Wildenfels“ wird bereits eine nachträgliche Verdichtung der Gewerbenutzung erzielt, die 1. Änderung des B-Plans wurde am 24.06.2025 rechtskräftig.

Weiterhin ist noch der 50%-Anteil an Gewerbe in den geplanten Mischgebieten mit einer Gesamtfläche von ~ 1,13 ha zu nennen. Diese teilen sich auf insgesamt 4 Teilbereiche auf (siehe hierzu auch Tabelle 12), was einzeln betrachtet einer Fläche von 0,4 ha bis 0,6 ha entspricht. Die Planfläche M4 soll dabei als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden. Die Planfläche M2 wird zudem als möglicher Standort für die Feuerwehr im Ortsteil Wiesen in Betracht gezogen. Die detaillierte sich einstellende Entwicklung in den weiteren Teilflächen richtet sich grundsätzlich nach dem bisherigen Gewicht zwischen Wohnen und Gewerbe im Bestand sowie den einzelnen ansässigen Gewerbetreibenden, welche tendenziell im Bereich von vorhandener Infrastruktur u. Anlagen der Ver- und Entsorgung eine mögliche Weiterentwicklung anstreben. Die Planflächen stellen in jeden Fall ein mögliches Innen-

entwicklungspotenzial / Bereiche mit direktem Bezug zur bereits vorhandenen Bebauung für die Stadt Wildenfels dar.

#### 4.2.4 Sonderbauflächen

##### Bestand- und Entwicklungsflächen

Die Flächendarstellung entspricht der im bisherigen Bestand sich darstellenden grundlegenden Nutzung in der Stadt Wildenfels. Nach der Allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung wurden entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) dargestellt.

Insgesamt sind **5,44 ha** als Sonderbauflächen im Bestand ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

**Tabelle 15: Sonderbauflächen der Stadt Wildenfels**

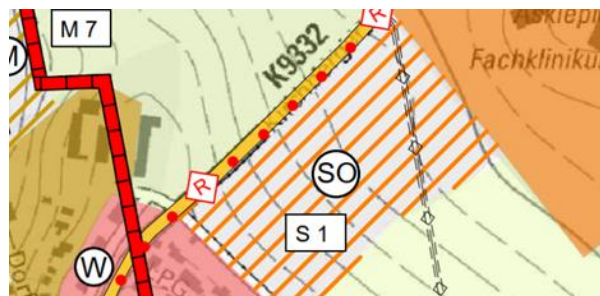
Sondergebiet		Fläche [ha]	Anmerkung	Bau-NVO
Asklepios Fachklinikum Wiesen	SO „Klinik“	5,26	<b>Sondergebiet Klinik</b> Zweckbestimmung: Fachklinik mit psychiatrischen, psychotherapeutischen u. sozialmedizinischen Konzept	§ 11
Hotel und Landgaststätte	SO „Hotel“	0,18	<b>Sondergebiet Hotel</b> an der Wildenfelser Straße im OT Schönau	§ 10
<b>Gesamt</b>		<b>5,44</b>		

Die bestehenden Sonderbauflächen der Stadt Wildenfels sind vollständig ausgelastet und es sind aktuell keine Flächenpotentiale vorhanden. Der größte Flächenanteil für die sonderbauliche Nutzung konzentriert sich auf den Ortsteil Wiesen / Wiesenburg.

Mit den beiden Neuausweisungen ist die Erweiterung der Fachklinik Wiesen im Ortsteil Wiesen (S1) sowie die Entwicklung von regenerativer Energie (S2) geplant. Ein genauer Baustart / Beginn des Planungsprozesses steht noch nicht fest.

#### entfallene / veränderte Planflächen im Ergebnis der Abwägung zum Entwurf

##### Planausschnitt Vorentwurf



##### Bezeichnung der Planfläche

##### **S 1 – Erweiterung der Fachklinik Wiesen**

Entfall aufgrund nicht mehr bestehenden Entwicklungsbedarfs

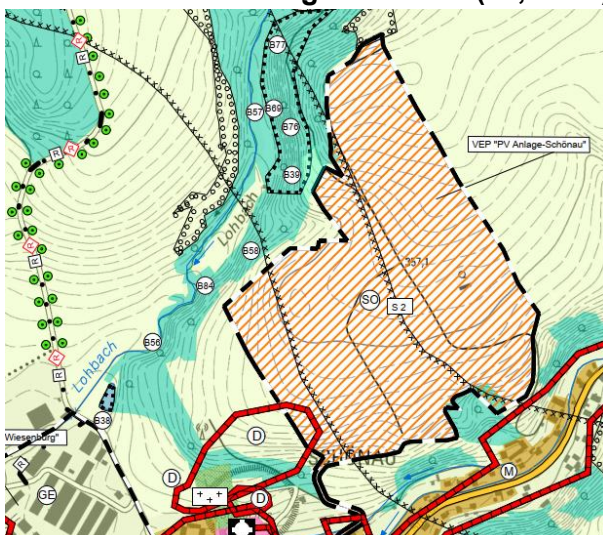
(Planauszug mit Stand Entwurf 01/2025)

Es wird 1 Fläche mit **23,54 ha** als Sonderbaufläche in Planung dargestellt:



Tabelle 16: Planung der Sonderbauflächen in der Stadt Wildenfels

Bezeichnung der Planungsflächen	Größe [ha]	Stand
Fläche S 2 – PV-Anlage Schöнау	23,54	Planung
<b>Gesamt</b>	<b>23,54</b>	

**Fläche S 2 – PV-Anlage Schöнау (23,54 ha)**

**Abbildung 37: Auszug aus FNP und Luftbild - Neuausweisung Sonderbauflächen Fläche 2**  
 (Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

Für das Sondergebiet S 2 liegt bereits eine Genehmigung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vor **und die Bebauung ist bereits erfolgt**, hierfür muss die vorbereitende Bauleitplanung = Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend noch angepasst werden.

#### 4.3 FLÄCHEN FÜR DIE AUSSTATTUNG DES GEMEINDEGEBIETES

Für die Flächen zur Ausstattung des Gemeindegebiets können nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB folgende Anlagen und Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

- a) *Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern u. Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,*
- b) *mit Anlagen, Einrichtungen u. sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen u. zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme Kopplung,*
- c) *mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,*
- d) *mit zentralen Versorgungsbereichen*

#### 4.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die vorhand. Einrichtungen u. Anlagen für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB werden im Flächennutzungsplan mit der jeweiligen Zweckbestimmung gemäß PlanZV gekennzeichnet. Kleinere Standorte werden nicht flächig dargestellt, sondern lediglich mit dem entsprechenden Symbol markiert.

Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen zählen insbesondere Schulen, Kindergärten, öffentliche Verwaltung, sportlichen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Flächen für Sport- und Spielanlagen gibt es in der Stadt Wildenfels keine.

Es sind insgesamt **6,47 ha** Gemeinbedarfsflächen im Bestand dargestellt.

### **Öffentliche Verwaltung und Sicherheit**

#### Stadtverwaltung

- Stadtverwaltung Wildenfels, Schloss Wildenfels und Poststraße 26 (Altes Rathaus) in 08134 Wildenfels

#### Feuerwehr

- Freiwillige Feuerwehr Wildenfels, Weststraße 5 in 08134 Wildenfels
- Freiwillige **Feuerwehr** Wiesenburg, Lindenstraße 27 A in 08134 Wildenfels
- Freiwillige **Feuerwehr** Härtensdorf, Schulplatz 4 in 08134 Wildenfels
- Freiwillige **Feuerwehr** Schönau, Wildenfelser Straße in 08134 Wildenfels

Laut Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wildenfels (Stand 09/2022) kann die Hilfsfrist in den Ortsteilen Wiesen, Wiesenburg und dem südwestlichen Bereich von Schönau nicht erreicht werden, da das derzeitige Gerätehaus im Ortsteil Wiesenburg in einer ungünstig am nordwestlichen Ortsrand (Lindenstraße) angesiedelt ist .

Durch die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für die Feuerwehr kann zentral im Ortsteil Wiesen eine Feuerwache mit deutlich kürzeren Ausrückzeiten errichtet werden. Ein genauer Baustart bzw. Beginn des Planungsprozesses steht derzeit nicht fest.

### **Bildungseinrichtungen**

In der Stadt Wilden befinden sich gegenwärtig 1 Schule in kommunaler Trägerschaft und 1 Schule in freier Trägerschaft.

Folgende Bildungseinrichtungen befinden sich zum aktuellen Stand im Stadtgebiet von Wildenfels:

#### Grundschule

- Grundschule Wildenfels, Schulstraße 5 in 08134 Wildenfels

### Berufsschule

- Berufsbildende Schule - BFS Wildenfels (Berufsfachschule für Sozialwesen und Fachschule, Fachbereich Sozialwesen) – Staatlich anerkannte Ersatzschule, Ernst-Schneller-Straße 4 in 08134 Wildenfels OT Wiesen

### Musikschule

- Kreismusikschule „Clara Wieck“ Werdau – Außenstelle Wildenfels, Schloßstraße 2 in 08134 Wildenfels

## **Soziale und Gesundheitliche Einrichtungen**

### Kindertagesstätten - kommunale Einrichtungen

- Kindertageseinrichtung „Happy Kids“, Schulberg 8 in 08134 Wildenfels OT Wiesenburg
- Kindertageseinrichtung „Rainbow“ Hauptgebäude, Weststraße 17 in 08134 Wildenfels
- Kindertageseinrichtung „Rainbow“ Außenstelle Hort, Schulstraße 5 in 08134 Wildenfels
- Kindertageseinrichtung „Rainbow“ Außenstelle Kindergarten, Weststraße 19 in 08134 Wildenfels

### Soziale Einrichtungen

- Sozialtherapeutische Wohnstätte (CMA) Wiesen, Wiesenweg 6 in 08134 Wildenfels
- Betreutes Wohnen, Schulstraße 5 A in 08134 Wildenfels
- Betreutes Wohnen, Schlossstraße 3-5 in 08134 Wildenfels

### Bibliothek

- Stadtbibliothek Wildenfels, Schloss Wildenfels in 08134 Wildenfels

### Ärztliche Versorgung/Apotheken/Sozialeinrichtungen

In der Stadt Wildenfels gibt es eine Fachklinik für Psychiatrie und Psychotherapie. Die medizinische Versorgung der Bürger von Wildenfels wird von niedergelassenen Ärzten der verschiedenen Fachrichtungen gewährleistet.

Insgesamt praktizieren 4 Allgemeinmediziner, davon 1 Gemeinschaftspraxis mit 3 Ärzten. Zudem befinden sich 1 Tierarztpraxis und 3 Zahnarztpraxen in der Ortslage von Wildenfels.

Die weitere medizinische Betreuung sichern 1 Hebammenpraxis, 1 Apotheke, 2 Pflegedienst und weitere, verschiedene Sozialeinrichtungen. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung sind sie im Flächennutzungsplan nicht separat ausgewiesen. Zusammenfassend ist die ärztliche Versorgungssituation (Allgemeinmediziner) einschließl. zahnärztlicher Versorgung gegenwärtig als ausreichend zu betrachten. *Für die Inanspruchnahme von Spezialbehandlungen (z.B. Augen, HNO usw.) werden Arztbesuche im benachbarten Zwickau erforderlich. Langfristig wird sich die Situation durch die Altersstruktur der Ärzte und damit der möglichen Aufgabe von Praxen verschlechtern.*<sup>102</sup>

Weiterhin gibt es im Ortsteil Wildenfels an der Hartensteiner Straße (Flurstück 41/6) eine neue Rettungswache.

---

<sup>102</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

## Kultur-, Sport und Freizeiteinrichtungen

In der Stadt Wildenfels gibt es ein reges Vereinsleben, welches die Verbundenheit der Bürger in ihrer Stadt und Region positiv beeinflusst. Derzeitig sind:

- 8 Vereine im Bereich Kultur/Freizeit
- 5 Vereine im Bereich Sport/Freizeit
- 5 Vereine im Bereich Naherholung (Gartenvereine)
- 10 sonstige Vereine

in der Stadt gemeldet.<sup>103</sup>

### Kultur

- Museum im Schloss Wildenfels in 08134 Wildenfels
- Niedere Mühle in Schönau, Siedlung 1 in 08134 Wildenfels
- Mehrgenerationshaus Wildenfels, Schlossstraße 4 in 08134 Wildenfels

### Sport- und Freizeit

- Turn- und Mehrzweckhalle, Schulstraße 5 in 08134 Wildenfels

Weitere Sportanlagen wurden als Grünflächen dargestellt, weil hierbei die Freiflächen-nutzung überwiegt (siehe Kapitel 4.6).

## Kirchen und Religiöse Einrichtungen

- Evangelisch-Lutherische Kirchgemeindebund Wildenfelser Land  
Außenstelle Kirchgemeinde Wildenfels, Kirchplatz 4 in 08134 Wildenfels
- Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde „Zu den Drei Marien“ Härtensdorf, Karl-Marx-Straße 49, 08134 Wildenfels OT Härtensdorf
- Kirchgemeinde St. Rochus in Schönau, Dorfplatz 9 in 08134 Wildenfels OT Schönau

~~Es werden im Stadtgebiet keine Gemeinbedarfsflächen in Planung dargestellt.~~

### 4.3.2 Anlagen und Maßnahmen gegen den Klimawandel

Es werden keine Planungen diesbezüglich dargestellt.

Nachfolgende Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB befinden sich im Stadtgebiet:

## Photovoltaikanlagen

In der Stadt Wildenfels befinden sich keine Photovoltaikanlagen.

Für das Sondergebiet S 2 (PV-Anlage Schönau) auf einer Fläche von 23,54 ha liegt bereits eine Genehmigung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

## Windkraftanlagen

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des FNP existierten im Stadtgebiet 2 Windkraftanlagen im OT Schönau.

---

<sup>103</sup> [https://www.wildenfels.de/inhalte/stadt\\_wildenfels/\\_inhalt/vereine/vereine/vereine](https://www.wildenfels.de/inhalte/stadt_wildenfels/_inhalt/vereine/vereine/vereine)

*Der Rückbau der WEA 2, FSt. 262/5 Gemarkung Schönau und der WEA 3, FSt 207/2, Gemarkung Schönau wurde im Mai 2024 durchgeführt.*

*Durch das Landratsamt Zwickau wurde die Windenergieanlage (WEA 8) in Wildenfels, Gemarkung Schönau, FSt. 293 mit Datum vom 25. Mai 2022 immissionsschutzrechtlich genehmigt. Im Mai 2025 wurde diese in Betrieb genommen. Betreiber der WEA 8 ist die Fa. ERG Windpark Reinsdorf GmbH & Co. KG.<sup>104</sup>*

Der Standort der derzeit existierenden Windenergieanlage im OT Schönau wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im derzeit wirksamen Regionalplan RC 2024 werden keine regionalplanerischen Festlegungen zur Windenergienutzung getroffen. Der Raumordnungsplan Wind (ROPW) als sachlicher Teilregionalplan befindet sich im Verfahren.

### **Biogasanlagen**

In der Stadt Wildenfels steht eine Biogasanlage zur Verfügung. Es handelt sich hier eine Kompostierungs- und Verwertungsanlage im OT Schönau.

### **Wasserkraftanlagen**

Im Planungsgebiet befindet sich weiterhin 1 Wasserkraftanlage / Wasserwerk an der Zwickauer Mulde, welche außer Betrieb ist. Das ehemalige „Wasserwerk Wiesenburg“ diente von 1890 bis 2006 der Trinkwasserversorgung der Stadt Zwickau und der umliegenden Gemeinden und stellt ein bedeutendes technisches Denkmal im Landkreis Zwickau dar. Die Wasserkraftanlage erstreckt sich auf einer Fläche von 10 ha. Die Bauten und Anlagen sind nach ihren einzelnen Funktionen in Gruppen auf dem Gelände angeordnet.

#### 4.3.3 Anlagen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

In der Stadt Wildenfels befinden sich keine Anlagen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2c BauGB. Es werden auch keine Planungen diesbezüglich dargestellt.

#### 4.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

*In den Zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z1.2.2.1 sollen zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.<sup>105</sup>*

Demnach besteht ein raumordnerisches Erfordernis zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen im grundzentralen Verbund Wildenfels – Hartenstein.

In der Stadt Wildenfels befinden sich derzeit keine zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB. Im Bereich der Planungsfläche **M 4 – Hartensteiner Straße** soll ein zentraler Versorgungsbereich für **die Stadt Wildenfels** entwickelt werden.

---

<sup>104</sup> Landratsamt Landkreis Zwickau, Mail vom 01.10.2025

<sup>105</sup> Regionalplan Region Chemnitz 2024: 1.6 Handel, Z 1.6.4



Als zentrale Versorgungsbereiche sind nicht nur Innenstadt- / Stadtteilzentren anzusehen, sondern ebenfalls Nahversorgungszentren.<sup>106</sup> In Wildenfels befinden sich im Siedlungskern kaum bis keine Einkaufsmöglichkeiten. Als derzeit einziger Lebensmittelmarkt mit einem verschiedenartigen Sortiment ist der Edeka-Markt an der Hartensteiner Straße festzustellen, demnach kann dieser als derzeitiges Nahversorgungszentrum der Stadt Wildenfels angenommen werden. Im Bereich des geplanten Mischgebietes M4 ist zudem die Ansiedlung eines weiteren Einkaufsmarktes angedacht, was diesen Bereich als zentralen Nah- bzw. Grundversorgungsstandort weiter etabliert und ausbaut.

Die Versorgungs- und Siedlungskerne von Hartenstein und Wildenfels sind als grundzentraler Verbund im Regionalplan festgelegt. Eine Funktionsteilung bezüglich der Grundversorgung läuft jedoch den Anforderungen an eine Siedlungsstruktur im Bezug auf den demografischen Wandel entgegen. Somit sind fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten mit vielfältigem Sortiment in Hartenstein und Wildenfels notwendig.

Ausgehend von einem Radius von 750 – 800m, welchen Anwohner fußläufig bis zu einer Einkaufsmöglichkeit zurücklegen, kann durch den Versorgungsstandort bei M 4 der Ortsteil Wildenfels mit dem Großteil des Ortsteils Härtensdorf versorgt werden.

#### 4.4 FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV als Autobahn und autobahnähnliche Straße, als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen als Ruhender Verkehr für überörtlich bedeutsame Parkplatzflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Außerdem wurden die Bahnanlagen mit Bahnhof und die überörtlichen und örtlichen Hauptwege, z.B. Hauptwanderwege sowie Rad- und Reitwege nachrichtlich dargestellt. Untergeordnete Straße und Wege sind in den jeweiligen Bauflächen integriert. Entlang der Feldwege wurden Begrünungsmaßnahmen durch Straßenbegleitgrün und Feldgehölze zur Aufwertung des Landschaftsbildes, sowie des Naturschutzes und der biologischen Vielfalt dargestellt.

Die Straßenverkehrsflächen nehmen im Bestand einen Flächenanteil von **24,32 ha** sowie die geplanten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung von **0,26 ha** ein.

Der Bestand sowie die Erweiterung der A 72 auf 6 Fahrspuren wird als Bestand und Planung für Autobahnen im Flächennutzungsplan auf einer Gesamtfläche von **14,72 ha** dargestellt. Es erfolgt eine farbige Darstellung der Verkehrsfläche i. V. m. einer gestrichelten Umrandung für die Grenzen der Erweiterung.

---

<sup>106</sup> Regionalplan Region Chemnitz 2024: 1.6 Handel, zu Z 1.6.4, Seite 68f



#### 4.4.1 Straßen- und Verkehrswegenetz

*Die verkehrliche Anbindung der Stadt Wildenfels erfolgt über folgendes klassifiziertes Straßennetz:*

- B 93 Zwickau-Schneeberg durch die Ortsteile Wiesenburg und Wiesen
- S 282 Wildenfels-Burkersdorf-Kirchberg
- S 283 Zwickau-Hartenstein als direkter Autobahnzubringer BAB 72 mit Anschluss Zwickau Ost
- S 286 Verbindung BAB 72 und BAB 4
- K 9306 Karl-Marx-Straße OT Härtensdorf
- K 9332 OT Wiesenburg

*Neubauplanungen sind im Zuge von B- und S-Straßen nicht vorgesehen.* <sup>107</sup>

*Die hier genannten klassifizierten Straßen übernehmen gleichzeitig Erschließungsfunktion für die Stadt. Aufgrund der Lage bestehen die verkehrlichen Belastungen aus dem Durchgangsverkehr und dem innerörtlichen Verkehr.*

*Das innerstädtische Straßennetz wurde in den letzten Jahren in vielen Bereichen saniert.* <sup>108</sup>

*Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Autohof ist nur in Verbindung mit einer verkehrstechnischen Untersuchung des Gesamtgebietes möglich. Die derzeitigen Anbindungen des McDonalds-Restaurants, des Autohofs und zur Arno-Schmidt-Straße sind nicht regelkonform und müssen zwingend überarbeitet werden. Eine Erweiterung ohne massive bauliche Veränderungen in Form von Abbiegespuren, Herstellung von Sichtachsen, gesicherten Querungen für Fußgänger und Radfahrer etc. ist nicht im Sinne des LASuV als Vertreter des Baulastträgers der übergeordneten Straßen. Hierzu sind auch möglichen Auswirkungen auf den signalisierten Knotenpunkt S283/286 zu prüfen.* <sup>109</sup>

*Die demnach derzeit unzulängliche Erschließung für die Erweiterung der Gewerbegebiete ist im Rahmen der konkreten Planung und Bauausführung der einzelnen Vorhaben, d.h. im nachgeordneten Planverfahren, zu analysieren und ggf. baulich anzupassen.*

*Bei der Aufstellung von B-Plänen sind der aktuelle Bestand in die geplanten Kompensationsflächen für B- und S-Straßen beim LASuV NL Plauen, Ref. 24 möglichst frühzeitig abzufragen. Dies bezieht auch den darin enthaltenen Anlagenbestand an Ingenieurbauwerken ein. Konflikte mit laufenden Vorhaben oder Planungen dieser Bauwerke sind nicht erkennbar, so dass aus Sicht des LASuV diesbezüglich keine Einwände zum FNP bestehen.* <sup>110</sup>

<sup>107</sup> STN Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Plauen v. 18.11.2021(AZ.: 4.11-4045/201/398-2021)

<sup>108</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

<sup>109</sup> STN Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Plauen v. 18.11.2021(AZ.: 4.11-4045/201/398-2021)

<sup>110</sup> STN Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Plauen v. 18.11.2021(AZ.: 4.11-4045/201/398-2021)

Im Folgenden sind die Verkehrsbelastungen im Vergleich der beiden Jahre 2010 und 2015 für die A72 und die B93 aufgestellt (siehe Tabelle 17). Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsstärke auf der Autobahn sowohl als auf der Bundesstraße.

