

Der Verwaltungsverband Jägerswald macht für die Gemeinde Theuma folgendes bekannt:

## **Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlichen Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes „Hoher Weg“ der Gemeinde Theuma**

Der Gemeinderat der Gemeinde Theuma hat in der öffentlichen Sitzung am 22.01.2024 mit Beschluss Nr. 03/52/2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Hoher Weg“ in der Fassung 12/2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt, nachdem zuvor das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zurückgenommen wurde. Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) v. 18. Juli 2023 (AZ: BVerwG 4 CN 3.22) ist die Verwendung des § 13 b BauGB für nicht anwendbar erklärt worden. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 02/30/2022 vom 21.02.2022 zum Bebauungsplan „Hoher Weg“ wird dahingehend geändert, dass in das Verfahren nach § 30 BauGB gewechselt wird. Der Bebauungsplan wird nunmehr im Regelverfahren durchgeführt, wobei die bereits im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen aus der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem Zeitraum vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 als solche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden.

Der Verfahrenswechsel erfordert nunmehr die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Erarbeitung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert. Aufgrund der bereits durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden kann die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als erbracht angesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden des Siedlungskörpers von Theuma zwischen Oelsnitzer Straße und ehemaligem Bahndamm. Er umfasst die Flurstücke 1271/10, 1271/12 und 1271/13 der Gemarkung Theuma ganz oder teilweise und wird aus **bestehendem Lageplan** ersichtlich. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf. Ziel ist die Errichtung von rund 12 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Dabei finden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und von Familien sowie die Bildung von Wohneigentum unter den Bedingungen des kostensparenden Bauens Berücksichtigung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 12/2023 sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht liegen im zuständigen **Bauamt des Verwaltungsverbandes Jägerswald** (Hauptstraße 41, 08606 Tirpersdorf) **vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024** während der folgenden Dienststunden öffentlich aus:

Montag	09:00 bis 12:00,
Dienstag	09:00 bis 12:00 und 14:00 bis 16:00 Uhr,
Mittwoch	09:00 bis 12:00,
Donnerstag	09:00 bis 12:00 und 14:00 bis 18:00 Uhr,
Freitag	07:00 bis 11:30 Uhr.

Stellungnahmen können während dieser Auslegungsfrist schriftlich per Post und E-Mail oder mündlich zur Niederschrift während oben genannter Dienststunden und Adresse abgegeben werden.

**Anschrift:** Verwaltungsverband Jägerswald, Hauptstraße 41, 08606 Tirpersdorf

**E-Mail:** [bauamt@jaegerswald.de](mailto:bauamt@jaegerswald.de)

Da das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auch im Internet unter [www.jaegerswald.de](http://www.jaegerswald.de), [www.theuma-vogtland.de](http://www.theuma-vogtland.de) eingestellt und über das zentrale Landesportal des Freistaates Sachsen unter [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) zugänglich gemacht.

Folgende, nach Einschätzung der Kommune wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen liegen bereits vor (Sie liegen ebenfalls aus und werden in das Internet eingestellt. Inhalte sind unter „umweltrelevante Informationen“ dargestellt.): [1] Landesdirektion Sachsen (vom 16.02.2023); [2] Planungsverband Region Chemnitz (vom 24.02.2023); [3] Landratsamt Vogtlandkreis (vom 03.03.2023); [4] Industrie- und Handelskammer Chemnitz (vom 13.02.2023); [5] Bund für Umwelt- und Naturschutz (vom 15.02.2023); [6] Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (div. vom 14.02. und 16.02.2023). Zudem liegen Umweltinformationen aus einem geotechnischen Bericht [7] und aus schalltechnischen Untersuchungen [8] zum Bebauungsplan vor. Diese liegen als Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan bei. Auf Grundlage der oben genannten Unterlagen und der Umweltprüfung liegen umweltrelevante Information zu folgenden Themenkomplexen vor (Insofern die Themen in den umweltrelevanten Stellungnahmen behandelt wurden, wird dies durch Nummerierung gekennzeichnet):

**Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** geschützte Landschaftsbestandteil (ehemaliger Bahndamm) [3]; Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz [3]; Fledermäuse [3], Amphibien, Reptilien, Säugetiere außer Fledermäuse und Vögel; Tötung, Störung, Fortpflanzungs- und Ruhestätten, **Schutzgüter Fläche und Boden:** Wohnbaubedarf zur Flächeninanspruchnahme [1; 2]; Bodenfunktionen [3]; Bodenerosion; Bodenversiegelung [3]; KFZ-Verkehr (Stellplätze) [5]; Boden- und Untergrundverhältnisse [7], **Schutzgut Wasser:** Oberflächengewässer; Grundwasser; Regenrückhalt/-abfluss [3, 6]; Umgang mit Niederschlagswasser [3], **Schutzgüter Klima und Luft:** Versiegelung und Bebauung (Änderung Klimatop); Klimaschutz/-anpassung [3, 5], **Landschaftsbild:** Ortsbild/-charakter [6], **Schutzgüter Mensch, dessen Gesundheit und Bevölkerung;** Kampfmittel [3]; Störung durch Radverkehr [4]; Trennungsgrundsatz/Unfälle und Katastrophen; Immissionen (Verkehrslärm) [8], **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker) [2, 6].