**Tabelle 17: Manuelle Straßenverkehrszählung (2010 und 2015)** <sup>111</sup>

Straße	von	nach	DTV [Kfz/24h]		SV-Anteil [%]	
			2010	2015	2010	2015
Bundesautobahn						
A 72	AS Zwickau-Ost	AS Hartenstein	43.100	45.700	12,8	15,0
Bundesstraßen						
B93	Langenweißbach	Wilkau-Haßlau	6.800	7.200	4,6	4,3

*Gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 und Landesentwicklungsplan 2013 soll die A 72 im Streckenverlauf von Zwickau nach Stollberg/Erzgeb. (Länge 13,2 km) auf 6 Fahrstreifen erweitert werden. Das Projekt ist in der Dringlichkeitsstufe als weiterer Bedarf festgelegt worden. Ein Projektbeginn steht noch nicht fest. Die Notwendigkeit zum Ausbau der Autobahn besteht aufgrund der Verkehrszunahme, der Schwerverkehrszunahme und dem aktuellen Verkehrsaufkommen zwischen 48.000 und 59.000 Kfz/24h. Die Landesverkehrsprognose 2025 prognostiziert eine Verkehrszunahme von 58.000 bis 67.000 Kfz/h.* <sup>112</sup>

Die Anbindungen an den überregionalen und regionalen Verkehr werden als sehr gut eingeschätzt. Das vorhandene Hauptstraßennetz sichert im Wesentlichen die verkehrliche Erschließung der Stadt Wildenfels ab.

In den freien Lagen bestehen Möglichkeiten zur Ergänzung von Straßenbegleitgrün an den Kreisstraßen, welche ggf. als Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

#### 4.4.2 Ruhender Verkehr

*Ein Parkplatzmangel ist in den ländlich geprägten Ortsteilen von Wildenfels nicht nachweisbar.* In den ländlich geprägten Ortsteilen stehen Stellflächen entweder straßenbegleitend o. auf den Grundstücken selbst zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot um einen Garagenkomplex am Eichberg. *In d. Kernstadt Wildenfels stehen ca. 75 Parkmöglichkeiten zwischen Schloßstraße, Markt bis Parkstraße zur Verfügung, dies deckt den Bedarf in diesem Bereich nicht ab.* <sup>113</sup> Außerdem sind höchstens punktuell Engpässe z.B. durch Hol- u. Bringeverkehr an der Grundschule und den Kindertagesstätten, festzustellen.

Ein Stellplatz für LKW und PKW befindet sich im Bereich des Autohofes Zwickau-Ost an der A72 im OT Härtensdorf.

<sup>111</sup> [https://www.bast.de/BASt\\_2017/DE/Statistik/Verkehrsdaten/Manuelle-Zaehlung.html](https://www.bast.de/BASt_2017/DE/Statistik/Verkehrsdaten/Manuelle-Zaehlung.html)

<sup>112</sup> <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A72-G30-SN/A72-G30-SN.html>

<sup>113</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

### Planung Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Eine zusätzliche Schaffung von Park- und Stellplatzmöglichkeiten im Altstadtbereich soll im angrenzenden Bereich des Schlossparks (Parkstraße) mit 5 Caravanstellplätzen und rund 80 Besucherparkplätzen entstehen. Der Platz kann zudem auch als Fest- und Marktplatz genutzt werden. Ein genauer Baustart steht noch nicht fest.

Es wird 1 Flächen mit **0,26 ha** als Verkehrsfläche in Planung dargestellt:

#### **Fläche 1 – Park- und Stellplatz Schlossteich (0,26 ha)**



**Abbildung 38: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung Ruhender Verkehr Fläche 1**  
(Quelle rechts: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024)

#### 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

*Mit dem Autobusverkehr werden der ÖPNV unter den einzelnen Ortsteilen sowie die Verbindungen zu den Umlandgemeinden und den weiteren Zentren gewährleistet. Alle Linien sind in den Verkehrsverbund Mittelsachsen integriert.*

Die Verbindung zum Umland wird durch folgende regionale und überregionale Buslinien hergestellt: <sup>114</sup>

- Linie 141 (Zwickau Neumarkt – Oberhohndorf – Reinsdorf – Vielau – Wildenfels  
Hartenstein – Langenbach) und (Zwickau Neumarkt – Oberhohndorf –  
Reinsdorf – Vielau – Wildenfels (- Hartenstein)
- Linie 142 (Wildenfels – Zschocken – Thierfeld – Hartenstein)
- Linie 149 (Wildenfels – Burkersdorf – Kirchberg)
- Linie 157 (Wilkau-Haßlau – Wildenfels (-Hartenstein)
- Linie 182 (Schönau – Wildenfels – Grünau – Langenbach)
- Linie 360 (Aue – Schneeberg – Zwickau)
- Schülerlinie 807 (Silberstraße – Wiesenburg – Reinsdorf – Wildenfels – Hartenstein)

*Mit Verweis auf die demografische Entwicklung muss mit einem Rückgang potenzieller Fahrgäste gerechnet werden. Der voraussichtliche Rückgang der Schülerzahlen sowie die fortschreitende individuelle Mobilität im Seniorenalter (eigener Pkw) werden rückläufige*

<sup>114</sup> Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau 2021 bis 2025

*Fahrgastzahlen die Auslastung einzelner Linien beeinflussen und damit deren Rentabilität. Die Sicherung des ÖPNV ist trotz der voraussichtlich sinkenden Fahrgastzahlen mittel- bis langfristig durch entsprechende Maßnahmen des Verkehrsverbundes zu gewährleisten.<sup>115</sup>*

Der Aufgabenträger des Schienenpersonennahverkehrs und der Schülerbeförderung nach dem Sächs. Schulgesetz ist der Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen (ZVMS). Die Beförderung der Kinder aus Hartenstein, Wiesenburg und Härtensdorf erfolgt u.a. über die o.g. Buslinien. Der öffentliche Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV) liegt in der Aufgabenträgerschaft des Landkreises Zwickau. Die Betreiber der Regionalverkehrslinien sind die Städtischen Verkehrsbetriebe Zwickau GmbH (SVZ) und Regionalverkehr Westsachsen GmbH (RVW).

#### 4.4.4 Schienenpersonennahverkehr (SPNV)

Die Verkehrsflächen für die Bahn nehmen im Bestand einen Flächenanteil von **3,58 ha** ein.

*Durch das Einzugsgebiet des Flächennutzungsplanes Wildenfels verläuft auf etwa zwei Kilometer Länge die Eisenbahnstrecke Schwarzenberg/Erzgebirge - Zwickau Sachs Hbf.*

*Die Streckennummer lautet 6264. Es handelt sich um eine (weitgehend) zweigleisige Hauptbahn. Die Strecke ist nicht elektrifiziert. Die Streckenhöchstgeschwindigkeit beträgt 80 km/h. Die Geschwindigkeit wird auch im betroffenen Bereich durchgehend erreicht. Betreiber der Streckeninfrastruktur ist die DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Erzgebirgsbahn. Die Erzgebirgsbahn ist jedoch nicht der Eigentümer des früheren Empfangsgebäudes des ehemaligen Bahnhofs Wiesenburg (Sachs).*

*Die Strecke wird täglich im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im 1h-Takt befahren. Es handelt sich hierbei um die Kursbuchstrecke 535 Zwickau (Hbf) - Johanngeorgenstadt. Der Schienengüterverkehr spielt eine eher untergeordnete Rolle. Im betroffenen Bereich befindet sich die Betriebsstelle Haltepunkt Wiesenburg (Sachs) mit zwei Außenbahnsteigen.*

*Außerhalb des Flächennutzungsplanes befinden sich die benachbarten Betriebsstellen Bahnhof Fährbrücke und Haltepunkt Silberstraße.*

*Unmittelbar hinter dem Haltepunkt Wiesenburg (Sachs) befindet sich ein Bahnübergang (Eisenbahn-km 27,1) mit technischer Sicherung (Lichtzeichenanlage mit Halbschranken).*

*Aktuell sind im Gebiet des Flächennutzungsplanes bahnseitig keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Eine Elektrifizierung der Strecke in der Perspektive kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Bau- bzw. Vegetationsmaßnahmen in der Nachbarschaft der Eisenbahnanlagen ist die Erzgebirgsbahn zu beteiligen. Bei Anpflanzungen im Grenz- und Näherungsbereich der Bahn ist die Richtlinie 882 Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten und anzuwenden. Für Querungen von Medien sind Anträge auf Leitungskreuzung bei DB Immobilien in Leipzig einzureichen.<sup>116</sup>*

---

<sup>115</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

<sup>116</sup> STN DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Erzgebirgsbahn vom 16.02.2022 (Z.: I.N-RNI-EGB-I SN)

*Die Eisenbahnstrecke 6264 Schwarzenberg (Erzgeb.) – Zwickau (Sachs.) Hbf gilt als planfestgestellt im Sinne des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und genießt daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz und steht unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Überplanungen von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein u. somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind, unzulässig sind, wenn sie bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung dieser Anlagen u. Flächen stehen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, insbesondere das Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48/86 verwiesen.*

*Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass bei der Realisierung der Planung und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.*

*Bitte beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen Infrastrukturbetreiberin/Grundstücksnachbarin und Träger öffentlicher Belange) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen auch im Hinblick auf den bauzeitlichen Flächenbedarf bei der Umsetzung des o.g. Vorhabens sowie im Hinblick auf ggf. notwendige Schutzmaßnahmen/Schutzvorkehrungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.*

*Das Planen, Errichten und Flächennutzungsplanes Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen u. einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Insbesondere sind Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Zuwegungen, Grenzbebauungen usw. oder andere Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) wegen des Bauvorhabens und zu Lasten der Bahngrundstücke unbedingt auszuschließen.*

*Durch das Bauvorhaben darf die Sicht auf Signale nicht eingeschränkt werden. Bei der Planung von Lichtzeichen u. Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung usw.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.*

*Mindestabstände und Maximalhöhen sind einzuhalten. Weiterhin muss bei der Planung die Lage von Kabeln u. Leitungen der Medienträger beachtet werden. Auch ein unbeabsichtigtes Betreten und Befahren der Bahnanlage ist auszuschließen.*

*Es ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen. Ansprüche auf Schutzvor-*

*kehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen d. Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.* <sup>117</sup>

#### 4.4.5 Wander-, Rad- und Reitwegenetz

Durch die Stadt Wildenfels verlaufen keine nationalen und übernationalen Radwege.

*Im Zielnetzplan der Radverkehrskonzeption verlaufen durch Wildenfels folgende Radrouten des SachsenNetz Rad (SNR):* <sup>118</sup>

- „Mulderadweg“ – Fernradweg I-2
- Radroute „An der Silberstraße“ – Hauptroute II-08 (gleicher Streckenverlauf wie „Mulderadweg“)
- „FLOEZ-Radweg“ – Hauptroute II-64

*Der I-2 Mulderadweg quert im benachbarten Wilkau-Haßlau, Ortsteil Silberstraße die B 93 und folgt im Weiteren dem Verlauf der Zwickauer Mulde bzw. Bahntrasse zwischen den Ortsteilen Schönau und Wiesenburg. Wie es der Name schon sagt, wird Radwanderweg von Radfahrern und Tageswanderern gleichzeitig genutzt.* <sup>119</sup>

Des Weiteren ist zu beachten, dass der I-2 Mulderadweg teilweise deckungsgleich mit der regionalen Hauptroute II-08 Radroute An der Silberstraße verläuft. Der II-64 Floezradweg verläuft von Zwickau über Wildenfels, Hartenstein bis hin zur Stadt Oelsnitz/Erzgeb. Er quert die Stadt im nördlichsten Randbereich im Ortsteil Härtensdorf.

Ein ausgebautes Radwegenetz für den Alltagsverkehr innerhalb des Stadtgebietes besteht nur an der Hartensteiner Straße in Fahrtrichtung rechts auf einer Strecke von ca. 650 m. Die verbleibende Radwegeführung besteht entlang von Straßen/Feldwegen oder direkt auf der Straße ohne extra ausgewiesenen Radfahrstreifen.

Außerdem führt der Rundweg „Museum in der Landschaft - Wildenfelser Zwischengebirge“ sowie der Mühlenwanderweg durch die Stadt Wildenfels. <sup>120</sup>

#### **Reittourismus, Fernreitweg**

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich mehrere Fernreitrouten sowie ein regionale Reitroute nach SächsWaldG.

Die Wander-, Rad- und Reitwege sind entsprechend der PlanZV im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>117</sup> STN Eisenbahn-Bundesamt vom 19.11.2021 (GZ: 52142 – 521pt/021-2021#119)

<sup>118</sup> STN Landratsamt Zwickau – SG Kreisentwicklung vom 19.01.2022 (AZ: 1462-621.31.02383)

<sup>119</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

<sup>120</sup> [https://www.wildenfels.de/inhalte/stadt\\_wildenfels/\\_inhalt/tourismus/wanderwege/wanderwege](https://www.wildenfels.de/inhalte/stadt_wildenfels/_inhalt/tourismus/wanderwege/wanderwege)



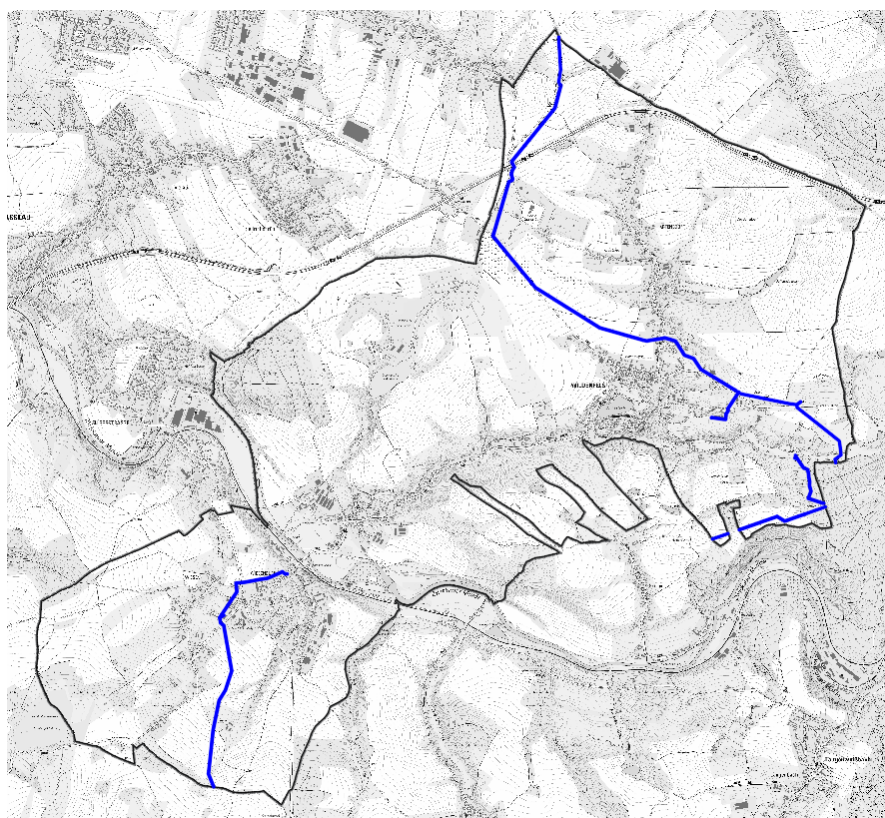
## 4.5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV als Versorgungsanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt. Es handelt sich hierbei um Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.

Es sind insgesamt **16,74 ha Fläche für Ver- und Entsorgung im Bestand** dargestellt.

### 4.5.1 Trinkwasserversorgung

*Die Stadt Wildenfels mit seinem Gemarkungen Härtensdorf, Schöнау, Wiesenburg und Wiesen wird trinkwasserseitig fast vollständig zentral versorgt. Leitungsveränderungen sind entsprechend den nachfolgenden Ausführungen gegenwärtig fertiggestellt worden bzw. noch geplant.* <sup>121</sup>



**Abbildung 39: ÜLP zu den Trinkwasserfernleitung der Stadt Wildenfels**

(Quelle: STN Zweckverband Fernwasser Südsachsen v. 13.03.2020 u. 25.10.2021)

Der Zweckverband Fernwasser Südsachsen (Verband FWS) ist für das überregionale Trinkwasser-Fernleitungssystem zuständig. Im Planungsgebiet der Stadt Wildenfels befinden sich Versorgungsanlagen des Zweckverbandes.

*Hierbei handelt es sich um die Trinkwasserfernleitungen Nr. 11 DN 1200 St vom Wasserwerk Burkersdorf zum Wasserbehälter Steinberg, Nr. 15 DN 600 St vom RBW Abzweig Ost-*

<sup>121</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 16.11.2021

*tangente bis zum Wasserbehälter Friedenseiche, die Nr. SA03 vom Wasserwerk Burkersdorf nach Wiesenburg DN 300 AZ/PVC (zurzeit außer Betrieb) sowie um die Versorgungsleitung DN 125 PE-HD zum Wasserbehälter Wildenfels. Bestandteile dieser überregional bedeutsamen Trinkwasserfernleitungen sind darüber hinaus Schachtbauwerke, erdeingebaute Armaturen, Entleerungsleitungen, Fernmeldekabel sowie Hinweissäulen. An dem Standort des Wasserbehälters Wildenfels, welche sich im Eigentum des regionalen Versorgungsunternehmens befindet, erfolgt die Übergabe v. Trinkwasser aus dem System des Verbandes FWS. Für den Anlagenbestand des Verbandes FWS wurden außerhalb öffentlicher Wege und Plätze Leitungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in den Grund-büchern der betroffenen Flurstücke eingetragen.*

*Der Kernbereich dieser Dienstbarkeit bezieht sich auf einen Schutzstreifen, dessen Breite in Abhängigkeit von der Rohrdimension und in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk festgelegt wurde. Er beträgt für die Rohrleitungen DN 300 4,0 m DN 600 8,0 m für DN 1000 10,0 m sowie für abzweigende Entleerungsleitungen 4,0 m. Befindet sich das betriebseigene Fernmeldekabel nicht mindestens 1,0 m im Schutzstreifen der Rohrleitung, so hat dieses einen eigenen Schutzstreifen von 2,0 m. Die Mitte des Schutzstreifens entspricht dabei jeweils der Rohr- bzw. Kabelachse. Die Dienstbarkeiten umfassen das Recht, diese wasserwirtschaftlichen Anlagen zu besitzen, zu betreiben, sie instand zu setzen, sie zu erneuern und neu zu bauen. In das Mitbenutzungsrecht eingeschlossen ist auch das Recht auf Begehung und gegebenenfalls Befahrung der betroffenen Flächen.*

*Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie zum Schutz vor Einwirkungen von außen gelten in den Schutzstreifenflächen nachfolgend genannte Nutzungsbeschränkungen:*

- keine Errichtung betriebsfremder baulicher Anlagen; hierzu zählen auch Geräteschuppen, Carports, Gewächshäuser, Poolanlagen o. sonstige Anlagen, die eine Schadensbehebung behindern können*
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Versorgungsanlagen beeinträchtigt*
- die Anpflanzung störender Gehölze (auch Hecken) ist im Schutzstreifenbereich untersagt*
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden*
- das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen sowie sonstige Lagerungen und Nutzungen (Kranstandort, Baustelleneinrichtung) sind auch kurzzeitig unzulässig*
- keine Geländeänderungen insbesondere Niveauveränderungen*
- das Überfahren der Trinkwasserfernleitung mit schweren Baufahrzeugen ist nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen zur Lastverteilung durch die Verlegung von Baustraßenplatten gestattet*
- das Versorgungsunternehmen darf den Schutzstreifen zur Ausführung von Bedien- und Instandhaltungsarbeiten begehen und befahren*

- *die Parallelverlegung anderer Medien im Schutzstreifen ist nicht erlaubt*
- *Querungen der Anlagen der Fernwasserversorgung sind möglichst rechtwinklig unter Einhaltung eines vertikalen Mindestabstandes von 0,4 m auszuführen*
- *Abwasserleitungen haben die Trinkwasserfernleitung zu unterqueren*
- *alle Handlungen im Schutzstreifen der Fernwasserleitung sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen*<sup>122</sup>

Die Trinkwasserfernleitung mit Nebenanlagen sowie die jeweiligen Schutzstreifen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

*Grundsätzlich gilt entsprechend DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 400-1, das Fernwasserleitungstrassen möglichst außerhalb von Bebauungen einzuordnen sind.*

*Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Hartensteiner Straße wird eine Umverlegung der Trinkwasserfernleitung durch abschnittsweise Parallellage südlich zur Hartensteiner Straße in Richtung querender Gasleitung erforderlich wird. Gleichzeitig informieren wir an dieser Stelle, dass der Verband FWS in absehbarer Zeit die abschnittsweise Sanierung dieser Trinkwasserfernleitung plant u. eine Koordinierung mit den Interessen der Grundstückseigentümer und der Stadt Wildenfels dringend erforderlich ist.*

*Ein weiterer Konfliktpunkt ergibt sich mit den geplanten gewerblichen Bauflächen Fläche 2 Gewerbegebiet beidseitig der Gewerbestraße. Durch frühzeitige Abstimmungen in Vorbereitung der nachgeordneten Planungen müssen die Belange des Verbandes FWS als überregional tätigem Wasserversorgungsunternehmen in vollem Umfang Berücksichtigung finden. Die Leitungstrasse ist in die Bebauungspläne unter Einhaltung der bereits genannten Nutzungsbeschränkungen u. Schutzstreifenbreiten als Grünstreifen ohne Gehölzpflanzungen zu integrieren. Der Schutzstreifen muss darüber hinaus ausgehend von öffentlichen Wegen für den Leitungsbetreiber ungehindert zugänglich sein. Der Verband FWS ist frühzeitig bei nachfolgeordneten Verfahren wie Bebauungsplänen, Ergänzungssatzungen u. ä. bzw. bei sonstigen Baumaßnahmen in der Nähe seiner Anlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.*<sup>123</sup>

#### 4.5.2 Abwasserbeseitigung<sup>124</sup>

Die Wasserwerke Zwickau sind für die Abwasserentsorgung der Ortslage Wildenfels zuständig.

*Für die Stadt Wildenfels ist die zentrale Abwasserentsorgung im Stadtbereich nahezu vollständig möglich. Außerhalb des Stadtkerns befinden sich auch noch dezentrale Kanäle mit Ausläufen direkt jeweils in einen Vorfluter. Eingeleitet werden darf nur vollbiologisch vorge-*

<sup>122</sup> STN Zweckverband Fernwasser Südsachsen v. 13.03.2020 (AZ:1-10-16-04-11/15(327/2020) 1-10-16-SA-03)

<sup>123</sup> STN Zweckverband Fernwasser Südsachsen v. 25.10.2021 (AZ: 1-10-16-04-11-15(1531/2021) Zu (327/2020)

<sup>124</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 19.07.2019

reinigtes Abwasser nach DIN 4261 Teil 2. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist in diesen Geltungsbereichen erforderlich. Für weitere wenige abseits befindliche Grundstücke besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Abwasserentsorgung. In diesen Fällen ist die Abwasserentsorgung mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

Eine weitere zentrale Erschließung ist aktuell nicht vorgesehen.<sup>125</sup>

In Gebieten, in denen keine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Kläranlage besteht, sind vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. Gruppenlösungen, im Ausnahmefall nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde abflusslose Gruben, zu errichten. Die Einleitung von vollbiologisch gereinigtem Schmutzwasser in einen Vorfluter ist eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.<sup>126</sup>

Die Gemarkung Härtensdorf ist schmutzwasserseitig im südlichen Teil erschlossen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal führt zur zentralen Kläranlage nach Wildenfels. Nördlich der Einmündung Arno-Schmidt-Straße befinden sich keine Abwasseranlagen im Eigentum der Wasserwerke Zwickau GmbH. Planungen sind dahingehend auch nicht vorgesehen.

In der Gemarkung Schönau sind lediglich die Grundstücke gegenüber der zentralen Kläranlage von Wildenfels an diese Kläranlage angeschlossen. Im Bereich der Neuen Straße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal, der in den Bach mündet. Eingeleitet werden darf nur vollbiologisch vorgereinigtes Abwasser nach DIN 4261 Teil 2. Vollbiologischen Kleinkläranlagen wurden errichtet. Eine zentrale Erschließung erfolgt nicht.

Die Gemarkung Wiesenburg ist abwasserseitig im nordwestl. Bereich zentral erschlossen. Südöstlich der Ernst-Schneller-Straße erfolgt die Abwasserentsorgung überwiegend über dezentrale öffentliche Abwasserkanäle mit Ausläufen in den Goldbach. Für die übrigen bebauten Grundstücke, auf denen Abwasser anfällt, ist die Abwasserentsorgung ebenfalls mit der Unteren Wasserbehörde zu klären. Eine weitere zentrale Erschließung ist nicht geplant.

Die Gemarkung Wiesen ist abwasserseitig entlang des nordöstlichen Teils der Kirchberger Straße sowie im Bereich Wiesenweg und Ringstraße zentral erschlossen.<sup>127</sup>

Folgende Maßnahmen haben sind im Gesamtgebiet geplant:<sup>128</sup>

Wildenfels:

- Derzeit befindet sich die Neuverlegung von Versorgungsanlagen im Bereich Waldstraße 6 bis 11 im Bau. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist in 2022 geplant.
- Im Bereich der Waldstraße 1 erfolgt derzeit die Auswechslung der Versorgungsleitung und die Fertigstellung dieses Abschnittes ist auch im Jahr 2022 geplant.

---

<sup>125</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 16.11.2021

<sup>126</sup> STN Landratsamt Zwickau – SG Untere Wasserbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

<sup>127</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 16.11.2021

<sup>128</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 16.11.2021

- *Im Zuge des Ausbaus der S 283 östlich Wildenfels beabsichtigen wir die vorhandene Versorgungsleitung, die die Grundstücke Hartensteiner Straße 9 bis 13 a quert, in den öffentlichen Straßenbereich umzuverlegen. Des Weiteren planen wir Änderungen im Bereich Abwasser. Die Realisierung soll voraussichtlich ab dem Jahr 2024 in Abhängigkeit der Realisierung über das Landesamt für Straßenbau und Verkehr erfolgen.*
- *Derzeit erneuern wir die Abwasseranlagen im Bereich Schulweg/Gartenweg. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist in 2022 geplant.*
- *In der Berggasse beabsichtigen wir eine KNE in den Jahren 2023/2024 (gemäß Schreiben vom 22.07.2021 von der Stadt Wildenfels) durchzuführen.*
- *Im südlichen Bereich der Parkstraße beabsichtigen wir im Zuge des Straßenbaus voraussichtlich im Zeitraum von 2022 bis 2024 die Abwasseranlagen auszuwechseln.*

#### Wiesenburg:

- *Im Bereich Lindenstraße beabsichtigen wir in Verbindung mit dem geplanten Straßenbau im Zeitraum III. Quartal 2021 bis II. Quartal 2022 die Abwasseranlagen zu erneuern. Wir verweisen auf das Schreiben vom 22.07.2021 von der Stadt Wildenfels. Die Realisierung ist abhängig von der Förderung des Straßenbaus.*

#### Wiesen:

- *Im Zuge des geplanten grundhaften Straßenausbaus K 9332 (Kirchberger Straße) vom Landkreis Zwickau planen wir die Verlegung von Entwässerungsanlagen.  
Der Ausführungszeitraum für den Straßenbau liegt uns noch nicht vor.*
- *Weiterhin sind noch Netzerneuerungen im Zuge von geplanten Straßenbaumaßnahmen durch Koordinierung der Maßnahmen möglich.*

*Eine Überpflanzung oder Überbauung unserer Anlagen, einschließlich deren Schutzstreifen, ist nicht zulässig. Den Forderungen der DVGW W400 Teil 1 ist Rechnung zu tragen. Eine Beeinträchtigung oder Beschädigung unserer Anlagen durch stattfindende Baumaßnahmen ist auszuschließen.*

#### Allgemeines:<sup>129</sup>

*Bei Wohnungsvorhaben ist die Einhaltung der derzeitigen Geschosshöhen zur Gewährleistung des benötigten Versorgungsdruckes zu beachten. Aussagen zur Versorgung von Gewerbestandorten u. Sondergebieten können erst nach dem Vorliegen v. entsprechenden Bedarfswerten getroffen werden. Die trink- und abwasserseitigen Erschließungen können durch die Wasserwerke Zwickau GmbH nicht vorgenommen werden. Die Erschließung dieser Flächen muss Aufgabe eines Bau- oder Erschließungsträgers sein. Als rechtliche Grundlage dafür ist der Abschluss von trink- und abwasserseitigen Erschließungsvereinbarungen erforderlich.*

---

<sup>129</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 16.11.2021

#### 4.5.3 Niederschlagswasser <sup>130</sup>

*Prinzipiell sollte versucht werden, das anfallende Niederschlagswasser nicht in die Kanäle, die zu Kläranlagen führen, einzuleiten. In Bereichen, in denen sich Schmutzwasseranlagen befinden, ist prinzipiell die Niederschlagswasserbeseitigung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau abzustimmen.*

*Der Niederschlagswasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Elemente können u.a. Gründächer, Einstaudächer, teildurchlässige Flächenbeläge (Poren- u. Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies), Flächenversickerungen, Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Elemente oder Wasserflächen mit Dauerstau sein. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen an eine Kläranlage angebundenen Mischwasserkanal der Wasserwerke Zwickau GmbH sollte vermieden werden.*

*Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG. <sup>131</sup>*

#### 4.5.4 Strom, Gas und Fernwärme

##### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung der Stadt Wildenfels erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

*Im Plangebiet der Stadt Wildenfels befinden sich die*

- 110 – kV - Zwönitz - Lößnitz - Aue / Süd - Schneeberg / Nord - Silberstraße, Mastfelder M 70 - 82 (Leitungsschutzstreifen in paralleler Ausführung gemäß Darstellung im Lageplanauszug, Breite max. 15,0 m links und rechts der Trassenachse und die
- 110 – kV - Silberstraße - Gößnitz, Mastfelder M 2 - 3 (Leitungsschutzstreifen in paralleler Ausführung gemäß Darstellung im Lageplanauszug, Breite max. 22,0 m links und rechts der Trassenachse. <sup>132</sup>
- 110-kV-Freileitung Silberstraße - Herlasgrün, Mast 8 - 15 (Leitungsschutzstreifen gemäß Darstellung im Lageplanauszug max. 16,5 m links und rechts der Trassenachse)<sup>133</sup>

---

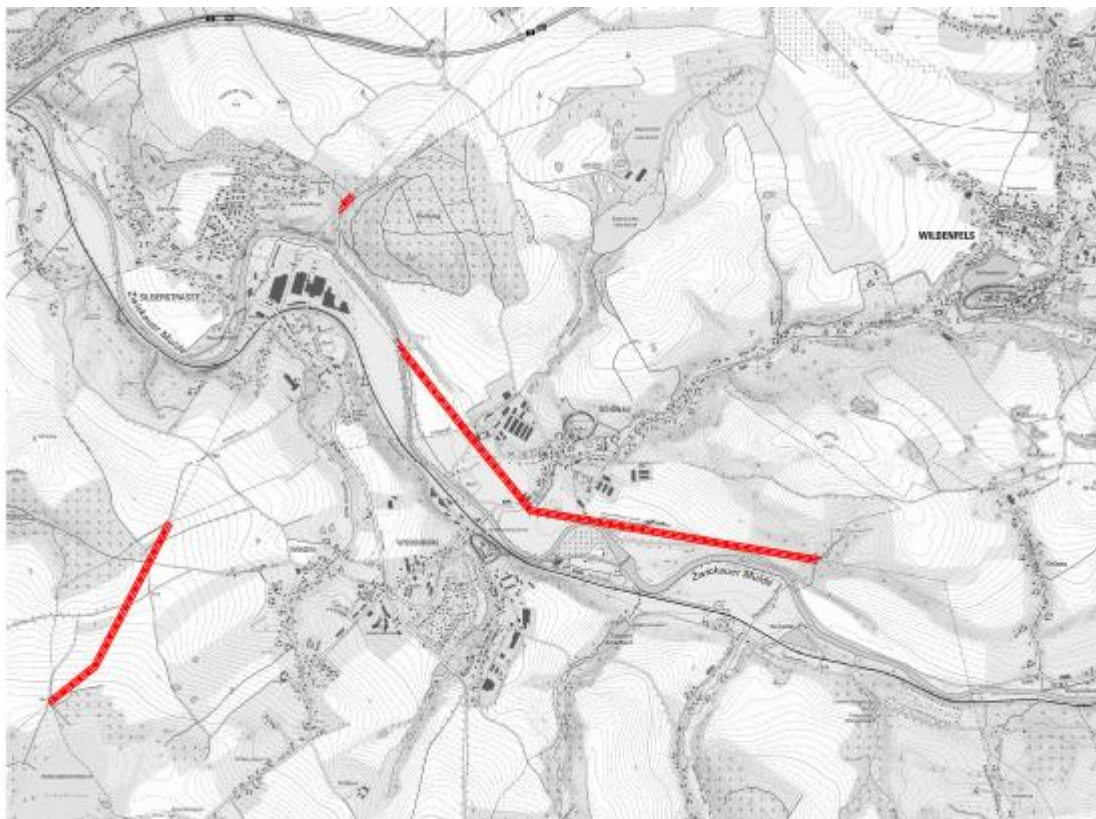
<sup>130</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 19.07.2019

<sup>131</sup> STN Landratsamt Zwickau – SG Untere Wasserbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

<sup>132</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) v. 08.06.2019 (Z.: VS-O-G ke/ke PVV 13934/2019, V73762)

<sup>133</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) vom 28.02.2025 (AZ: VS-O-S-G ke-ro PVV 9759/2025, V73762)





**Abbildung 40: ÜLP zu den 110kV- Leitungen in der Stadt Wildenfels**

(Quelle: Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 08.07.2019)

*Die genannten 110-kV-Anlagen haben Bestand. Sie dienen der elektrischen Grundversorgung und stehen unter Spannung. Änderungen des derzeitigen Status und des Bestandes sind nicht geplant.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Mitbenutzung von Grundstücken bei Energiefortleitungen (110/30 kV) mit einem Errichtungszeitraum vor dem 03.10.1990 nach den Bestimmungen des § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) in Verbindung mit der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) rechtlich geregelt sich. Bei Anlagen, die den Bestimmungen des GBBerG nicht unterliegen, erfolgt die Mitbenutzung der Grundstücke mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nach § 1090 ff BGB bzw. bei Verkehrsflächen nach dem Musterrahmenvertrag.*

*Die vorhandenen Dienstbarkeiten beinhaltet u.a. die Maßgabe, dass die Stromanlagen durch Bauwerke sowie Arbeiten jeder Art nicht gefährdet werden dürfen. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen, unter der Vorraussetzung des Erhaltens der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, notwendig werden, so erfolgt die Kostentragung vollständig durch den Veranlasser der Umverlegung.*

*Auf Grund der großen regionalen Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung durch die genannten 110-kV-Anlagen kann einer Verschlechterung der bisherigen bestehenden Rechtsposition unseres Unternehmens nicht zugestimmt werden. Jegliche leitungsgefährdenden Verrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. Die Zufahrten zu unseren Anlagen sind ständig sicherzustellen.*

*Die Abstände nach DIN EN zu 110/30-kV-Freileitungen sind immer einzuhalten. Dies gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen ab einen Abstand von mindesten 300 m vom vorgenannten Anlagenbestand. Einer Bepflanzung der Leitungsschutzstreifen unserer Freileitungstrasse (durchschnittlich 25,0 m → wird im Zuge konkreter Anfragen präzisiert) bzw. der Kabelschutzstreifen (durchschnittlich 1,5 m → wird ebenfalls bei direkten Anfragen präzisiert) wird nicht zugestimmt. Bei einer Bebauungsplanung bzw. der Bebauung im Bereich der 110/30-kV-Anlagen bestehen bei Näherung Einschränkungen bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände u. a. zu Gebäuden, Verkehrswegen, anderen Versorgungsleitungen, Erholungsflächen etc. (siehe DIN EN 50341-3-4). Zu unseren Kabeln sind die Abstände nach DIN VDE 0100 und 0101 einzuhalten.*

*Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unseren Freileitungen sowie den Schutzstreifen-bereichen unserer Kabel sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und die DGUV Vorschrift 38 (bisher BGV C22 E3 16) zu beachten. Baufirmen werden nachdrücklich auf ihre Anzeigepflicht (Leitungsauskunft / Schachterlaubnis) vor Beginn der Arbeiten hingewiesen. Unmittelbar vor Beginn von Arbeiten im Näherungsbereich unserer Anlagen ist eine Grundeinweisung erforderlich. Dabei sind die Auflagen / (An-) Forderungen in Bezug auf Arbeiten unter und in der Nähe von Hochspannungsleitungen den Bauausführenden vor Ort nachweislich zur Kenntnis zu bringen.*

*Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).<sup>134</sup>*

Die Hochspannungsanlagen mit jeweiligem Schutzstreifen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gemäß der Stellungn. der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) v. 08.07.2019 u. 05.11.2021 sind folgende Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen:<sup>135</sup>

- *Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. Baumaßnahmen geschädigt werden.*
- *Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Servicenummer 0800 2 884400 (kostenfrei) rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).*

---

<sup>134</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) v. 08.06.2019 (Z.: VS-O-G ke/ke PVV 13934/2019, V73762)

<sup>135</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) vom 08.07.2019 (Z.: VS-O-G ke/ke PVV 13934/2019, V73762)

- *Bei Kreuzungen von Kabeln u. Oberflächenerdern mit anderen Ver- u. Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zw. Kabeln u. Oberflächenerdern u. anderen Ver- u. Entsorgungsleitungen mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zw. Kabeln sowie Oberflächenerdern u. anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.*
- *Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesond. der DIN VDE 0105-100, 0210-1 u. 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.*
- *Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zw. dem EVU und Baulastträger.*
- *Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Wildenfels erfolgt mit den in den gesetzl. Regelungen u. allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.*
- *Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen o. Netzerweiterungen notwendig werden.*
- *Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne u. der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.*
- *Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Wildenfels zu berücksichtigen.*
- *Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzögl. in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.*

- *Erschließungsinvestitionen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes werden durch Netzregion Südsachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.* <sup>136</sup>
- *Unabhängig von der Stellungnahme möchten wir gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energie versorgungsanlagen der Netzregion Süd-Südsachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de) an* <sup>137</sup>
- *Bei der Aufforstung außerhalb des Freileitungsschutzstreifens ist zu beachten, dass bei der Bestockung sich ein stabiler Waldrand durch einen Vorbau bildet, damit in der Endwuchshöhe der Fallbereich unsere Freileitungstrasse nicht gefährdet. Insbesondere sind die in der Endwuchshöhe zu erwartenden Kronendurchmesser (Mindestabstand von der Trassenachse Leitungsschutzstreifen + 0,5 x Kronendurchmesser) zu beachten.* <sup>138</sup>

## Fernwärme

*Die Belange der envia THERM werden nicht berührt.* <sup>139</sup>

## Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die inetz GmbH.

*Die inetz betreibt als regionales Gasversorgungsunternehmen in der Stadt Wildenfels und in den Ortsteilen Härtensdorf, Wiesen und Wiesenburg, außer in der Ortslage Schöna, ein Rohrleitungssystem vom ca. 17 km Länge in unterschiedlichen Dimensionen in der Druckstufe MOP 1,0 sowie weitere Anlagen, welche unterirdisch verlegt oder oberirdisch errichtet wurden. Dazu zählen unter anderem Regelschränke, Steuerkabel, KKS- Anlagen. Darüber hinaus betreibt inetz im Territorium der Stadt Wildenfels ein überregionales Gashochdruckleitungsnetz in den Druckstufen MOP 84 und MOP 16 zur Versorgung der Stadt Wildenfels und der umliegenden Städte und Gemeinden.* <sup>140</sup>

*Für alle Gasdruckhochleitungen und Nebenanlagen von inetz sind folgende Schutzstreifen, je Druckstufe und Dimension festgelegt worden:* <sup>141</sup>

- HDL 002-0000, DN 400 → Schutzstreifen 8,0 m (4,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- HDL 002-4000, DN 100 → Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- HDL 002-4800, DN 100 → Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- HDL A70-0000, DN 150 → Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)

<sup>136</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) vom 05.11.2021 (Z.: VS-O-G ke/ke PVV 20141/2021, V73762)

<sup>137</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) vom 05.11.2021 (Z.: VS-O-G ke/ke PVV 20141/2021, V73762)

<sup>138</sup> [STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH \(MITNETZ STROM\) vom 28.02.2025 \(AZ: VS-O-S-G ke-ro PVV 9759/2025, V73762\)](#)

<sup>139</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) vom 05.11.2021 (Z.: VS-O-G ke/ke PVV 20141/2021, V73762)

<sup>140</sup> STN von inetz GmbH vom 26.10.2021 (Z.: NPQ/mü – 1908/2021)

<sup>141</sup> STN von inetz GmbH vom 10.03.2020 per E-Mail

- HDL A70-0000, DN 200 → Schutzstreifen 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- HDL A70-8800, DN 50 → Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- HDL A70-9000, DN 80 → Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- Leitung d. Ortsnetzversorgung → Schutzstreifen 2,0m (1,0m beidseitig d. Leitungsachse)



**Abbildung 41: ÜLP zu den Gashochdruckleitungen in der Stadt Wildenfels**

(Quelle: STN inetz GmbH vom 10.03.20 per E-Mail)

Die Gasdruckhochleitungen und Nebenanlagen sowie die jeweiligen Schutzstreifen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

*Im Schutzstreifen der Erdgas-Versorgungsanlagen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie ein Pflanzverbot nach GW 125. Alle Maßnahmen im Näherungsbereich bedürfen unserer Zustimmung. Baumaßnahmen, die den FNP beeinträchtigen können, sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Für das Gasnetz im benannten Gebiet besteht kein Erneuerungsbedarf. In naher Zukunft werden wir das Gewerbegebiet in Härtensdorf (Gewerbestraße) über die Arno-Schmidt-Str. mit Gas erschließen. In diesem Zusammenhang soll 2022 eine neue Regelanlage in der Nähe von McDonalds (Baufeld GE 4) errichtet werden, welche die Anlage Härtensdorf Karl-Marx-Str. sowie die EK-Anlage Härtensdorf McDonalds ersetzt. Weiterhin planen wir perspektivisch eine Verbindung der Ortsnetze von Wildenfels und von Hartenstein.*<sup>142</sup>

<sup>142</sup> STN inetz GmbH von 26.10.2021 (Z.: NPQ/mü – 1908/2021)



#### 4.5.5 Telekommunikation

*Laut der Deutsche Telekom Technik GmbH befinden sich im Stadtgebiet zahlreiche Telekommunikationslinien bzw. -anlagen. Das geplante Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen u. Beeinträchtigungen oder die Veränderungen der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zuständigkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein, die Überdeckung bestehender Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.*<sup>143</sup>

*Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*<sup>144</sup>

*Im Bereich [...] befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an: envia TEL GmbH, Dokumentation, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle.*<sup>145</sup>

#### 4.5.6 Erneuerbare Energien

Die Anzahl der Anlagen der erneuerbaren Energien bzw. der durch diese Anlagen erzeugter Strom ist seit 2012 deutlich angestiegen.

Ergänzende Information sind bereits unter Kap.0 - Anlagen und Maßnahmen gegen den Klimawandel (Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen, Biogasanlagen, ...) aufgeführt.

Damit leisten diese Anlagen einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien im Stadtgebiet.

#### 4.5.7 Abfallbeseitigung<sup>146</sup>

*Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß §4 Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung u. Verminderung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie das Einsammeln u. die Beförderung von überlassungspflichtigem Hausmüll u. hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen.*

*Der Landkreis beauftragt Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten zur Abfallentsorgung.*

---

<sup>143</sup> STN Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.12.2019

<sup>144</sup> [STN Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.03.2025 \(AZ: Ost13\\_2025\\_157029\)](#)

<sup>145</sup> STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 05.11.2021

<sup>146</sup> STN Landratsamt Zwickau – Amt für Abfallwirtschaft v. 19.01.2022 (AZ:1462-621.31.02383)



*Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll/ hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau zu überlassen. Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden. Die Benennung der Unternehmen ist für langfristige Planausführungen nicht möglich, da dies in regelmäßigen Abständen neu ausgeschrieben wird.*

#### 4.5.8 Löschwasserversorgung

##### **Löschwasserversorgung**

*Für die Stadt Wildenfels liegt aktuell ein Entwurf des Brandschutzbedarfsplanes 2022-2026 vor. In diesem Entwurf werden die Vorgaben der Feuerwehrdienst- u. Unfallschutzvorschriften unter Beachtung der Besonderheiten des Stadtgebietes und die Ausstattung sowie die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehren bewertet und gegebenenfalls daraus erforderlichen Maßnahmen veranlasst.*

*Gemäß der Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren zur Löschwasserversorgung wurde die im Stadtgebiet vorhandene Bebauung entsprechend Art und Maße der baulichen Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung hinsichtlich ihres Löschwasserbedarfes möglichst individuell bewertet. Dabei machten sich in Teilbereichen, insbesondere bei privaten Wohngebäuden, Verallgemeinerungen o. Schätzungen erforderlich, da spezifische Dokumente zu den Bauwerken nicht vorliegen oder nicht im Detail für jedes Gebäude gesichtet werden können. Nach den Erkenntnissen der Untersuchung der Löschwasserversorgung aus Hydranten, Zisternen u. Gewässern kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Großteil des Stadtgebietes das zur Verfügung stehende Löschwasser den Bedarf übersteigt. So stehen im nahezu gesamten Stadtgebiet 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung. Ein höherer Löschwasserbedarf ist nur bei einzelnen Schwerpunktoobjekten oder Anlagen mit besonderem Gefahrenpotential zu erkennen. Insbesondere bei Sonderbauten werden dabei besondere Ansprüche an d. Löschwasserversorgung gestellt, welche den sicherzustellenden kommunalen Grundschatz übersteigen und im Rahmen der betrieblichen Gefahrenabwehr eine eigene Löschwasservorhaltung erfordern können.<sup>147</sup>*

*Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Lös-*

---

<sup>147</sup> Entwurf Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wildenfels, Stand: 06/2022

arbeiten möglich sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutz-relevanten Aspekte zu beachten.