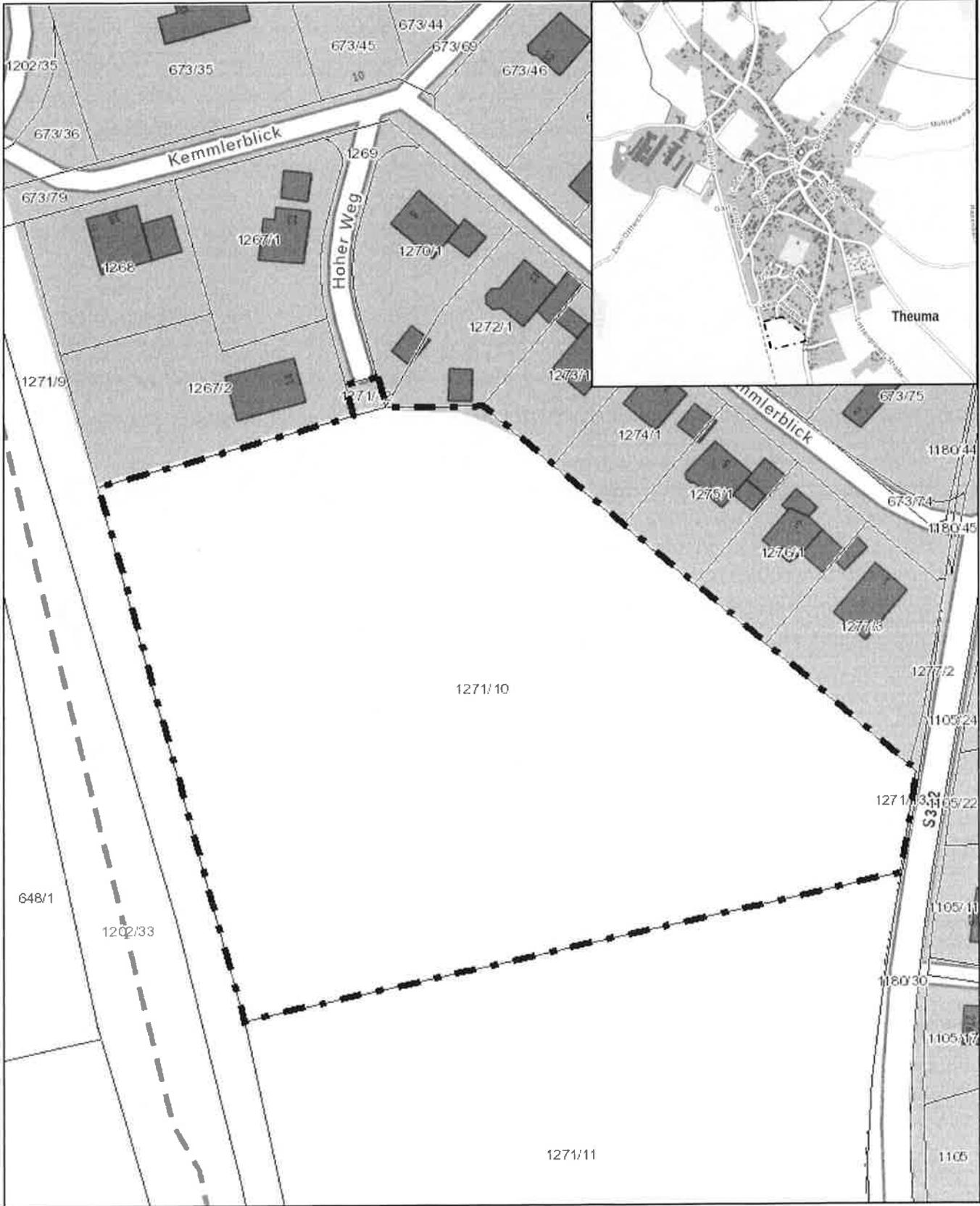
Tirpersdorf, den 24.01.2024



Carmen Reiher  
Verbandsvorsitzende



**Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hoher Weg“ in Theuma (Umgrenzung als Strichlinie)**



**Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**