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. § 6 SächsBRKG / § 14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass auf Grund von Nutzung und Größe in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Sicherung des Grundschatzes je nach Nutzung (Wohngebiet bis Industrie-/Gewerbegebiet) ein mind. vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein muss.

Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zur Löschwasserbereitstellung für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für den Bereich sichergestellt wird. Dieser Aspekt ist schon an dieser Stelle zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich aus der zukünftig ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung weiterführende Anforderungen.

Zur Sicherung des Grundschatzes in dem ausgewiesenen Gebiet können im Bedarfsfall alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten (d. h. jederzeit sicher erreichbar und bei jedweden Witterungsbedingungen nutzbar sowie Gewährleistung der Entnahmemöglichkeit mit den der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Mitteln) in einem Umkreis von 300 m um das potenzielle „Brandobjekt“ herangezogen werden. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.<sup>148</sup>

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist abhängig von den Leitungs- und Übertragungskapazitäten und insbesondere den Druckverhältnissen. Grundsätzlich ist aus den vorhandenen Versorgungsleitungen DN 200 maximal 96 m<sup>3</sup>/h bei gleichzeitiger Nutzung von 2 Hydranten), DN 150 mit maximal 48 m<sup>3</sup>/h und 100 DN mit maximal 24 m<sup>3</sup>/h möglich. Eine Löschwasserentnahme aus den Versorgungsleitungen DN 80 ist nicht möglich.<sup>149</sup> Die Löschwasserverhältnisse sind je Bauvorhaben immer individuell zu prüfen. Es ist zu beachten, dass prinzipiell Anfragen zu Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben zu stellen.<sup>150</sup>

Generell sind die Druckverhältnisse im Versorgungsnetz von Wildenfels in der Unterstadt durch die geodätische Höhe des Hochbehälters Wildenfels vorgegeben. Für die Oberstadt erfolgt die Einspeisung direkt vom Leitungssystem Fernwasser Südsachsen. Druckbestimmend ist hier der geodätisch am niedrigsten gelegene Versorgungspunkt.<sup>151</sup>

---

<sup>148</sup> STN Landratsamt Zwickau – Stabstelle f. Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz v. 19.01.2022 (AZ: 1462-621.31.02383)

<sup>149</sup> STN Landratsamt Zwickau – Stabstelle f. Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz v. 19.01.2022 (AZ: 1462-621.31.02383)

<sup>150</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 19.07.2019

<sup>151</sup> STN Wasserwerke Zwickau vom 16.11.2021

## **Zugänglichkeit für die Feuerwehr**

*Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung der ausgewiesenen Gebiete haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass die eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu-/Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.*

### Bei der weiteren Planung die folgenden Aspekte zu beachten:

*Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehrzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu. Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des § 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten. Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen. Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschießung möglich ist.*

*Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.<sup>152</sup>*

Im OT Wiesen wird im Bereich der Planflächen Mischgebiete M1 oder M2 eine Ansiedlung der Feuerwehr für möglich gehalten / als günstig eingeschätzt. Auf den Standort M2 wird sich bereits im Entwurf des Brandschutzbedarfsplanes 2022-2026 bezogen.

## **4.6 GRÜNFLÄCHEN**

Die Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sind im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt. Dazu zählen die Dauerkleingärten, Sportplätze, Spielplätze, Friedhöfe, Badeplätze/Freibäder und Parkanlagen.

*Das Grünsystem, welches einen wesentlichen Einfluss auf das Stadtklima und somit auf die Umwelt hat, wird durch einen Grüngürtel um das Stadtgebiet, bestehend aus Forstflächen, Landschaftsflächen und Kleingärten gebildet. Die Randbereiche und Ortsteile sind allein durch*

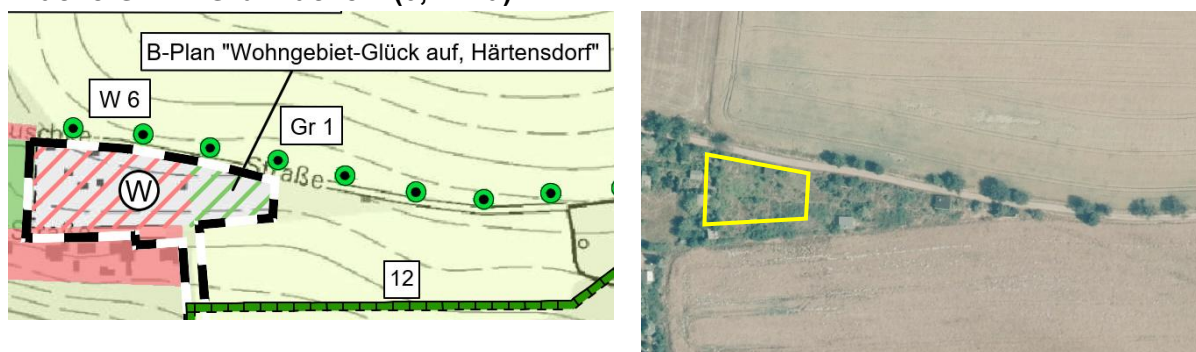
---

<sup>152</sup> STN Landratsamt Zwickau – Stabstelle f. Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz v. 19.01.2022 (AZ: 1462-621.31.02383)

ihre lockere Baustruktur hinreichend durchgrünt. Kleinere und größere Grünflächen, wie der Park, die Weinleite und teilweise vorhandenes Begleitgrün entlang des Zschockener Baches sorgen in der Stadt für eine gute Durchgrünung. Sie soll auch zukünftig erhalten und über Vernetzungsmaßnahmen ausgebaut werden.<sup>153</sup>

Es sind insgesamt **23,00 ha Grünflächen im Bestand** (öffentliche / private Grünflächen) dargestellt. Es wird 1 Flächen mit **0,24 ha** als Grünfläche in Planung dargestellt:

#### Fläche Gr 1 – Grünfläche 1 (0,11 ha)



**Abbildung 42: Auszug aus FNP u. Luftbild - Neuausweisung Grünfläche Fläche 1**  
(Quelle: Staatsbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsen (GeoSN), Erzeugung: 01/2015)

#### 4.6.1 Parkanlagen

Innerhalb der Stadt Wildenfels befindet sich eine Parkanlage um das Schloss Wildenfels herum. *Ein Rundgang durch die Park- und Gartenanlage führt den Besucher durch die neu angelegte Allee, vorbei an der ehemaligen Teichmühle und dem Gedächtnisbrunnen für Auguste Caroline, der ersten Frau Friedrich Magnus II. Der Rosengarten ist immer wieder eine Reise wert und erstrahlt besonders zum traditionellen "Rosenfest" in all seiner Pracht. Den Schlossteich schmückt eine verträumte kleine Insel.*<sup>154</sup>

Durch die Planung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Schaffung von Park- u. Stellplatzmöglichkeiten in Form von 5 Caravanstellplätzen u. rund 80 Besucherparkplätzen im Altstadtbereich im angrenzenden Bereich des Schlossparks (Parkstraße)) fallen ca. 0,34 ha als Parkanlage weg.

#### 4.6.2 Dauerkleingärten

Kleingartenanlagen im Plangebiet sind:

- Kleingartenverein „Sonnenblick“ e.V.
- Kleingartenverein „Am Teich“ Wildenfels e.V.
- Kleingartenverein „Drei Eichen“ e.V.
- Kleingartenverein „Goldbachgrund“ e.V.

Die genannten Kleingartenanlagen unterliegen dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

<sup>153</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

<sup>154</sup> [https://www.schloss-wildenfels.de/inhalte/schloss\\_wildenfels/\\_inhalt/garten\\_park/garten\\_park](https://www.schloss-wildenfels.de/inhalte/schloss_wildenfels/_inhalt/garten_park/garten_park)

#### 4.6.3 Spieleplätze

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet zwei Spieleplätze im Bestand. Einer befindet sich am Schlossteich in Wildenfels und wurde im Jahr 2020 erbaut. Der andere Spielplatz liegt im OT Wiesenburg nördlich der Lindenstraße im Goldbachgrund.

#### 4.6.4 Sportanlagen und Sportplätze

Die Stadt Wildenfels verfügt über folgende Sportanlagen sowie Sportplätze:

- Sportplatz Wildenfels (VfL Wildenfels e.V.), Lindenallee 20 in 08134 Wildenfels
- Sportplatz Härtensdorf (SV Härtensdorf 1902 e.V.), Otto-Nuschke-Straße 11 in 08134 Wildenfels
- Sportplatz im OT Schönau, Am Gewerbepark
- Kegelbahn und Wurfanlage im/an Hotel und Landgaststätte Wiesenburg
- Hundesportplatz „Am Kiefricht“ (keine separate Ausweisung im FNP)

#### 4.6.5 Badeplätze und Freibäder

Innerhalb des Plangebietes der Stadt Wildenfels befinden sich keine Badeplätze sowie Freibäder.

#### 4.6.6 Friedhof

Folgende Friedhöfe sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wildenfels als Bestand ausgewiesen:

- Friedhof Wildenfels, Eichberg in 08134 Wildenfels
- Friedhof Härtensdorf, Schulplatz in 08134 Wildenfels
- Friedhof Schönau, Dorfplatz 9 in 08134 Wildenfels

### **4.7 FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG**

Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist die Stadt Wildenfels seit 2012 verpflichtet, im Abstand von 5 Jahren Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen ab 3 Mio. Kfz/Jahr zu erstellen.<sup>155</sup> *Die Pflicht zur Erstellung von Lärmkarten bestand erstmals im Jahr 2007. Seit 2012 sind jeweils bis zum 30. Juni des maßgeblichen Jahres Lärmkarten für Ballungsräume ab 100.000 Einwohnern, Hauptverkehrsstraßen ab 3 Millionen Kfz/Jahr und Haupteisenbahnstrecken ab 30.000 Zügen/Jahr sowie Großflughäfen mit mehr als 50.000 Flugbewegungen pro Jahr zu erstellen. Basierend auf diesem Termin erfolgt eine Wiederholung und Aktualisierung der Kartierung alle fünf Jahre.*

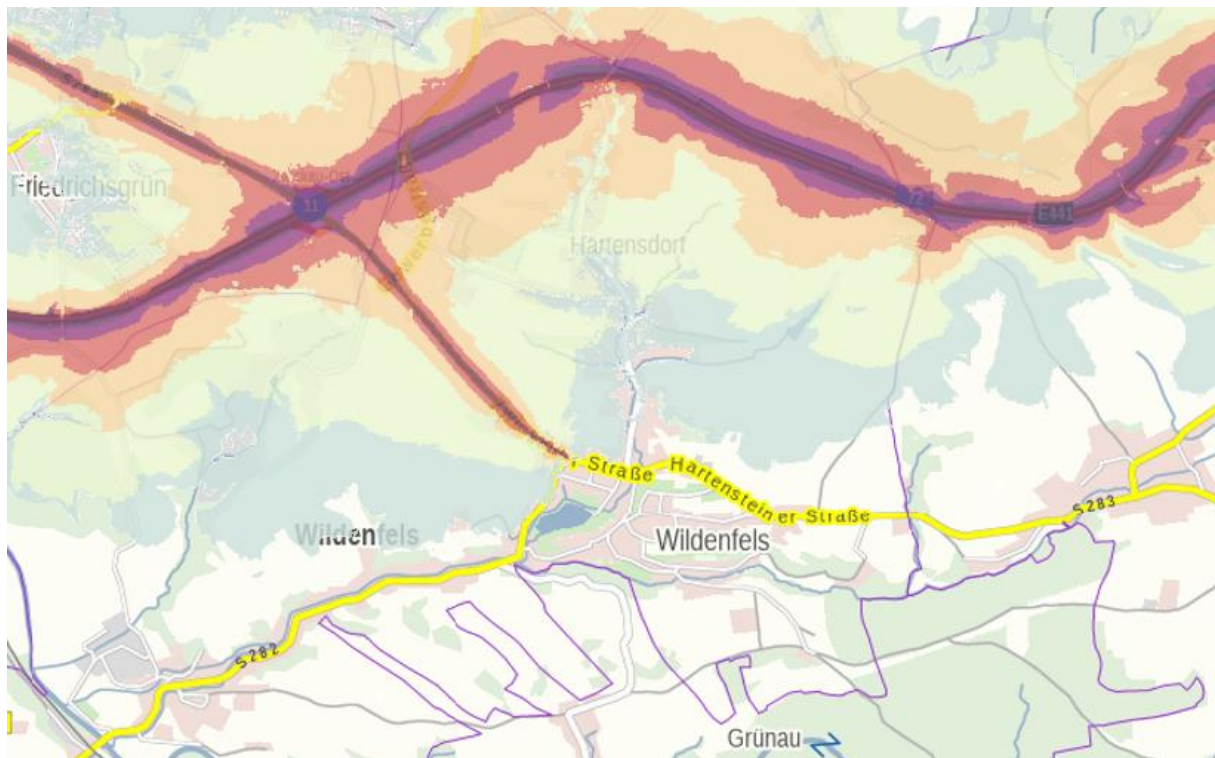
*Im Anschluss an die Lärmkartierung müssen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen durch Lärmaktionspläne angegangen werden. Zur Lärmaktionsplanung verpflichtet sind*

---

<sup>155</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umgebungslarmrichtlinie-6380.html>

*grundsätzlich alle kartierten Gemeinden. Abhängig von Ausmaß und Höhe der belasteten Bevölkerung, bereits vorhandenen Schutzmaßnahmen, den Eingaben aus der Öffentlichkeit sowie den konkreten Handlungsmöglichkeiten ist darüber zu entscheiden, ob im Rahmen der Lärmaktionsplanung ein Maßnahmenplan mit geeigneten kurz- bis langfristigen Lärminderungsmaßnahmen erarbeitet werden muss. Ebenso wie die Lärmkarten sind auch die Lärmaktionspläne mindestens in einem Turnus von fünf Jahren zu überprüfen und fortzuschreiben.*<sup>156</sup>

Die Kartierung erfolgte entlang der A72. Die Ergebnisse der Lärmkartierung von 2022 sind auf den Internetseiten des LfULG öffentlich einsehbar (siehe Abbildung 43).<sup>157</sup>



**Abbildung 43:** Auszug aus der Lärmkartierung für Sachsen, Straßen Schallpegel 24 h  
(Quelle: Online Gis des LfULG – Datenportal iDA, Zugriff: 11/2025)

*Gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz steht auch die Stadt Wildenfels vor der Aufgabe, sich im Rahmen eines Lärmaktionsplans mit der vorhandenen und in der Lärmkartierung dargestellten Lärmsituation auseinanderzusetzen. Für Wildenfels wurde die Höhe der Geräuschbelastung nach festgelegter Berechnungsmethode mittels komplexer Schallausbreitungsberechnungen rechnerisch bestimmt. Betroffene Verkehrslinien sind innerorts die S 283 ca. Ortseingang bis zur Mündung Schönauer Straße und die A 72. Infolge der geringen Anzahl der Betroffenen besteht die Möglichkeit den Lärmaktionsplan, ohne Maßnahmen darzustellen und bekannt zu machen. Mit Veröffentlichung des*

<sup>156</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umgebungslarmrichtlinie-6380.html>, Stand 11/2025

<sup>157</sup> <https://luis.sachsen.de/fachbereich-laerm.html>, Stand 11/2025



*Stadtanzeigers am 19.04.2024 wurde dieser bekannt gemacht und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Beteiligung eingeräumt.*

*Infolge eingebrachter Einwände erfolgte deren Berücksichtigung durch eine sachgerechte Abwägung mit dem Ergebnis der Prüfung und Anregung zur Durchführung lärmindernder Maßnahmen beim zuständigen Baulastträger.*

*Die Maßnahme seitens der Stadt Wildenfels besteht darin, dem Verkehrsteilnehmer durch eine zeitlich begrenzt aufgestellte Geschwindigkeitsmesstafel auf die von ihm gefahrenen Geschwindigkeit hinzuweisen und somit durch Selbstkontrolle zu sensibilisieren. Maßnahme des Baulastträgers ist der zeitnahe Einbau einer neuen Deckschicht, die eine gewisse Lärminderung bewirkt.*

*Weitere Maßnahmen, z. B. an der A 72, stehen dem bundesdeutschen Fachrecht entgegen und sind als Festlegung im gegenständlichen Lärmaktionsplan nicht zulässig.<sup>158</sup>*

Im Flächennutzungsplan sind keine Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB ausgewiesen. Im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes sind ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.

#### **4.8 WASSERFLÄCHEN U. DIE FÜR DIE WASSERWIRT. VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES U. DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND**

Die Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt.

Zu den **19,6 ha Wasserflächen im Bestand** zählen sowohl die Fließ- als auch die Standgewässer (größere und kleiner Teiche sowie der Schlossteich im Stadtgebiet).

Die Wasserflächen sind detailliert unter Kap. 3.2.2 Schutzgut Wasser beschrieben.

#### **4.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN**

Die Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB sind im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt. Es sind insgesamt 22,42 ha Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bestand dargestellt.

---

<sup>158</sup> Beschluss Nr. 313/56/2024 des 56. Stadtrates Wildenfels am 11.06.2024

Es handelt sich hierbei um den „Andalusitglimmerfelsbruch Kirchberg-Schelmberg“, welcher sich aus 2 Flächen zusammensetzt, wobei 1 Fläche (11,19 ha) gleichzeitig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich mehrere oberflächennahe Rohstoffvorkommen. Dies sind beispielsweise Diabastuff, Fruchtschiefer, Glimmerfels und Kalkstein etc. Die Rohstoffe sind überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes verbreitet. In der Stadt Wildenfels befinden sich 4 Gebiete mit Bergbauberechtigungen.

Weiterhin erfolgt die Gewinnung des Steinbruches „Kirchberg / Schelmberg“ auf Grundlage der zugelassenen Rahmen- und Hauptbetriebspläne.

*Hauptbetriebspläne sind für die Errichtung u. Führung eines Betriebes für einen in der Regel zwei Jahre nicht überschreitenden Zeitraum aufzustellen. Die zuständige Behörde kann verlangen, dass für einen bestimmten längeren, nach jeweiligen Umständen bemessenen Rahmenbetriebspläne aufgestellt werden, die allgemeine Angaben über das beabsichtigte Vorhaben, dessen technische Durchführung u. voraussichtlichen zeitlichen Ablauf enthalten müssen. Rahmenbetriebspläne sind insbesondere dann aufzustellen, wenn das geplante Abbauvorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.*<sup>159</sup>

Im Flächennutzungsplan ist zur Vereinfachung der Darstellung nur der Rahmenbetriebsplan gekennzeichnet.

Weiterführende Angaben hierzu und eine separate Darstellung erfolgt als Karte sowie in tabellarischer Form in der Anlage 5 und Anlage 5-1.

#### **4.10 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

Die Flächen für Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a und 9b BauGB sind im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt.

##### 4.10.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist mit einem Gesamtflächenanteil von **1.536,03 ha im Bestand** mit über 70% der Siedlungsfläche für die Stadt Wildenfels noch heute prägend. Diese Flächen werden aufgrund der überwiegenden mittleren (III) bis hohen (IV) Bodenfruchtbarkeit fast ausschließlich ackerbaulich genutzt.

Gemäß dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 2015 werden die Landwirtschaftsflächen um die Siedlungsflächen als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen. *Dies hat zum Ziel, das diese Landwirtschaftsflächen mit besonders hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft erhalten und vor Entzug geschützt werden sollen. Unvermeidbare Eingriffe sind nur zulässig, soweit sie durch überge-*

---

<sup>159</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Betriebsplan\\_\(Bergrecht\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Betriebsplan_(Bergrecht))

*ordnete öffentliche Interessen bestimmt und begründet sind.*<sup>160</sup> Im Regionalplan Südwestsachsen 2008 befinden sich im Plangebiet der Stadt Wildenfels zudem regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung (Rinderhaltung 50-200 GV). Im Ergebnis der Agrarstrukturenerhebung im Jahr 2016 befinden sich in der Stadt Wildenfels 17 landwirtschaftliche Betriebe mit einer Fläche von 4.093 ha, von denen auf 3.027 ha Ackerland und auf 1.066 ha Dauergrünland betreiben wird.<sup>161</sup>

Sogenannte Splitterflächen und Flächen ohne erheblichen Bebauungszusammenhang sind als Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Unter anderem gehören einzeln stehende bzw. kleine Gruppen von Höfen oder Wohnhäuser sowie Stallanlagen und landwirtschaftliche Betriebe zu den Gebäuden auf den Landwirtschaftsflächen. Eine Bebauung ist auf den Landwirtschaftsflächen bzw. im Außenbereich nur dann zulässig, die sich als unbedingt notwendig erweisen oder die entsprechend ihrer Nutzungsart privilegiert sind. Der Gesetzgeber benennt in § 35 BauGB sogenannte privilegierte Vorhaben und sonstige Vorhaben. Die privilegierten Bauvorhaben sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB geregelt und nur dann zulässig, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Landwirtschaftliche Anlagen und Ställe gehören gemäß § 35 BauGB zu den im Außenbereich privilegierter Vorhaben. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind perspektivisch derartige Anlagen bevorzugt im Außenbereich (§ 35 BauGB) des Stadtgebietes bzw. auf Landwirtschaftsflächen zu errichten. Integrierte Lagen können zu Konflikten mit der Wohnfunktion und anderen schutzbedürftigen Nutzungen führen. Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB sind sonstige Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn alle öffentlichen Belange nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Alle Vorhaben im Außenbereich sind in flächensparender u. schonender Weise auszuführen. Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB besitzen vorhandene, zulässigerweise errichtete Baulichkeiten Bestandsschutz, dies ist vor allem im Bereich des OT Härtensdorf der Fall.

Einige Hofanlagen werden in der Stadt Wildenfels nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Um eine Nachnutzung oder Umnutzung der Gebäude zu ermöglichen, wurden Hofanlagen/Gehöfte in erschlossenen Bereichen mit Zuordnung zur Ortslage als gemischte Bauflächen dargestellt. Insgesamt werden die Hofanlagen immer weniger als landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerb genutzt. Der Erhalt dieser dörflichen Struktur ist zum Teil durch das verbliebene Wohnen mit großzügigen Nebengebäuden, aber auch zumeist nur in Verbindung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe realistisch.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen nicht im Widerspruch mit der Entwicklung der Landwirtschaft bzw. ackerbauliche Nutzung, sondern sollen in bestimmten, eng abgegrenzten Bereichen eine Erhaltung, Entwicklung u. Stabilisierung von Lebensräumen

---

<sup>160</sup> [https://geoportal.sachsen.de/cps/metadata\\_portal.html?id=b7487d9c-88e3-4f26-8e82-881796658d84](https://geoportal.sachsen.de/cps/metadata_portal.html?id=b7487d9c-88e3-4f26-8e82-881796658d84)

<sup>161</sup> <https://www.statistik.sachsen.de/html/betriebsstruktur-landwirtschaft.html>

erreichen. Bei der Durchführung dieser Maßnahmen sind grundsätzlich im Interesse der Landwirte, um die Belange des Naturschutzes u. der Landschaftsentwicklung zu berücksichtigen. Es werden Maßnahmen in Gewässerrandbereichen und Ortsrändern mit einer extensiven Nutzung durch Pflanzung von Feld- u. Ufergehölzen, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Walderweiterung) sowie Renaturierung von Stillgewässern vorgeschlagen (siehe Kap. 4.11).

#### 4.10.2 Flächen für Wald

Der Forst-/Waldanteil im Plangebiet der Stadt Wildenfels beträgt mit **226,75 ha** im Bestand **~10%** vom Gesamtflächenanteil.

*Wald ist ein tatsächlicher Begriff. Dies bedeutet, dass grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort abzustellen ist, also unabhängig v. Eintragungen in Waldverzeichnissen, Bezeichnungen im Grundbuch o. in Plänen, unabhängig von der Art der Bestockung, der forstlichen Güte bzw. forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit, von der Art der Entstehung (Sukzession, Saat, Pflanzung, Naturverjüngung) oder von der Funktion und dem Entwicklungszustand. Die Forstbehörde ist die Fachbehörde, welche für die Feststellung der Waldeigenschaft und die Waldflächenabgrenzung zuständig ist.*<sup>162</sup>

*Gemäß dem Bundeswaldgesetz § 2 (1) gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.*<sup>163</sup>

*Der Waldanteil im Planungsgebiet des FNP Wildenfels ist mit 10 % Anteil an der Gesamtfläche als sehr gering im Vergleich zum durchschnittlichen Waldanteil im Freistaat Sachsen oder zum Bundesdurchschnitt einzustufen. Im Vergleich dazu beträgt der Waldanteil an der Gesamtfläche 17,5 % im Landkreis Zwickau, 28,5 % im Freistaat Sachsen und 32 % in der Bundesrepublik Deutschland. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist Sachsen unterdurchschnittlich bewaldet. Im LEP 2013 des Freistaates Sachsen ist weiterhin das Ziel verankert, den Waldflächenanteil an der Landesfläche auf 30 % zu erhöhen (Z 4.2.2.1). Bemerkenswert ist dabei die klare und bindende Zielsetzung der Waldmehrung im Freistaat Sachsen auf 30 %, was dem Bundesdurchschnitt nahe käme.*<sup>164</sup>

Die Wald-/Forstfläche wurde gemäß der vom Staatsbetrieb Sachsenforst und von der Unteren Forstbehörde des Landkreises Zwickau übergebenen Fachdaten in den Flächennutzungsplan

---

<sup>162</sup> STN Landratsamt Zwickau – Untere Forstbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

<sup>163</sup> Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) v. 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes v. 09.06.2021 (BGBl. I S. 1730) geändert worden ist

<sup>164</sup> STN Landratsamt Zwickau – Untere Forstbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

nachrichtlich übernommen. Größere Gehölze oder schmale Streifen, die innerhalb von Landwirtschaftsflächen liegen, wurden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausforstungsflächen basieren auf den Daten des Staatsbetriebes Sachsenforst zur Waldmehrung aus dem Jahr 2015. *In der „Waldmehrungsplanung“ werden potenzielle, aus forstfachlicher Sicht zweckmäßige Erstaufforstungsflächen auf Grundlage naturräumlich differenzierter Leitbilder dargestellt. Die Planungsergebnisse sind als Angebotsplanung zu verstehen. Auf den vorgeschlagenen Flächen ist aus forstlicher Sicht eine Waldmehrung sinnvoll u. wünschenswert. Die Waldmehrung dient u.a. auch dem Hochwasser- und Erosionsschutz.*<sup>165</sup>

Die Erstaufforstungsflächen (Waldmehrungsflächen) können auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG anerkannt werden (siehe Kap. 4.11). *Die Darstellungen der Waldmehrungsflächen werden im Bereich der Fläche für Abgrabungen am Steinbruch Schelmburg und im Bereich der Vorranggebiete für Landwirtschaft zurückgenommen.* Diese entsprechen einer Fläche von **50,22 ha**.

Bei Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen angrenzen, ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand (30 m) gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG (Sächsisches Waldgesetz) zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

*Die Waldmehrung soll dabei schwerpunktmäßig dort erfolgen, wo man sich von der Neubegründung von Wald besondere Ökosystemleistungen verspricht. Aufgrund der unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten wird es in den Planungsregionen auch zukünftig unterschiedliche Waldanteile geben. Durch die Vorgabe des Anteils an Wald für die einzelnen Regionen (Z 4.2.2.1) wird das in der Waldmehrungsplanung des Freistaates Sachsen ermittelte Potenzial der Regionen weitestgehend ausgeschöpft. Für die Planungsregion Chemnitz bedeutet dies eine Erhöhung des Waldanteils von 29 % auf 32 %. Bei der Waldmehrung handelt es sich um Erstaufforstungen landwirtschaftlicher Flächen mit dem Ziel der Entstehung von Wald. In der Anlage 7 sind u.a. die Flächen aus der Waldmehrungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung kartenmäßig dargestellt. Dagegen sind Flächen mit Ersatzmaßnahmen für Waldumwandlungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft hingegen generell getrennt zu betrachten, denn sie führen zu keiner echten Waldmehrung, sondern ersetzen an anderer Stelle dauerhaft gerodeten Wald oder gleichen andere Verluste in der Natur und Landschaft aus.*<sup>166</sup>

---

<sup>165</sup> Untere Forstbehörde Landkreis Zwickau: Mitteilung per E-Mail vom 27.04.2020

<sup>166</sup> STN Landratsamt Zwickau – Untere Forstbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

*Für die Biotopkartierung in Wäldern ist der Staatsbetrieb Sachsenforst zuständig. Von 2006 bis 2016 erfolgte die erste landesweite Aktualisierung der Waldbiotopkartierung. Sie dokumentiert Anzahl und Lage gesetzlich geschützter und anderer wertvoller Biotope sowie den Zustand der Lebensraumtypen innerhalb und außerhalb der FFH-Gebiete.* <sup>167</sup>

Die Waldbiotope sind aufgrund des Detaillierungsgrad nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine tabellarische Übersicht sowie eine Karte sind der Anlage 6 und Anlage 6-1 bis Anlage 6-3 zu entnehmen.

Der häufigste Waldbiotoptyp im Gebiet ist der „Bodensaure Buchenwald des Tief- und Hügellandes“, der sich zum größten Anteil entlang der Zwickauer Mulde südlich der Silberstraße erstreckt. Dieser Waldbiotoptyp gehört zu den Hainsimsen-Buchenwäldern (LRT 9110). Den flächenmäßig größten Anteil an Waldbiototypen nehmen im Plangebiet die Schlucht- u. Hangmischwälder (LRT 9180) ein. Ca. 77 % der vorkommenden Waldbiototypen und rund 16 % der Waldfläche im Plangebiet sind im Rahmen der sächsischen Waldbiotopkartierung als gesetzlich geschützt und rund 16 % der ausgewiesen.

#### **4.11 FLÄCHEN FÜR MAßN. ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKL. VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sind im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

Die Stadt Wildenfels legt besonderen Wert auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes. Insbesondere sollen in der Stadt Wildenfels die ökologisch wertvollen, geschützten Gehölzbereiche, die vorhandenen Grünzüge, die Ortsrandeingrünung, sowie das Straßen- und Wegebegleitgrün gepflegt, unterhalten und u.a. durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen weiterentwickelt werden.

*Mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können vorhandene Naturräume erhalten bleiben und weniger strukturierte Landschaftsteile aufgewertet werden. Nur so wird der Stadt die Möglichkeit einer langfristigen Sicherung aller ökologisch und natur- bzw. kulturhistorischen schutzwürdigen Bereiche und Landschaftsbestandteile und die Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher Elemente gegeben. Dabei ist Augenmerk auf die Anreicherung der Landschaft innerhalb der Feldfluren und auf Anlage von linearen Vernetzungslinien zur Verbindung von Biotopstrukturen zu legen.* <sup>168</sup>

---

<sup>167</sup> <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/32019>

<sup>168</sup> STN Landratsamt Zwickau – Untere Naturschutzbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

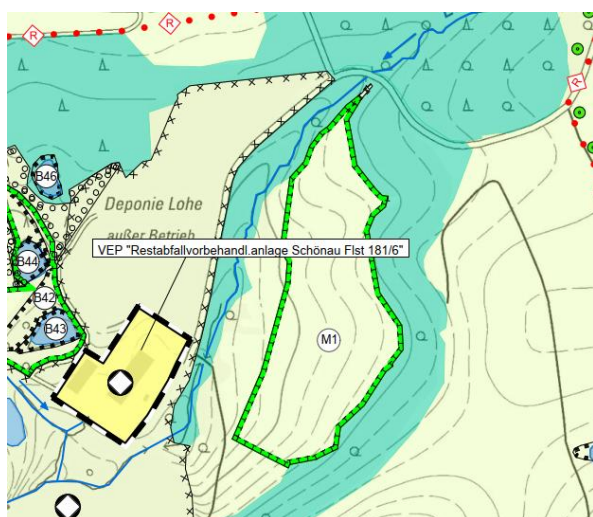


Im Flächennutzungsplan der Stadt Wildenfels sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an Gewässerrandbereichen und Ortsrändern mit der Kennzeichnung M1 bis M2 dargestellt. Diese Flächen sind als Entwicklungsmaßnahmen mit Vorrang für Landschaftspflege und Naturschutz vorgeschlagen. Außerdem tragen diese Maßnahmen zur Vernetzung, dem Biotopverbund, der biologischen Vielfalt sowie der Entwicklung der vorhandenen Schutzgüter im Plangebiet bei. Sie können als potenzielle Flächen für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG erachtet werden. Die rechtliche Bindung u. Inanspruchnahme erfolgt erst im nachgeordneten Bebauungsplan-verfahren in Abstimmung mit den Flächeneigentümern und Nutzern.

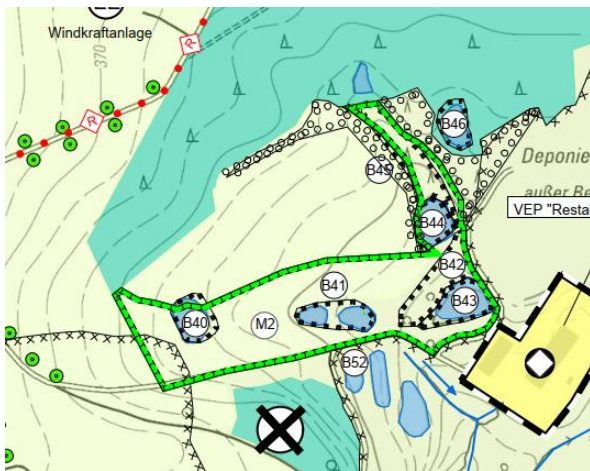
Folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sind im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche in Planung von **17,35 ha** dargestellt. Siehe hierzu auch Anlage 7 u. Anlage 7-1:

**Tabelle 18: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft**

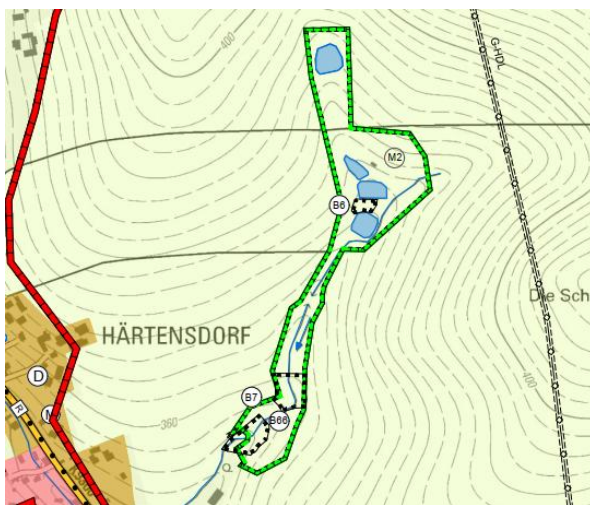
	Nr.	Name der Maßnahme	Inhalt der Maßnahme	Umfang [ha]
Entwicklung	<b>M1</b>	<b>Fläche 1</b> Anlage einer Gehölz-pflanzung (Aufforstung)	- Anpflanzen mit standortgerechten Laubgehölzen	6,36
	<b>M2</b>	<b>Fläche 2.1</b> <b>Fläche 2.2</b> Gewässerrenaturierung und Einrichtung von Extensivgrünland	- Renaturierung von Feuchtbiotopen - Anpflanzen von Ufergehölzen als Pufferzonen - Sicherung und Extensivierung des Uferschutzstreifens - Ausschließen von Verbauung - Verringerung von Nährstoffeinträgen ins Gewässer - Erosionsschutz in Wasserabflussbahnen	5,31 5,68 <b>10,99</b>
	<b>Gesamt</b>			<b>17,35</b>



**Abbildung 44: Auszug FNP – Planungsflächen Schutz, Pflege und Entwicklung - Fläche 1**  
(Quelle: Staatsbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsen (GeoSN), Erzeugung: 01/2015)



**Abbildung 45: Auszug FNP – Planungsflächen Schutz, Pflege und Entwicklung - Fläche 2.1**  
(Quelle: Staatsbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsen (GeoSN), Erzeugung: 01/2015)



**Abbildung 46: Auszug FNP – Planungsflächen Schutz, Pflege und Entwicklung - Fläche 2.2**  
(Quelle: Staatsbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsen (GeoSN), Erzeugung: 01/2015)

Die Waldmehrungs-/Aufforstungsflächen des Staatsbetrieb Sachsenforstes können als Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG realisiert werden (siehe Kap.4.10.2). Des Weiteren sind im Flächennutzungsplan mit laufender Nummerierung Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen aus d. Kompensationsmaßnahmeninformationssystem KISS / KoKa-Nat d. Landesamtes für Straßenbau u. Verkehr (LASuV) dargestellt (nachrichtlich übernommen). Folgende Vorhaben sind in der Stadt Wildenfels ausgeglichen/ersetzt worden:

- A72 – AS Hartenstein bis AS Zwickau-Ost
- B93 – Kriechspur
- S282n – Ortsumgehung Kirchberg
- S61 – Ortsumgehung Crimmitschau
- S286 – Neubau westlich Mülsen
- B180 – Ortsumgehung Stollberg und S255 – Neubau in Aue

Siehe hierzu auch Anlage 7 sowie die tabellarische Übersicht dieser Maßn. in Anlage 7-2.

#### **4.12 FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND**

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB erforderlich sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.13 FLÄCHEN, UNTER DENEN BERGBAU UMGEHT O. DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND**

Die Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen / gekennzeichnet. Weiterführende Angaben wurden bereits im vorangegangenen Kapitel 3.2.1 - Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche) – Altbergbau, Hohlraumgebiete und Bergbauberechtigungen sowie Kapitel 4.9 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen erläutert.

#### **4.14 FÜR BAUL. NUTZUNGEN VORGESEHENE FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBL. MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND**

Die Flächen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen / gekennzeichnet.

Hierzu zählen insbesondere die Sachverhalte:

- Altablagerungen und Altstandorte und Deponien (siehe Kapitel 3.2.1 - Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche) sowie Anlage 8, Anlage 8-1 und Anlage 8-2

#### **4.15 PLANUNGEN UND SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN, DIE NACH ANDEREN GESETZL. VORSCHRIFTEN FESTGESETZT SIND, SOWIE NACH LANDESRECHT DENKMALGESCHÜTZTE MEHRHEITEN VON BAUL. ANLAGEN**

Die Flächen für Planung und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie im Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

Die Darstellung der Kultur- und archäologischen Denkmale erfolgt im Kap. 3.2.7 - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Anlage 10-1 bis 10-3 in Verbindung mit der Kartendarstellung in Anlage 10.

Die Darstellung der Flächen der Natura 2000 Gebiete, Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht erfolgt im Kap. 3.2.4 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie die Anlage 9, Anlage 9-1 bis 9-5 und Anlage 10.

#### **4.16 FESTGESETZTE ÜBERSCHWEMMUNGS-, RISIKO- UND HOCHWASSERENTSTEHUNGSGEBIETE**

Die Flächen für festgesetzte Überschwemmungs-, Risiko- u. Hochwasserentstehungsgebiete gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan entsprechend PlanZV dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

##### **Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 und Abs. 3 WHG**

Für die Zwickauer Mulde wurde im Jahr 2007 gemäß § 72 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) bzw. § 76 WHG ein Überschwemmungsgebiet für den Hochwasserfall HQ<sub>100</sub> festgesetzt. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Zwickauer Mulde werden im Auftrag der Landestalsperrenverwaltung (LTV) Maßnahmen des dezentralen Hochwasserschutzes (Gewässerausweitungen, Renaturierungen, lokale Retentionsmaßn.) erarbeitet. Es sind noch nicht alle geplanten Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt worden.

##### **Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 und § 73 Abs. 1 WHG**

In der Stadt Wildenfels befindet sich kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG.

Für die Stadt Wildenfels liegt ein signifikantes Hochwasserrisiko gemäß § 73 WHG für die Zwickauer Mulde (Gewässer 1.Ordnung), den Wildenfelser u. Härtensdorfer Bach (Gewässer 2.Ordnung), vor. Hieraus ergibt sich die gesetzliche Verpflichtung für die Stadt, Gefahrenkarten und Risikokarten nach § 74 WHG zu erstellen und Risikomanagementpläne nach § 75 WHG zu erarbeiten.

##### **Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG**

Die Stadt Wildenfels gehört zu keinem Hochwasserentstehungsgebiet.

Weiterführende Angaben wurde bereits in den vorangegangenen Kapiteln 2.6.1 - Hochwasserschutzkonzept für die Zwickauer Mulde (Los 9) und 3.2.2 - Schutzgut Wasser gemacht. Die Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 72 SächsWG und der Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Hochwasserrisikogebiet) nach § 73 WHG, dies sind die Zwickauer Mulde, der Wildenfelser Bach und der Härtensdorfer Bach, erfolgt in Anlage 4.

#### **4.17 FLÄCHENBILANZ**

Die Flächenübersicht in der Tabelle 19 beschreibt die Flächenbilanz innerhalb der Grenze des Stadtgebietes. Die Berechnung basiert auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen.

**Tabelle 19: Flächenbilanz**



Darstellungen	Insgesamt [ha]	Bestand [ha]	Planung [ha]
Wohnbauflächen	48,48	46,87	+ 1,61
Gemischte Bauflächen	85,05	82,79	+ 2,26
Gewerbliche Bauflächen	38,27	27,72	+ 10,55
Sonderbauflächen	28,98	5,44	+ 23,54
Flächen für den Gemeinbedarf	6,47	6,47	
Flächen für den Straßenverkehr	24,58	24,32	+ 0,26
Flächen für Bahnanlagen	3,58	3,58	
Flächen für Ver- und Entsorgung	16,74	16,74	
Grünflächen	23,24	23,00	+ 0,24
Flächen für die Landwirtschaft	1.536,03	1.536,03	
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	226,75	226,75	59,73 *
Wasserflächen	19,60	19,60	
Flächen für Abgrabungen	11,23	11,23	
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2.069,00</b>	<b>2.030,53</b>	<b>38,47</b>
Flächen für die Maßnahmen zum Naturschutz			17,35 *

Hinweis: \* 17,35 ha = Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz stellen keine Flächennutzung in dem Sinne dar, sondern eine Verortung, somit werden diese nicht in die Gesamtbilanz eingebracht  
50,22 ha = Flächen für die Waldmehrung werden auf Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen

## 5. UMWELTBERICHT

### 5.1 EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

Dadurch erwächst neben der städtebaulichen Begründung des Plans eine zusätzliche, auf ökologische Belange abstellende und den Plan qualifizierende Entscheidungsgrundlage.

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) – **vorbereitender Bauleitplan** – stellt eine koordinierende **flächendeckende Planung in den Grundzügen** nach den absehbaren Erfordernissen für das gesamte Gemeindegebiet dar. Das damit erarbeitete Bodennutzungskonzept verkörpert die Ordnungs-, Koordinations- und Entwicklungsfunktion für die gesamte Stadt mit ausreichenden Entfaltungsspielräumen nach den voraussehbaren Bedürfnissen. Er wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren (= Prognosezeitraum bis 2040) aufgestellt.

Er stellt ein Planwerk dar, welches Standortentscheidungen und Flächenzuordnungen unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) u. dem Regionalplan Südwestsachsen sowie den Nachbargemeinden, der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit vereint.

Er dient als Instrument zur **Steuerung der städtebaulichen Entwicklung** und ist somit ein förmliches Instrument der Stadtplanung. Der Flächennutzungsplan stellt damit keine grundlegende kartographische Darstellung des Ist-Zustandes, sondern vielmehr eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung dar. Er verdeutlicht auf welchen Flächen eine bestimmte Nutzung bereits vorhanden ist bzw. zukünftig etabliert werden soll.

*Für Wildenfels und Härtensdorf wurde ein Flächennutzungsplan bis zur Genehmigungsreife erstellt. Mit den Eingemeindungen von Schönau, Wiesenburg und Wiesen wurde dieser jedoch entsprechend der Festlegungen BauGB nicht beschlossen.*<sup>169</sup>

Einen **gemeinsamen rechtskräftigen Flächennutzungsplan** für die Stadt Wildenfels mit seinen Ortsteilen Härtensdorf, Schönau, Wiesen und Wiesenburg gibt es nicht. Dieser FNP

---

<sup>169</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008



stellt die Grundlage für die geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gesamtstadt als nachhaltiges städtebauliches Planungsziel und unter dem Planungsgrundsatz der Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dar.

Ziel ist es, sowohl die zukünftige bauliche Entwicklung zu steuern, als auch die planerischen Voraussetzungen zur nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft zu schaffen.

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts sind die vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen von **Bauflächen** für Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen und Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der relevanten Daten zum Umwelt- und Naturschutz. Es werden hierfür jeweils Steckbriefe (siehe Kapitel 5.2.2 - Prognose bei Durchführung der Planung) mit Beurteilung zu den relevanten Sachverhalten der einzelnen Schutzgüter erstellt.

Es handelt sich damit um folgende Neuausweisungen / Planungen:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| - W 2 – Weststraße             | - M 7 – Dorfstraße                       |
| - W 5 – Schulstraße            | - G 1 – Gewerbegebiet I                  |
| - W 6 - Otto-Nuschke-Straße *  | - G 2 – Gewerbegebiet II                 |
| - M 1 – Schneeberger Straße I  | - S 2 – PV-Anlage Schöнау *              |
| - M 2 – Schneeberger Straße II | - V1 – Park- und Stellplatz Schlossteich |
| - M 4 – Hartensteiner Straße I |  |

\* Hinweis: Bauflächen, welche grundsätzlich Bestandteil einer verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan, VE-Plan) sind, bleiben von dieser Betrachtung ausgenommen, da diese bereits auf dieser Planungsebene im Zuge eines Umweltberichtes untersucht wurden und umweltbezogene Erheblichkeitsbetrachtungen i.V.m. Bilanzierungen erfolgten.

Die zusätzliche Ausweisung von **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** zielt auf eine Erhöhung der Strukturvielfalt sowie auf die Sicherung und Erhaltung naturschutzfachlicher hochwertiger Bereiche im Stadtgebiet ab, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt wurden.

Die Stadt Wildenfels legt besonderen Wert auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes.

Insbesondere sollen in der Stadt Wildenfels die ökologisch wertvollen, geschützten Gehölzbereiche, die vorhandenen Grünzüge u. Grünzäsuren, die Ortsrandeingrünung sowie das Straßen- und Wegebegleitgrün gepflegt, unterhalten und u.a. durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen weiterentwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wildenfels sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an Gewässerrandbereichen und Ortsrändern mit der Kennzeichnung M1 bis M2 dargestellt. Diese Flächen sind als Entwicklungsmaßnahmen mit Vorrang für die Landschaftspflege und Naturschutz vorgeschlagen. Außerdem tragen diese Maßnahmen zur Vernetzung, dem Biotopverbund, der

biologischen Vielfalt sowie der Entwicklung der vorhandenen Schutzgüter im Plangebiet bei. Sie können als potenzielle Flächen für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG erachtet werden. Die rechtliche Bindung u. Inanspruchnahme erfolgt erst im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit den Flächeneigentümern und Nutzern.

Der **Wald** wurde gemäß der vom Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen Fachdaten in den FNP nachrichtlich übernommen. Größere Gehölze oder schmale Streifen, die innerhalb von Landwirtschaftsflächen liegen, wurden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die im FNP dargestellten Ausforstungsflächen basieren auf den Daten des Staatsbetriebes Sachsenforst zur Waldmehrung aus dem Jahr 2015. *In der „Waldmehrungsplanung“ werden potenzielle, aus forstfachlicher Sicht zweckmäßige Erstaufforstungsflächen auf Grundlage naturräumlich differenzierter Leitbilder dargestellt. Auf den vorgeschlagenen Flächen ist aus forstlicher Sicht eine Waldmehrung sinnvoll u. wünschenswert. Die Waldmehrung dient u.a. auch dem Hochwasser- und Erosionsschutz.*<sup>170</sup>

Die Erstaufforstungsflächen (Waldmehrungsflächen) können auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG anerkannt werden (siehe Kap. 4.10.2 und 4.11).

Weiterhin erfolgen noch Darstellungen zu überörtlichen und Örtlichem Verkehr, Flächen zur Ver- und Entsorgung, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Landwirtschaft und Flächen für Abgrabungen / Aufschüttungen sowie nachrichtliche Übernahmen (z.B. Bergbau, Altlasten / Deponien, Denkmalschutz / Archäologie, Naturschutz, Überschwemmung).

#### 5.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes sowie die Berücksichtigung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans

Die nachfolgenden Angaben erfolgen nur als vereinfachte Zusammenfassung. Detailausführungen erfolgten bereits unter Kapitel 2 - Planungsgrundlagen.

#### **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)**

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den LEP 2013 als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Die **Ziele** des LEP 2013 sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes und daher bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von der Kommune zu beachten.

Die **Grundsätze** des LEP 2013 sind **allgemeine Aussagen** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensent-

---

<sup>170</sup> Untere Forstbehörde Landratsamt Zwickau: Mitteilung per E-Mail vom 27.04.2020

scheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

### **Regionalplan (RP) Südwestsachsen**

~~Für die Stadt Wildenfels gilt der Regionalplan Südwestsachsen (SWS). Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011). Der Regionalplan umfasst die Gebiete der bisherigen kreisfreien Städte Plauen und Zwickau sowie die bisherigen Landkreise Aue-Schwarzenberg, Vogtlandkreis und Zwickauer Land.~~

~~„Im Regionalplan werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP 2003 räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan übernimmt gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 SächsLPlG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes nach § 5 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321).“<sup>171</sup>~~

### **Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)**

Beurteilungsgrundlage ist der Regionalplan Region Chemnitz 2024 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 und Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid SMR vom 22. Februar 2024. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 2 ROG Ziele der Raumordnung und somit als Erfordernisse der Raumordnung nach § 4, § 5 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weisen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) zum RP Region Chemnitz 2024, sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen aus, diese wurden berücksichtigt bzw. von gemeindlicher Planung, freigehalten.

### **Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels**

Die Grundlagen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wildenfels mit Stand vom September 2008 dargelegt. Es wurde ein Planungszeitraum bis zum Jahr 2020 betrachtet. Relevante Erkenntnisse aus diesem Konzept mit Relevanz für die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanung sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP eingeflossen.

### **Bundesverkehrswegeplan**

*Der Bundesverkehrswegeplan ist das zentrale Steuerungsinstrument zur Planung und Finanzierung von Neu- u. Ausbaumaßnahmen im Bereich Straße, Schiene u. Wasserstraße. Dieser wurde am 03.08.2016 durch das Bundeskabinett verabschiedet. Von insges. 79 ange-*

<sup>171</sup> ~~Regionalplan Südwestsachsen, 2008~~

*meldeten Straßenbauvorhaben wurde für 71 Vorhaben ein Bedarf ermittelt, 8 Maßn. fanden keine Aufnahme in die Dringlichkeitslisten. Vordringlich eingeordnet wurden 36 Vorhaben, von den 35 Maßnahmen im Weiteren Bedarf besteht für 19 Projekte das Planungsrecht.*<sup>172</sup>

Gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 und Landesentwicklungsplan 2013 soll die A72 im Streckenverlauf von Zwickau nach Stollberg/Erzgeb. (Länge 13,2 km) auf sechs Fahrstreifen erweitert werden. Das Projekt ist in der Dringlichkeitsstufe als weiterer Bedarf festgelegt worden.<sup>173</sup>

#### **relevante Fachgesetze als Bewertungsgrundlage für die einzelnen Schutzgüter:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - § 1 Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung
  - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
  - § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
  - § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (vor allem § 50 Planung)
- 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten - Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik - Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

<sup>172</sup> <https://www.verkehr.sachsen.de/8512.html>

<sup>173</sup> <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A72-G30-SN/A72-G30-SN.html>

## 5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 5.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Angaben erfolgen nur als vereinfachte Zusammenfassung. Detailausführungen erfolgten bereits unter Kapitel 3.2 - Natürliche Grundlagen / Schutzgüter.

#### **Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)**

##### **→ Naturräumliche Gliederung**

Die Stadt Wildenfels liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung zu einem Teil im sächsischen Lössgefilde im Naturraum „Erzgebirgsbecken“. Südwestlich der Zwickauer Mulde erfolgt der Übergang zum sächsischen Bergland und Mittelgebirge in den Naturraum „Westerzgebirge – Unteres Westerzgebirge“. <sup>174</sup>

##### **→ Geologie**

Der geologische Untergrund setzt sich im Gebiet wie folgt zusammen:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - Oberes und Unteres Rotliegendes                            | - Gehängelehm u. -schutt (<2m)    |
| - Siles (Oberkarbon)   | - Niederterrassen, Saale-Kaltzeit |
| - Preßnitzer Gruppe und Äquivalente                          | - Auenterrassen                   |
| - Höheres Ordovizium, Silur und Devon, ungliedert Ordovizium | - Hochterrassen, Tertiär          |
|  | - Phycoden-Folge                  |

Die geologischen Verhältnisse des Plangebietes sind durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Ablagerungen geprägt.

Das Plangebiet kann in 2 unterschiedliche Geomorphotypen eingeteilt werden, das sind u.a. das „Riedel-Rücken-Tal Mosaik“ sowie im südwestlichen Bereich das „Tal-Hang Mosaik“. <sup>175</sup>

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurde Hinweise / Empfehlungen mitgeteilt: <sup>176</sup>

- Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020
- Planung und Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12,
- Plangebiet ist der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen
- Auflistung zu Geotopen in der Stadt Wildenfels und unmittelbar oder wenige Meter an der südlichen Gemeindegrenze in Langenweißbach – Auszug aus dem Sächsische Geotopkataster im LfULG
- für Geotope besteht ein indirekter gesetzlicher Schutzstatus über die Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiete); bei Vorliegen eines Schutzstatus ist für genehmigungspflichtige Anliegen die zuständige Vollzugsbehörde (Umweltamt des Landkreises Zwickau) zu kontaktieren

<sup>174</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>175</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>176</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 16.11.2021 (AZ: 21-2511/589/1)

- Recherche von geologischen Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie Integration v. Baugrunduntersuchungen mit Übergabe der Schichtenverzeichnisse
- Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

## ➔ Boden

Das nordwestliche Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Lichtensteiner Lösshügelland mit „pseudovergleyte Parabraunerden“ u. ist durch Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken geprägt. Dabei dominieren eiszeitliche Sedimente (Lösslehme, Schiefererton). Das Wilkau-Haßlauer-Muldeland u. die Nordwestrandstufe des Erzgebirges mit „braunerdeartigen Böden“ bauen den übrigen Teil des Geltungsbereiches aus. Das Wilkau-Haßlauer-Muldeland wird durch Auen und Talböden sowie die Nordwestrandstufe des Erzgebirges durch Schiefer mit Schuttdecken geprägt. Die vorhandene Bodenart ist Lehm und Schluff. <sup>177</sup>

Im Plangebiet sind gemäß der Erosionsgefährdungskarten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie erosionsgefährdete Steillagen und Abflussbahnen vorhanden. Des Weiteren befinden sich im gesamten Plangebiet Bereiche der Zone 7 ( $\geq 65,0$ ) der Erosionsgefährdung in Abhängigkeit von Bodenart, Hangneigung und Regenerosivität (KSR-Karte). <sup>178</sup>

Schädliche Bodenveränderungen lassen sich durch naturbedingte stoffliche Bodenbelastungen, aber auch Altlasten beschreiben. In den geochemischen Karten des LfULGs werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet: <sup>179</sup>

Arsen:	10 -< 20 / 20 -< 40 / 40 -< 80 z.T. 80 -< 160 mg/kg	Kupfer:	16 -< 25 / 25 -< 37 / 55 -< 81 / 81 -< 120 mg/kg
Blei:	33 -< 55 / 50 -< 74 / 74 -< 165 mg/kg	Nickel:	16 -< 25 / 25 -< 36 / 36 -< 55 / 55 -< 81 mg/kg
Cadmium:	0,2 -< 0,4 / 0,4 -< 0,8 / 0,8 -< 1,6 mg/kg	Quecksilber:	0,08 -< 0,12 / 0,12 -< 0,20 / 0,20 -< 0,33 / 0,33 -< 0,55 mg/kg
Chrom:	16 -< 27 / 27 -< 45 / 45 -< 74 mg/kg	Zink:	90 - < 140 / 140 - < 200 / 200 -< 300 mg/kg

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet diverse Leitbodenformen festgestellt werden. Weiterhin lassen sich aus den bodenkundlichen Daten der Auswertungskarten Bodenschutz 1:50.000 die natürlichen Bodenfunktionen (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen, Filter u. Puffer für Schadstoffe, Erodierbarkeit des Bodens).

## ➔ Weitere Daten / Angaben

Es liegen zudem Angaben zur Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie und Hydrogeologie vor.

<sup>177</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

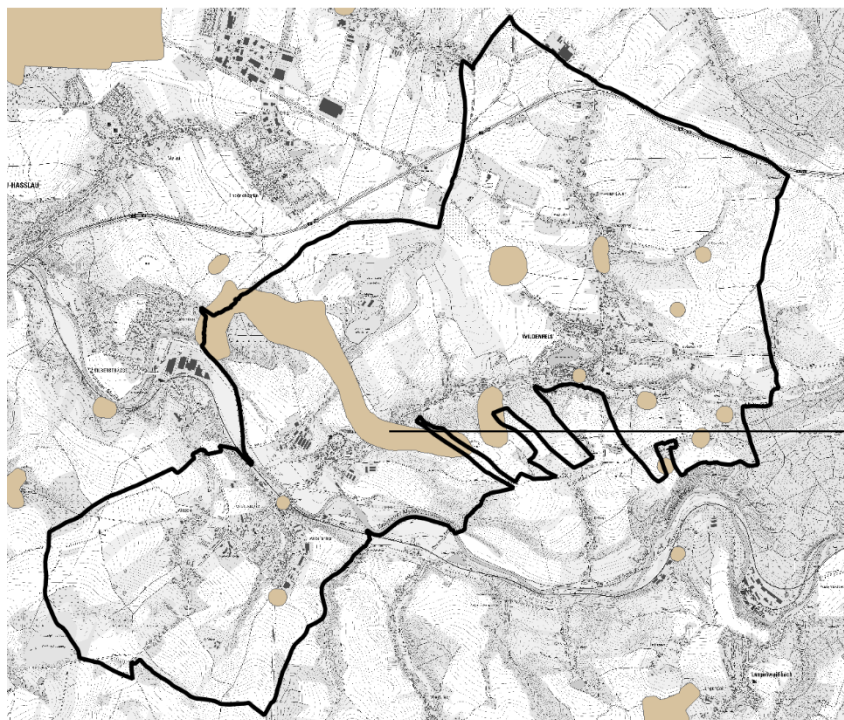
<sup>178</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>179</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>



### ➔ Altbergbau, Hohlraumgebiete

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt das Gebiet innerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind (siehe Abbildung 47).<sup>180</sup>



Gebiete mit unterirdischen  
Hohlräumen gemäß  
§ 1 SächsHohlrVO

**Abbildung 47: Auszug aus Hohlraumkarte**  
(Quelle: [www.bergbau.sachsen.de](http://www.bergbau.sachsen.de))

*Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.*<sup>181</sup>

Ergänzende Hinweise gibt es auch zum Sachverhalt Strahlenschutz und Restlöcher vom LfULG und vom Sächsischen Oberbergamt.

Weiterhin liegen Angaben / Hinweise zu 4 Bergbauberechtigungen vor. Dazu wird ebenfalls auf die Anlage 5 und Anlage 5-1 verwiesen.

### ➔ Altablagerungen und Altstandorte<sup>182</sup>

In der Stadt Wildenfels sind insgesamt 31 Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen, wovon 15 Altablagerungen sowie 16 Altstandorte aufgeführt sind. Die Altlastenverdachtsflächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Des Weiteren erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form in der Anlage 8 und Anlage 8-1.

<sup>180</sup> <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

<sup>181</sup> STN Sächsisches Oberbergamt vom 02.11.2021 (AZ: 31-414675010/5-2021/34028)

<sup>182</sup> STN Landratsamt Zwickau – SG Untere Abfall-, Altlasten-u. Bodenschutzbehörde vom 19.01.2022 (Z: 1462-621.31.02383)

## → Deponien

In der Stadt Wildenfels sind folgende Deponien in Inhaberschaft des Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) ausgewiesen. Hierzu erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form in der Anlage 8 und Anlage 8-1 sowie noch einige Detailangaben (Deponiepässe) in Anlage 8-2.:

- Deponie Lohe
- Deponie Eichberg Wildenfels
- Deponie Weinleithe Kirchgrund – Märchenteich Wildenfels
- Weinleithe Steinbruch Wildenfels

Die Deponieflächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Von Seiten des ZAS und der Landesdirektion Sachsen (LDS) wurde Hinweise mitgeteilt:

- Für die Altdeponie Lohe besteht eine vertragliche Vereinbarung für die Bewirtschaftung der Deponie
- Weitere Deponien sind bereits n. § 40 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) endgültig stillgelegt und befinden sich in der Nachsorgephase
- Deponie Lohe in Stilllegungsphase
- Nach Entlassung aus der Nachsorge oder endgültigen Stilllegung, verbleibt eine Deponie als Anlage für immer an ihrem Standort mit Gewährleistung, dass bei Nutzungsänderungen das Oberflächenabdichtungssystem diese in einem funktionstüchtigen und stabilen Zustand verbleibt und nicht beeinträchtigt wird
- Alle Maßnahmen auf oder im Umfeld der Alt-Deponien bedürfen der Einbeziehung der Landesdirektion Sachsen als zuständige Abfallbehörde. Gleicher Sachverhalt ist auch bei der Umsetzung von beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.
- LDS ist zuständige Behörde für Altlastenkennziffer 93100193 „Fäkalaschen an der Lohe“
- Für die anderen dargestellten Altlastverdachtsflächen ist das Landratsamt Zwickau (untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde) zuständig.

## Schutzgut Wasser

### → Oberflächengewässer

Diese Gewässersysteme gehören zum Einzugsgebiet der Elbe.<sup>183</sup>

Die Stadt Wildenfels wird von der Zwickauer Mulde als Gewässer I. Ordnung durchflossen und unterliegt der Zuständigkeit der Landestalsperrenverwaltung Sachsen.

Die Zwickauer Mulde und der Wildenfelser Bach gehören zu den berichtspflichtigen Gewässern der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL).

---

<sup>183</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Nach dem Hochwasser des Jahres 2002 wurde durch die Sächsische Landestalsperrenverwaltung (LTV) ein Hochwasserschutzkonzept für das Fließgewässer Zwickauer Mulde erstellt.

Das 2022 veröffentlichte Überschwemmungsgebiet wurde in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 72 SächsWG und der Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Hochwasserrisikogebiet) nach § 73 WHG, dies sind die Zwickauer Mulde, der Wildenfelser Bach und der Härtensdorfer Bach, erfolgt in Anlage 4.

### ➔ **Trinkwasserschutz-, Heilquellen und Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich der Stadt Wildenfels befinden sich keine Trinkwasser-, Heilquellen- oder anderen Wasserschutzgebiete.

Weiterhin befinden sich Gewässer II. Ordnung und zahlreichen Zuflüssen im Plangebiet. Zu den wichtigsten Gewässern II. Ordnung im Plangebiet zählen:

- der Wildenfelser Bach
- der Goldbach
- der Wiesener Bach
- der Härtensdorfer Bach
- der Lohbach

Außerdem wurden für die Gewässer II. Ordnung, Wildenfelser Bach und Härtensdorfer Bach, ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) erstellt. Im Rahmen dieses HWRMP sind der Schlossteich sowie Bereiche entlang des Wildenfelser Baches (Neumühle) als Hochwasserrückhaltebecken / -Stauflächen festgelegt wurden.<sup>184</sup>

Vorhandene Stillgewässer sind

- der Schlossteich (rund 30 % der Gesamtfläche der Stillgewässer),
- der Schwemmteich und
- die Talsperre Amselbach.

Im Plangebiet existieren weitere kleinere bis mittlere, angestaute Standgewässer. Vereinzelt wurden kleine Teiche in den Bachtälern angestaut. In nahezu allen Ortslagen der Stadt Wildenfels befinden sich Feuerlöschteiche, welche ebenfalls von anstauen von Bächen geschaffen wurden.

### ➔ **Grundwasser**

Im Stadtgebiet sind drei Grundwasserkörper nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Aue-Schlema (DESN\_ZM 1-2) und der nördliche Teil im Grundwasserkörper Zwickau (DESN\_ZM 1-1) sowie der Grundwasserkörper Eibenstock (DESN\_ZM 1-4) im

---

<sup>184</sup> HWRMP – für Gewässer der II. Ordnung – Wildenfelser Bach und Härtensdorfer Bach

westlichen Bereich. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers Zwickau wird aufgrund der Belastungskomponente Sulfat, der Grundwasserkörper Aue-Schlema aufgrund der Belastungskomponente Arsen und Sulfat und der Grundwasserkörper Eibenstock aufgrund der Belastungskomponente Cadmium als schlecht eingestuft.<sup>185</sup>

Im Plangebiet der Stadt Wildenfels sind 2 grundwasserführende Komplexe zu unterscheiden. In den holozänen Talsedimenten der Zwickauer Mulde und ihrer Zuflüsse ist ein oberflächennaher Porengrundwasserleiter (Talgrundwasserleiter) ausgebildet. Dieser Bereich besitzt in der Regel einen geringeren Grundwasserflurabstand von 1 m bis max. 5 m. Aufgrund des oftmals hohen Feinkornanteils ist die Ergiebigkeit der Talgrundwasserleiter als gering bis mäßig einzuschätzen. Außerhalb der Täler wird die Grundwasserführung durch die Kluftgrundwasserleiter bestimmt. Die Kluftgrundwasserleiter sind Festgesteine, in denen das Wasser in Klüften, Rissen und Spalten fließt und es ist ein Grundwasserflurabstand von über 10 m anzunehmen. Die Speicherefähigkeit dieser Kluftgrundwasserleiter ist deutlich geringer als die der Porengrundwasserleiter. Sie besitzen auch ein wesentlich geringeres Reinigungsvermögen. Die Fließgeschwindigkeit jedoch kann bis zu mehrere hundert Meter pro Tag betragen und ist stark niederschlagsabhängig.<sup>186</sup>

### **Schutzgut Klima / Luft**<sup>187</sup>

Die Stadt Wildenfels wird durch die Klimatypen (dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990) „Mäßig feuchtes Hügel-/ Bergland“ und „Feuchtes Unteres Bergland“ charakterisiert.

Das mäßig feuchte Hügel-/ Berglandklima herrscht im überwiegenden Teil des Plangebietes vor. Die Jahresmitteltemperatur liegt zw. 7,4 °C bis 7,8 °C sowie die Jahresniederschlagsmenge zw. 560 mm/a bis 720 mm/a. Das Gebiet weist weitere bioklimatische Besonderheiten auf, zum einen ist das Plangebiet durch ein „bedeutendes stadtnahes Frischlufteinzugsgebiet“ und zum anderen durch ein „stadtnahes Kaltlufteinzugsgebiet“ geprägt.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Stadtgebiet befinden sich nach § 26 und § 28 BNatSchG bzw. § 18 SächsNatSchG festgesetzte Schutzgebiete einschließlich FFH-Gebiete im Rahmen d. Europäischen Ökologischen Netzes „Natura 2000“ entspr. § 32 BNatSchG bzw. § 22 SächsNatSchG. Im Geltungsbereich sind keine europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt eine separate Darstellung als Karte sowie in tabellarischer Form zu den einzelnen Sachverhalten in diesem Kapitel in der Anlage 9, Anlage 9-1 bis 9-5.

---

<sup>185</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>186</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>187</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

Im Geltungsbereich befinden sich nachfolgende festgesetzte Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wildenfelser Zwischengebirge (c49)“
- FFH-Gebiet „Kalkbrüche im Wildenfelser Zwischengebirge“ (Nr.: 276, EU-Nr.: 5341-302)
- FFH-Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ (Nr.: 316, EU-Nr.: 5341-301)
- FFH-Gebiet „Muldetal bei Aue“ (Nr.: 277, EU-Nr.: 5341-303)
- Flächennaturdenkmal (FND) „Laubwaldzelle Ochsenkopf“

Weitere ausgewiesene Naturdenkmale (ND) im Plangebiet sind:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| - ND „Eiche“ in Härtensdorf                      | - ND „Waldstraße“             |
| - ND „Bergahorn“ in Wiesen                       | - ND „Roth-Bruch“             |
| - ND „Lindenallee“ in Wiesen                     | - ND „Dörre-Bruch“            |
| - ND „Lindenallee und Schlosshang“ in Wiesenburg | - ND „Herrschaftlicher Bruch“ |
| - ND „Lindenstraße“                              | - ND „Schauer-Bruch“          |
| - ND „Schwarzpappel“                             |                               |

Im FNP sind die gesetzlich geschützten wertvollen festgesetzten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG dargestellt. Das Biotopbestandsverzeichnis liegt als Anlage 9-2 bis 9-4 der Begründung des Flächennutzungsplans bei.

Des Weiteren sind innerhalb der Stadt Wildenfels 2 ‚Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung‘ für die Region Chemnitz ausgewiesen, diese sind der Tal-Lebensraum „Zwickauer Mulde zwischen Hartenstein und Wiesenburg“ entlang der Zwickauer Mulde und der Offenland-Lebensraum „Aschberg Wildenfels“ (siehe hierzu auch Anlage 12).

Die Flächen sind als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung dargestellt.

### **Schutzgut Mensch**

Bei den bestehenden Nutzungen wird davon ausgegangen, dass den Grundsätzen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprechen wird. Ob u. in welchem Umfang die geplanten baulichen Nutzungen den Grundsätzen entsprechen, muss im Einzelfall nach Vorlage konkreter Planungen beurteilt werden.

Lärmemissionen sind potenziell im direkten Umfeld von Straßen, Schienenwegen und an den örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen möglich.

Die Kartierung erfolgte entlang der A72. Die Stadt Wildenfels hat die Lärmkartierung für 2017 dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie (LfULG) übertragen. (siehe hierzu auch Kapitel 4.7 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG)

Im Flächennutzungsplan sind keine Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB ausgewiesen. Im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes sind ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.

Für die örtliche Erholung ist insbesondere das Wohnumfeld von Bedeutung. Im Nahbereich der ländlichen Siedlungskerne werten erheblich in erster Linie die Kleingartenanlagen sowie der eigene Garten bei entsprechender Gestaltung den Übergang der Siedlung zur freien Landschaft die Wohnqualität auf. Im nahen Siedlungsumfeld wird darüber hinaus der Zugang zur freien Landschaft und der Naherholungsziele durch entsprechende Rad-, Wander- und Reitwege bereitgestellt. Das vorhandene Rad-, Wander-, und Reitwegenetz innerhalb der Stadt Wildenfels wird in der Begründung zum FNP beschrieben (siehe Kapitel 4.4.5). Auf diese Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.

Kulturelle Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bilden u.a. das Schloss Wildenfels mit seiner Parkanlage und dem Schlossteich und die Niedere Mühle im Ortsteil Schönau. Weiterhin stellen die Veranstaltungsräume des Mehrgenerationshauses eine wichtige Freizeiteinrichtung dar.

### **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Die Stadt Wildenfels ist stark von der **Landwirtschaft** geprägt. Hauptsächlich werden die Hochflächen durch Acker- und Grünlandnutzung intensiv bewirtschaftet und zeichnen sich durch relativ große Schläge aus. Zwischen den riesigen Ackerflächen konnten sich auf nicht bewirtschaftungsfähigen Flächen wie Böschungen Feldgehölze, Baumgruppen, Hecken und Säume entwickeln und halten. Außerdem wurden diese Flächen den Landwirtschaftsflächen zugeordnet. Bei einem relativ geringen Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um Dauergrünland, welches in der Regel sehr intensiv bewirtschaftet wird. Extensiv genutzte Wiesen kommen nur sehr kleinflächig an Uferbereichen vor. Insgesamt nehmen die Landwirtschaftsflächen einen Flächenanteil von ca. 70 % der Stadt Wildenfels ein. Der hohe Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auf die mittel bis hohe Boden-fruchtbarkeit zurückzuführen. Diese Flächen weisen eine geringe Artenvielfalt auf, es dominieren Stickstoffzeiger bzw. Arten mit hoher ökologischer Toleranz.

Den zweitgrößten Anteil am Plangebiet nehmen derzeit die **Siedlungs-, Infrastruktur- und Verkehrsflächen** ein. Die Ortsteile sind durch einen Wechsel von gemischten Bauflächen, Gewerbegebieten, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehr und Bahnanlagen sowie Wohnbauflächen mit Grün- und Freiflächen gut strukturiert.

Der besiedelte Bereich weist unterschiedliche Lebensraumstrukturen auf. Grünflächen aber auch ältere Gebäude bieten Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und erhöhen den Anteil der Biodiversität in den ansonsten stark anthropogen geprägten Flächen.



Neben den Siedlungs-, Infrastruktur- und Verkehrsflächen geht die drittgrößte Nutzung auf **Wälder und Forsten** zurück. Die Wälder und Forsten werden hauptsächlich aus Mischwaldkomplexen charakterisiert. Die größten zusammenhängenden Waldflächen befinden sich entlang der Talzüge der Zwickauer Mulde, dem Wildenfelser Bach und dem Lohbach, sowie die markante bewaldete Erhebung „Kiefricht“ an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Den viertgrößten Anteil nimmt das **Grünland** ein. Darunter fallen intensiv genutzte Flächen wie Dauerkleingärten, Friedhöfe, freizugängliche Sport- und Spielplätze und die Parkanlage am Schloss Wildenfels. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen wenig Lebensraum für gefährdete, besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Offenlandes bieten.

Den fünftgrößten Anteil nehmen die **Gewässer** ein. Im Plangebiet sind die Gewässer teilweise stark bis deutlich verändert u.a. durch Uferverbau, Verengung des Flussbettes bzw. Veränderung des Flusslaufes. Diese Veränderungen am Gewässer wurden durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz regelmäßig baulich überarbeitet. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind sehr unterschiedlich und reichen von beidseitig hohen Natursteinmauern bis zu unverbauten Bereichen. In Verbindung mit naturnaher Ufergestaltung und angrenzenden Gehölzstreifen und/oder naturnahen Wäldern, vor allem im nördlichen Talbereich der Zwickauer Mulde (OT Schönau) und Talbereich des Wildenfelser Baches bei Neumühle (OT Wildenfels) übernehmen die Fließgewässer eine wichtige Funktion im Biotopverbundsystem und weisen eine hohe Biodiversität auf.

### **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### **→ Kulturdenkmale**

Das Ortsbild der Stadt Wildenfels wird maßgeblich durch den Bestand an 139 Denkmalobjekten, davon 76 Gebäude mit Fachwerkbauweise geprägt, was fast 55 % aller ausgewiesenen Kulturdenkmale entspricht.

Ein bedeutendes denkmalgeschütztes Gebäude mit bau- und ortsgeschichtlicher sowie kunsthistorischen Bedeutung für das Plangebiet ist das Schloss Wildenfels als Sachgesamtheit mit seiner Schlossanlage, sowie parkähnlich gestalteter Burgberg mit Umfassungsmauern und angrenzendem Schlossteich als Einzeldenkmale. Des Weiteren hat das Schloss Wiesenburg eine bau-, landes- und ortsgeschichtliche Bedeutung für die Stadt Wildenfels.

Hervorzuheben sind weiterhin die unter Denkmalschutz stehenden Kirchen in den beiden Ortsteilen Härtensdorf „Zu den drei Marien“ und Schönau „Rochuskirche“, das Wasserwerk Zwickau mit Maschinen- und Brunnenhaus im OT Wiesenburg sowie einige Mühlenkomplexe wie u.a. die Niedere Mühle im OT Schönau. *Konzentrationen von Einzeldenkmalen sind im Zentrumsbereich entlang der Karl-Marx-Straße, Lindenstraße, Kirchberger Straße, Wildenfelser Straße sowie der Dorfplatz in Schönau und die Dorfstraße in Wiesen zu finden. Diese*

*Bereiche mit einer Vielzahl von Einzeldenkmalen decken sich mit den aus städtebaulicher Sicht wichtigen und erhaltenswerten städtischen Strukturen. Sie bilden in wesentlichen Bereichen das Grundgerüst der historischen Stadt, ergänzt durch Bauwerke bedeutender baulicher Entwicklungsabschnitte.*<sup>188</sup>

Die Vielzahl und die Verteilung der Denkmalobjekte markieren den historischen Siedlungskern der Stadt Wildenfels.

Jegliche Veränderung an Denkmalobjekten gemäß § 12 SächsDSchG sind genehmigungspflichtig und unterliegen dementsprechend einer objektbezogenen Einzelfallprüfung.

Die Liste aller Kulturdenkmale ist der Anlage 10-1 in Verbindung mit der Kartendarstellung in Anlage 10 zu entnehmen.

### ➔ **Archäologische Denkmale**<sup>189</sup>

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 06.06.2019 sind in der Stadt Wildenfels 21 archäologischer Relevanzbereiche ausgewiesen (siehe Kartendarstellung Anlage 10 und Anlage 10-2 und 10-3).

*Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichen Umfang zu erwarten. Vor Maßnahmen mit Bodeneingriffen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden.*<sup>190</sup>

### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landwirtschaftlichen Ökosystemen verstanden. Die Wirkungen können sich verstärken, ergänzen, behindern oder auch unterbunden werden.

Im Zuge des Flächennutzungsplans ist die Empfindlichkeit der Schutzgüter nur überschlägig einschätzbar. Im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes oder sind die Empfindlichkeit der Schutzgüter im Detail zu erfassen und zu bewerten.

### **Prognose bei Nichtrealisierung der Planung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) – **vorbereitender Bauleitplan** – stellt eine koordinierende **flächendeckende Planung in den Grundzügen** nach den absehbaren Erfordernissen für das gesamte Stadtgebiet dar. Das damit erarbeitete Bodennutzungskonzept verkörpert die Ordnungs-, Koordinations- und Entwicklungsfunktion für die gesamte Stadt mit ausreichenden

---

<sup>188</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Wildenfels, Stand: 09/2008

<sup>189</sup> STN des Landesamtes für Archäologie (LfA), Stand: 06/2019

<sup>190</sup> STN Landesamtes für Archäologie (LfA), Stand: 06/2019

Entfaltungsspielräumen nach den voraussehbaren Bedürfnissen. Er stellt ein Planwerk dar, welches Standortentscheidungen u. Flächenzuordnungen unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) u. dem Regionalplan [Region Chemnitz 2024](#) sowie den Nachbargemeinden, der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit vereint.

Er dient als Instrument zur **Steuerung der städtebaulichen Entwicklung** und ist somit ein förmliches Instrument der Stadtplanung für die nächsten 10 bis 15 Jahren für die gesamte Stadt Wildenfels.

Eine Nichtrealisierung der Planung hätte zur Folge, dass die weiteren Planungen im Stadtgebiet wie bisher nach den gelten gesetzlichen, natur- und umweltrechtlichen sowie bauplanungsrechtlichen Vorgaben / Genehmigungen für jedes Einzelvorhaben und Standort realisiert werden.

#### 5.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

*Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i zu beschreiben:*

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d*

*unter anderem infolge Buchstabe aa bis hh:*

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,*

- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,*
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe*

*Die Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Weiterhin soll sie den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.<sup>191</sup>*

Die nachfolgenden Auswertungen i. V. m. den Steckbriefen (siehe Tabelle 21 bis Tabelle 29) zu den wesentlichen umweltrelevanten Sachverhalten werden im direkten Bezug zu den vorgesehenen Planungen vorgenommen. Auf eine vollumfängliche Beurteilung des gesamten Plangebietes wird jedoch verzichtet, da der Großteil der Flächennutzungen bereits im Bestand vorhanden ist bzw. sukzessiv im Zuge der Realisierung für jedes Einzelvorhaben und Standort nach den gelten gesetzlichen, natur- und umweltrechtlichen sowie bauplanungsrechtlichen Vorgaben / Genehmigungen umgesetzt wurde.

Der Flächennutzungsplan und seine Änderungen stellen eine vorbereitende Bauleitplanung dar. Eine abschließende und vertiefende Untersuchung bzw. Festlegung diesbezüglicher Maßnahmen zu den angesprochenen Sachverhalten obliegt der Planung zu den einzelnen Vorhaben. Es findet hier keine abschließende Klärung der spezifischen Sachverhalte statt.

---

<sup>191</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2b

**Tabelle 20: Bewertungsmatrix**

§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB										
BauGB Anlage 1 Nr.2b Buchstabe aa bis hh		a	b	c	d	e	f	g	h	i
	aa									
	bb									
	cc									
	dd									
	ee									
	ff									
	gg									
	hh									



keine erheblichen Umweltauswirkungen



kurzfristige Umweltauswirkungen (bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) \*



erhebliche Umweltauswirkungen

Es handelt sich hierbei um eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen in Form einer vereinfachten zusammenfassenden Darstellung. Die kurzfristigen Umweltauswirkungen werden nachfolgend in den einzelnen Steckbriefen detaillierter betrachtet.

Darüber hinaus wird methodisch die Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen / Auswirkungen eingeschätzt:

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen / Auswirkungen

Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.

- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen / Auswirkungen

Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaiken, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können. Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

Tabelle 21: Steckbrief Planfläche W 2 - Weststraße

	<b>Lage</b>	OT Wildenfels, Zentrum
	<b>Flächengröße</b>	0,34 ha
	<b>bisherige Ausweisung</b>	Grünfläche
	<b>Ausgangszustand</b>	Ehemalige Kleingartenanlage, Gehölzbestand, angrenzende Wohnbebauung
	<b>Planung</b>	Wohnbaufläche
	<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	Direkter Umgriff Kulturdenkmal hoher Bedeutung ‚Schloss Wildenfels‘ (Sachgesamtheit)
	<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Böden mit hoher Klimaschutzfunktion, Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels), nahe zu regional bedeutsames freiraumrelevantes Kulturdenkmal hoher Bedeutung ‚Schloss Wildenfels‘

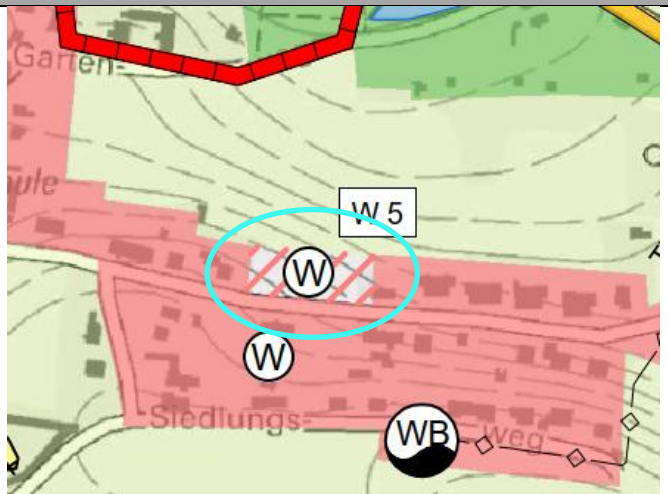
## Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Angrenzende Wohnbebauung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen - Begrenzung des Versiegelungsgrades
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen, ggf. Baumfällungen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und ehemalige Kleingärten</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen - Umpflanzung mit Laubgehölzen - Größtmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Verstärkung der Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (Geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittleres Wasserspeichervermögen und Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe (Stufe III))</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche



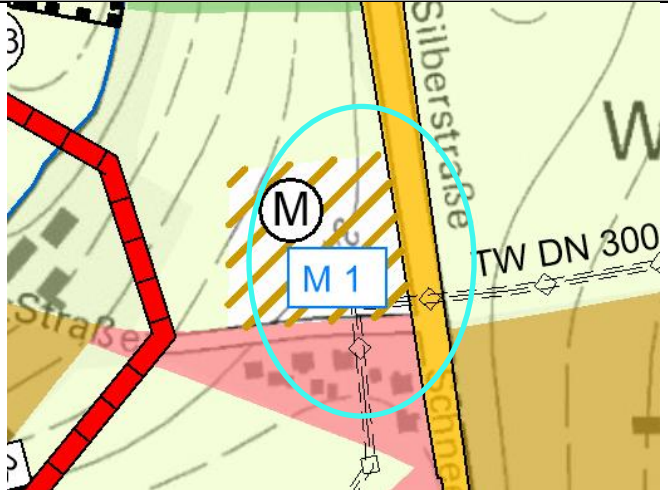
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- <a href="#">Einhaltung des Gewässerrandstreifens zum Härtsendorfer Bach</a></li> <li>- Geringer Grundwasserflurabstand (&gt;2 bis 5m unter Gelände)</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- <a href="#">Meidung einer Bebauung von grundwassersensiblen Bereichen</a></li> </ul>
<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und ehemalige Kleingartenanlage</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Größtmöglicher Erhalt der Bestandgehölze</li> </ul>
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Ggf. Fällungen der Bestandgehölze, Beeinträchtigung der ‚Grünen Lunge‘ und der Sichtbeziehungen zum Kulturdenkmal</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Anschluss an vorhandene Bebauung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Größtmöglicher Erhalt der Bestandgehölze</li> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Obstgehölzen</li> <li>- Berücksichtigung der Sichtbeziehung zum Kulturdenkmal</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Direkte Nähe zum <a href="#">regional bedeutsamen freiraumrelevanten Kulturdenkmal hoher Bedeutung Schloss und Ortskern/Silhouette Wildenfels</a></li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Sichtbeziehung zum Kulturdenkmal</li> <li>- Einbinden ins Gesamtgefüge</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Größtmöglicher Erhalt der Bestandgehölze, Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche, <a href="#">Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 40m</a></li> <li>- Berücksichtigung der Sichtbeziehung zum Kulturdenkmal Schloss Wildenfels (Sachgesamtheit)</li> <li>- Abstimmung / Beteiligung der Denkmalschutzbehörde</li> <li>- <a href="#">Meidung einer Bebauung von grundwassersensiblen Bereichen</a></li> </ul>	

**Tabelle 22: Steckbrief Planfläche W 5 - Schulstraße**

	<b>Lage</b>	OT Wildenfels, westliche Ortsrandlage
	<b>Flächengröße</b>	0,22 ha
	<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche
	<b>Ausgangszustand</b>	Grünland, angrenzende Bebauung und Erschließung
	<b>Planung</b>	Wohnbaufläche
	<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	-
	<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels)
<b>Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>		
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation</b>
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Direkter Anschluss Wohnbebauung und Erschließung</li> </ul>	Keine Auswirkungen
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (<a href="#">geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe II)</a>, <a href="#">mittleres Wasserspeichervermögen und Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe (Stufe III)</a>, <a href="#">Grundzahl 45</a>)</li> <li>- Nutzung angrenzende Anlagen zur Ver- und Entsorgung</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>

<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Innenentwicklungspotential / Baulücke im Siedlungsbereich</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Obstgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Nutzung einer bestehenden Baulücke</li> </ul>	

Tabelle 23: Steckbrief Planfläche M 1 – Schneeberger Str. I

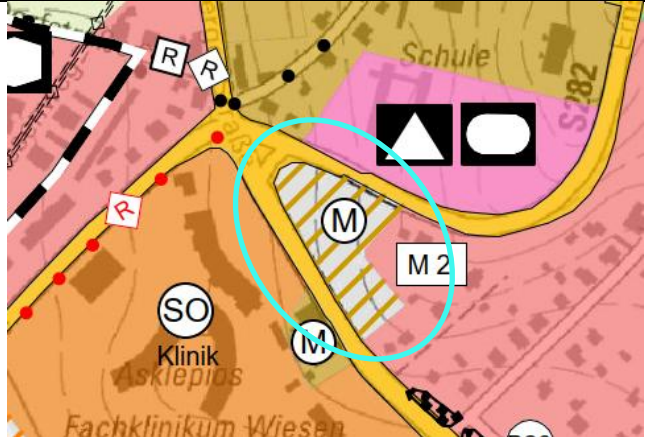
	<b>Lage</b>	OT Wiesen, nördlich des Zentrums
	<b>Flächengröße</b>	0,61 ha
	<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche
	<b>Ausgangszustand</b>	Unversiegelt, Ackerfläche, angrenzende Bebauung
	<b>Planung</b>	Mischgebiet
	<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	Angrenzend archäologischer Relevanzbereich
	<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels)

## Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Angrenzend Wohnbebauung</li> <li>- Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Feuerwehr</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Durchgrünung mit Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und Wasserspeichervermögen (Stufe III), Grundzahl 40, Erodierbarkeit durch Wasser hoch (Stufe IV), hohe Erosionsgefährdung (Stufe 5))</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> <li>- Angrenzende Trinkwasserfernleitung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Abstimmung mit Leitungsträger - Beachtung des Schutzstreifens der Trinkwasserfernleitung</li> </ul>
<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase und ggf. durch sich ansiedelndes Gewerbe</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Abrundung vorhandener Bebauung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Abstimmung mit Leitungsträger der Trinkwasserfernleitung bezüglich Schutzstreifen, zulässiger Bebauung etc.</li> </ul>	

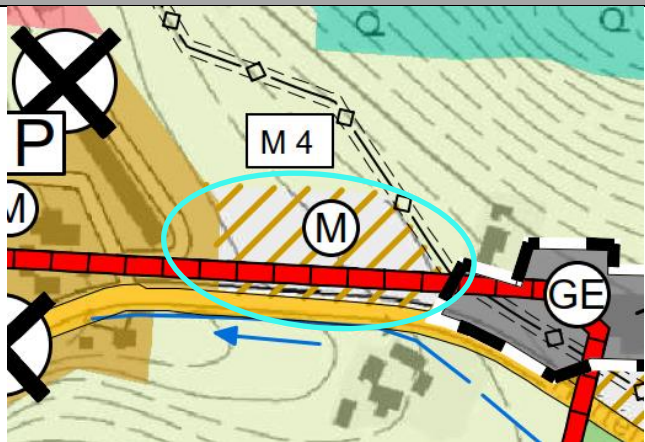
Tabelle 24: Steckbrief Planfläche M 2 – Schneeberger Str. II

			<b>Lage</b>	OT Wiesenburg, zentral
			<b>Flächengröße</b>	0,53 ha
			<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche
			<b>Ausgangszustand</b>	Unversiegelt, Ackerfläche im innerörtlichen Bereich
			<b>Planung</b>	Mischgebiet
			<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	-
			<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels)
<b>Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>		<b>Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation</b>	
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Innerörtliche, voll erschlossene Lage</li> <li>- Ggf. Ansiedlung der Feuerwehr</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> </ul>	
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen</li> <li>- Bereits bestehende starke anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und innerörtliche Lage</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> </ul>	
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und Wasserspeichervermögen (Stufe III), Grundzahl 52, mittlere Erodierbarkeit durch Wasser (Stufe III), mittlere Verdichtungsempfindlichkeit des Ober- und Unterbodens)</li> <li>- Nutzung angrenzende Anlagen zur Ver- und Entsorgung</li> </ul>		Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	



<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende starke anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und innerörtliche Lage</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Innenentwicklungspotential / Baulücke im Siedlungsbereich</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Obstgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende starke anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und innerörtliche Lage</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Nutzung einer innerörtlichen Baulücke</li> <li>- Günstig zentrale Verortung einer Feuerwache im OT Wiesen</li> </ul>	

Tabelle 25: Steckbrief Planfläche M 4 – Hartensteiner Str. I

			<b>Lage</b>	OT Wildenfels, westliche Ortsrandlage
			<b>Flächengröße</b>	0,66 ha
			<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche
			<b>Ausgangszustand</b>	Unversiegelt, Ackerfläche an Bundesstraße, angrenzende Bebauung
			<b>Planung</b>	Mischgebiet
			<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	Teilweise archäologischer Relevanzbereich
			<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels), Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion, Kaltluftentstehungsgebiet
<b>Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>		<b>Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation</b>	
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Anschluss Einzelhandel und angrenzende Bebauung</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> </ul>	
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>		Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>	
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe (Stufe IV), mittleres Wasserspeichervermögen (Stufe III), Grundzahl 53, hohe Erodierbarkeit durch Wasser, (Stufe IV), mittlere Verdichtungsempfindlichkeit des Ober- und Unterbodens)</li> </ul>		Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> <li>- Klärung Thematik Umgang mit Niederschlagswasser</li> <li>- Angrenzende Trinkwasserfernleitung</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Abstimmung mit Leitungsträger - Beachtung des Schutzstreifens der Trinkwasserfernleitung</li> </ul>	

<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Lückenschluss in vorhandener Bebauung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Obstgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Lage in archäologischem Relevanzbereich</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen mit Bodenbewegungen</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- ggf. Beteiligung der Denkmalschutzbehörde</li> <li>- Abstimmung mit Leitungsträger der Trinkwasserfernleitung bezüglich Schutzstreifen, zulässiger Bebauung etc.</li> <li>- <a href="#">Verortung eines zentralen Versorgungsbereichs in günstig erreichbarer Lage im Bereich bereits vorhandener Versorgungsunternehmen</a></li> </ul>	

**Tabelle 26: Steckbrief Planfläche M 7 – Dorfstraße**

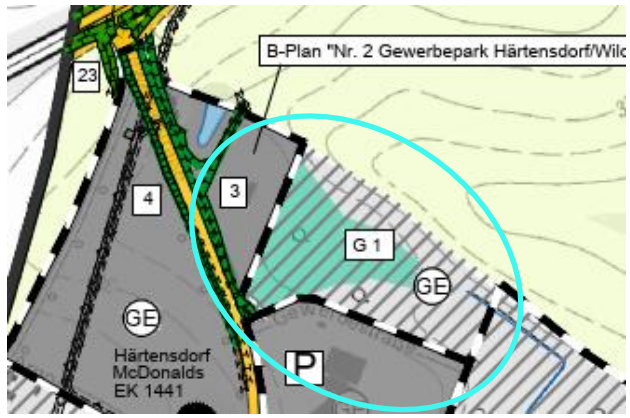
	<b>Lage</b>	OT Wiesen, nördlich des Zentrums
	<b>Flächengröße</b>	0,46 ha
	<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche
	<b>Ausgangszustand</b>	Grünland/Weideland angrenzend an Siedlungsflächen und Dorfstraße, Gehölzbewuchs
	<b>Planung</b>	Mischgebiet
	<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	archäologischer Relevanzbereich
	<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels), angrenzend an Kaltluftentstehungsgebiet

**Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Lückenschluss durch Errichtung von Gewerbe- und Wohnbebauung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen ggf. durch Gehölzfällungen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (mittlere bis geringe Bodenfruchtbarkeit (Stufe II-III), geringes bis mittleres Wasserspeichervermögen (Stufe II-III) und mittlere Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, Grundzahl 40, hohe Erosionsgefährdung (Stufe 6), mittlere bis hohe Erodierbarkeit (Stufe III-IV), mittlere Verdichtungsempfindlichkeit des Ober- und Unterbodens)</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>

<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Lückenschluss in vorhandener Bebauung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Obstgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Lage in archäologischem Relevanzbereich</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen mit Bodeneingriffen</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Abstimmung / Beteiligung der Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	

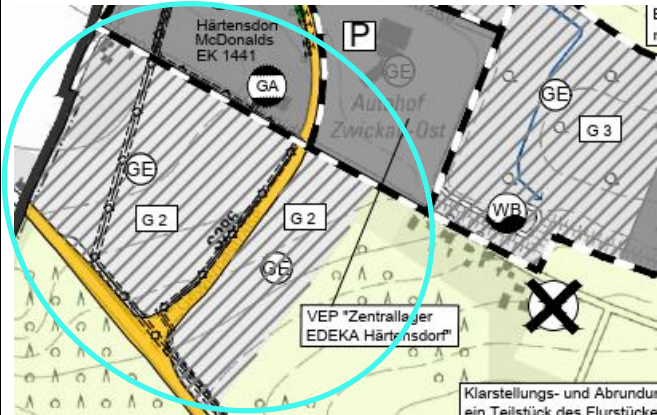
Tabelle 27: Steckbrief Planfläche G 1 – Gewerbegebiet I

			<b>Lage</b>	OT Hürtensdorf, westliche Ortsrandlage
			<b>Flächengröße</b>	2,65 ha
			<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche, Wald
			<b>Ausgangszustand</b>	Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs und Wald
			<b>Planung</b>	Gewerbliche Baufläche
			<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	-
			<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels), angrenzend an Kaltluftentstehungsgebiet
<b>Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>		<b>Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation</b>	
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Lückenschluss durch Errichtung von Gewerbe- und Wohnbebauung</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> </ul>	
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen ggf. durch Gehölzfällungen, ggf. <a href="#">Waldumwandlung erforderlich</a></li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen, insbesondere A72</li> <li>- Bestockung mit Wald</li> </ul>		Mittlere - Hohe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Antrag auf Waldumwandlung (<a href="#">Erstaufforstung</a>) erforderlich</li> </ul>	
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (<a href="#">hohe Bodenfruchtbarkeit (Stufe IV)</a>, <a href="#">mittleres Wasserspeichervermögen und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe (Stufe III)</a>, <a href="#">Grundzahl 58</a>, <a href="#">hohe Erodierbarkeit durch Wasser (Stufe IV)</a>, <a href="#">mittlere Verdichtungsempfindlichkeit des Ober- und Unterbodens</a>)</li> <li>- Nutzung angrenzende Anlagen zur Ver- und Entsorgung</li> </ul>		Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	



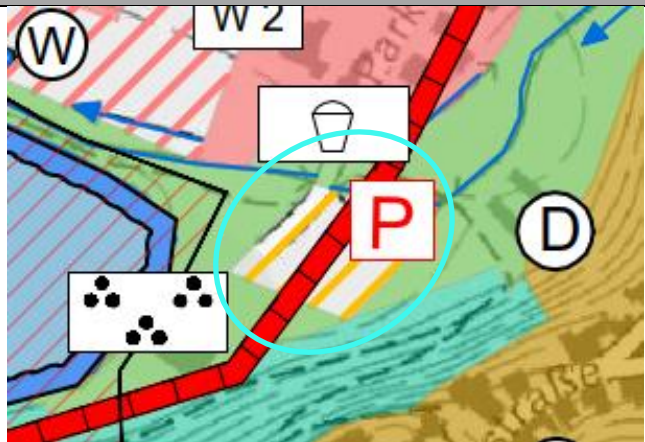
<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen, insbesondere A72 und Bestandsgewerbe</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Lückenschluss in vorhandener Bebauung</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laubgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Antrag auf Waldumwandlung erforderlich, ggf. Beteiligung der Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	

**Tabelle 28: Steckbrief Planfläche G 2 – Gewerbegebiet II**

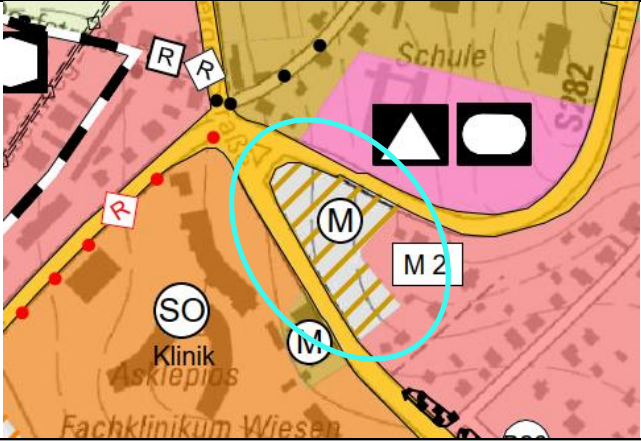
			<b>Lage</b>	OT Hürtensdorf, westliche Ortsrandlage
			<b>Flächengröße</b>	7,90 ha
			<b>bisherige Ausweisung</b>	Landwirtschaftliche Fläche
			<b>Ausgangszustand</b>	Ackerfläche, Gehölzaufwuchs, wegbegleitende Gehölze
			<b>Planung</b>	Gewerbliche Baufläche
			<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	-
			<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
<b>Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>		<b>Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation</b>	
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Lückenschluss durch Errichtung von weiteren Gewerbebebauung</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> </ul>	
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen ggf. durch Gehölzfällungen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch Gewerbe</li> </ul>		Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>	
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Bodenfruchtbarkeit (Stufe IV), mittleres Wasserspeichervermögen (Stufe III), mittlere bis hohe Filter- und Pufferfunktion (Stufe III-IV), Grundzahl 56-58. Hohe Erosionsgefährdung (Stufe 5), hohe Erodierbarkeit durch Wasser (Stufe IV), Mittlere Verdichtungsempfindlichkeit des Ober- und Unterboden)</li> </ul>		Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> <li>- Querung durch Trinkwasserfernleitung</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Abstimmung mit Leitungsträger - Beachtung des Schutzstreifens der Trinkwasserfernleitung</li> </ul>	

<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen, insbesondere A72 und Bestandsgewerbe</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrstrassen</li> <li>- Angrenzend an Bestandsgewerbe</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen, insbesondere A72</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laubgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Abstimmung mit Leitungsträger der Trinkwasserfernleitung und Hochdruckgasleitung bezüglich Schutzstreifen, zulässiger Bebauung etc.</li> </ul>	

Tabelle 29: Steckbrief Planfläche V 1 – Park- und Stellplatz Schlossteich

			<b>Lage</b>	OT Wildenfels, Zentrum
			<b>Flächengröße</b>	0,26 ha
			<b>bisherige Ausweisung</b>	Grünfläche
			<b>Ausgangszustand</b>	Teilbefestigte Fläche, Gehölzbewuchs
			<b>Planung</b>	Verkehrsfläche ruhender Verkehr
			<b>Schutzgebiete / Schutzobjekte</b>	Archäologischer Relevanzbereich, <a href="#">naheliegenes Kulturdenkmal Schloss Wildenfels</a>
			<b>Vorgaben des Regionalplans</b>	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels), <a href="#">naheliegend regional bedeutsame freiraumrelevantes Kulturdenkmal hoher Bedeutung Schloss und Ortskern/Silhouette Wildenfels</a>
<b>Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>				
<b>Schutzgüter/ Funktionen</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</b>		<b>Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation</b>	
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Ausbau einer bereits teilversiegelten Fläche</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> </ul>	
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung der geringfügig vorhandenen Habitatstrukturen</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch Teilversiegelung</li> <li>- Angrenzend an Wald</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> <li>- Beachtung der Verkehrssicherungspflicht durch den Waldeigentümer</li> </ul>	
<b>Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Verstärkung der Versiegelung (<a href="#">derzeit schon anthropogen überprägt</a>)</li> <li>- Verlust / Einschränkung von Bodenfunktionen (<a href="#">geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen (Stufe I) sowie mittlere Filter- und Pufferfunktion (Stufe III), Vorliegen von besonders nassen und feuchten Böden, entsprechende Empfindlichkeit bei Trockenlegung, hohe Erodierbarkeit bei Wasser (Stufe IV), extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit für Ober- und Unterboden</a>)</li> </ul>		Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>	

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> </ul>
<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Erweiterung des bestehenden Klinikkomplexes</li> <li>- Geringfügiger Ausbau bereits anthropogen überprägter Fläche</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende anthropogene Vorbelastung durch Teilversiegelung</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Pflanzung von Laubgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- ggf. Beteiligung der Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	

Tabelle 30: Steckbrief Planfläche Gem 1 – Feuerwache Wiesenburg		
	Lage	OT Wiesenburg, zentral
	Flächengröße	0,53 ha
	bisherige Ausweisung	Landwirtschaftliche Fläche
	Ausgangszustand	Unversiegelt, Ackerfläche im innerörtlichen Bereich
	Planung	Gemeinbedarfsfläche
	Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
	Vorgaben des Regionalplans	Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Wildenfels)
Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung der Planung		
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen und ggf. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Innerörtliche, voll erschlossene Lage</li> <li>- Zentrale Ansiedlung der Feuerwehr, Verkürzung der Hilfsfrist</li> </ul>	Geringe Auswirkungen - Begrenzung des Versiegelungsgrades
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Veränderung Habitatstrukturen</li> <li>- Bereits bestehende starke anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und innerörtliche Lage</li> </ul>	Geringe Auswirkungen - Pflanzung von Laubgehölzen
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</li> <li>- Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen</li> <li>- Nutzung angrenzende Anlagen zur Ver- und Entsorgung</li> </ul>	Mittlere Auswirkungen - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Versickerungsfähigkeit</li> <li>- Keine Betroffenheit von Gewässern</li> </ul>	Geringe Auswirkungen - Ggf. Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende starke anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und innerörtliche Lage</li> </ul>	Geringe Auswirkungen - Pflanzung von Laubgehölzen



<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen</li> <li>- Innenentwicklungspotential / Baulücke im Siedlungsbereich</li> </ul>	Geringe Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung / Umpflanzung mit Laubgehölzen</li> <li>- Pflanzung von Obstgehölzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen während der Bauphase</li> <li>- Bereits bestehende starke anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und innerörtliche Lage</li> </ul>	Geringe Auswirkungen
<b>Fazit</b>	<b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, ordnungsgemäße Baustellenabwicklung</li> <li>- Durchgrünung / Randeingrünung durch Anpflanzung von Laub- / Obstgehölzen</li> <li>- Vorhaltung / Anlage von Versickerungsmöglichkeiten auf der Baufläche</li> <li>- Nutzung einer innerörtlichen Baulücke</li> <li>- Günstig zentrale Verortung einer Feuerwache im OT Wiesen</li> </ul>	

### 5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

*Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.*<sup>192</sup>

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz**

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 und 18920)
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTV E-StB und ZTV La-StB und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme
- Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden
- Einhaltung der Grundsätze des Gewässerschutzes gemäß Wassergesetz
- Gewährleistung des sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten
- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notw. Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notw. Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen
- Einhaltung von Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern im jeweiligen Bezug zu den vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen von Seiten der zuständigen / betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange

Im Baufeld sowie auf den Flächen für Baustelleneinrichtung werden Böden durch Befahren mit schwerem Gerät mechanisch beansprucht und verdichtet, teilweise auch vorübergehend befestigt oder versiegelt. Maßnahmen zur Bodenlockerung verstehen sich daher primär als vorbereitender Teil der erforderlichen Maßnahmen zur Wiederbegrünung.

Weiterführende Ausführungen hierzu siehe Steckbriefe (siehe Tabelle 21 bis Tabelle 29).

---

<sup>192</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2c

### **Kompensationsmaßnahmen**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege möglichst frühzeitig auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zum Ausgleich haben Priorität vor Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig aufheben. Können sie dieses Ziel nicht erreichen, so ist nach Abwägung der Vorrangigkeit des Eingriffsvorhabens ein Ersatz der verlorengegangenen oder beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Beim Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig, sofern das Landschaftsbild nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen weiterhin dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entspricht und sich in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit nicht nachteilig verändert hat.

Die Wiederherstellung bzw. Erfüllung der Bodenfunktionen, sowie auch die Wiedernutzbarmachung belasteter Böden ist als Kompensationsmaßnahme bei bodenbezogenen Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben hervorzuheben.

Die Auswirkungen der vorgesehenen **Neuausweisungen / Planungen** sind nach gegenwärtigem Sachstand als gering bis mittel und grundsätzlich kompensierbar zu bewerten.

Die detaillierten Bewertungen / Festlegungen zum Eingriff- und Ausgleich sind im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes für die jeweilige Planung in Abstimmung mit den zuständigen / betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange zu ermitteln / bilanzieren. Weiterführend sind im Zuge dessen die Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern im jeweiligen Bezug zu den vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen zu beurteilen und geeignete Vorgaben / Definitionen zu treffen / abzuschätzen.

Im FNP der Stadt Wildenfels sind die Flächen für **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Gewässerrandbereiche u. Ortsränder mit der Kennzeichnung M1 bis M2 dargestellt.

Der **Wald** wurde gemäß der vom Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen Fachdaten in den FNP nachrichtlich übernommen. Größere Gehölze oder schmale Streifen, die innerhalb von Landwirtschaftsflächen liegen, wurden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die im FNP dargestellten Ausforstungsflächen basieren auf den Daten des Staatsbetriebes Sachsenforst zur Waldmehrung aus dem Jahr 2015.

Die Erstaufforstungsflächen (Waldmehrungsflächen) können auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG anerkannt werden.

Weiterführende Ausführungen hierzu siehe Kapitel 4.10.2 und 4.11.

**Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes für die jeweilige Planung
- Einhaltung von Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern im jeweiligen Bezug zu den vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen von Seiten der zuständigen / betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen / Vorgaben zum jeweiligen Bauantrag bzw. dem Bebauungsplan beachtet werden.

**5.2.4 Alternativenprüfung**

Der Flächennutzungsplan wurde unter Berücksichtigung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Wildenfels erstellt und enthält somit die kurz-, mittel- bis langfristig absehbaren Entwicklungsstrategien der Stadt Wildenfels.

Grundsätzlich plant die Stadt Wildenfels die weitere bauliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte.

Die **Neuausweisung von Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen** zielen auf eine Innenentwicklung bzw. auf eine Ergänzung mit u.a. Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Wildenfels ab. Die Flächen sind angrenzend an Bestandsflächen bzw. in Form einer Lückenbebauung oder stellen eine Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite unter Berücksichtigung von bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen dar. Dadurch sollen die damit verbundene Flächeninanspruchnahme gebündelt und auf ein Mindestmaß reduziert werden. Entsprechend der regionalplanerischen Grundsätze und Ziele können damit die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Stadt Wildenfels berücksichtigt, erhalten und entsprechend ihrer Ausprägung, in Form und Größe, am Bestand orientierend in die Umgebung einfügen.

Im Vorenwurf 09/2021 waren 4 Wohnbauflächen mit insges. 3,27 ha und 6 gemischte Bauflächen mit insges. 8,45 ha geplant. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und im Bezug auf den Planungswillen der Stadt Wildenfels um Entwurf hin entfielen einige Flächen, andere wurden in ihrem Umgriff reduziert. Es verblieben im Entwurf mit Stand 01/2025 3 Wohnbau- (2,16 ha) und 5 gemischte (insges. 3,13 ha) Planflächen.

Nach Eingang der Stellungnahmen zum Entwurf entfielen erneut Planflächen und Reduktionen wurden vorgenommen. Der 2. Entwurf plant nun lediglich noch 3 Wohnbauflächen (insges. 1,61 ha) und 4 gemischte Bauflächen (insges. 2,26 ha). Die geplante Siedlungsflächenentwicklung wurde demnach mehrfach variiert und geprüft, siehe hierzu die Auflistung der entfallenen und veränderten Planflächen in Kapitel 4.2.2 und Kapitel 4.2.1.

Das Potential der Stadt Wildenfels zur **gewerblichen Entwicklung** liegt grundsätzlich im Bereich des Gewerbeparks Härtensdorf / Gewerbegebietes Wildenfels im Ortsteil Härtensdorf. Durch die Anbindung an die Bundesstraße S 286 / S 283 und weiterführend an die A 72 (Entfernung ca. 500 m) sowie durch die bereits vorgeprägte gewerbliche Nutzung am Standort, weisen diese gewerbliche Entwicklungsflächen einen nicht zu unterschätzenden strategischen und erschließungsseitigen Vorteil auf. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Wildenfels werden diese Standorte als Vorzugsstandorte durch die Stadt Wildenfels zur Entwicklung eingestuft. Durch die Ausweisung der ergänzenden gewerblichen Bauflächen kann eine räumliche Konzentration und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden.

Bezogen auf die Lage / Einordnung der vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen zu den bestehenden Nutzungen im Stadtgebiet sind dies bereits frühzeitig nach den Belangen von Natur und Landschaft ausgerichtete und vorgeprüfte Standorte. Aufgrund dieser Tatsache hat somit eine Prüfung von alternativen Standorten für die vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen bereits stattgefunden. Es handelt sich dem Grunde nach um Bereiche, welche in der Gesamtbetrachtung aus umweltrechtlicher und städtebaulicher Sicht als geeignet einzustufen sind.

#### 5.2.5 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen

*Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (= unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i) <sup>193</sup>; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen. <sup>194</sup>*

Der Sachverhalt trifft für das Plangebiet der Stadt Wildenfels nicht zu.

---

<sup>193</sup> BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

<sup>194</sup> BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

### **5.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **5.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Es werden einleitend die wichtigsten Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes sowie der übergeordneten Fachpläne und der relevante Fachgesetze als Bewertungsgrundlage dargestellt. Die vorstehenden Ausführungen beinhalten weiterhin eine Analyse u. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. deren Umwelterheblichkeit (Konfliktpotentiale, ökologische Risiken) unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung von Eingriffs- bzw. Umweltauswirkungen und Einhaltung der Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern.

Die zur Beurteilung erforderliche umweltrelevante Datengrundlage (verfügbare Umweltinformationen im Internet; Zuarbeiten der Haupt- und Leitungsträger vorab, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf; Städtebauliches Entwicklungskonzept) wird als ausreichend angesehen, um mit zumutbarem Aufwand eine Abschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes vornehmen zu können.

#### **5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes für die jeweilige Planung
- Einhaltung von Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern im jeweiligen Bezug zu den vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen von Seiten der zuständigen / betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen / Vorgaben zum jeweiligen Bauantrag bzw. dem Bebauungsplan beachtet werden.

#### **5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Aufstellung einer koordinierenden flächendeckenden Planung in den Grundzügen – Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan – für die Stadt Wildenfels mit allen Ortsteilen dient als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung u. als förmliches Instrument der Stadtplanung in Verbindung mit den vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen. Dies führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologischer Vielfalt, Geologie / Boden (und Fläche), Hydrologie (Grund-, Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der Vorabschätzung gemäß den Steckbriefen und den grünordnerischen Vorgaben im Zuge eines Bauantrages bzw. der Erstellung eines Bebauungsplanes für die jeweilige Planung sowie der Einhaltung von Vorgaben zu den



einzelnen Schutzgütern im jeweiligen Bezug zu den vorgesehenen Neuausweisungen / Planungen von Seiten der zuständigen / betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange.

#### 5.3.4 Referenzliste der Quellen

Die Quellen wurden entsprechend als Zitat gekennzeichnet.

Detailangaben sind dem Kapitel 1.5 - Karten- und Datengrundlage zu entnehmen.