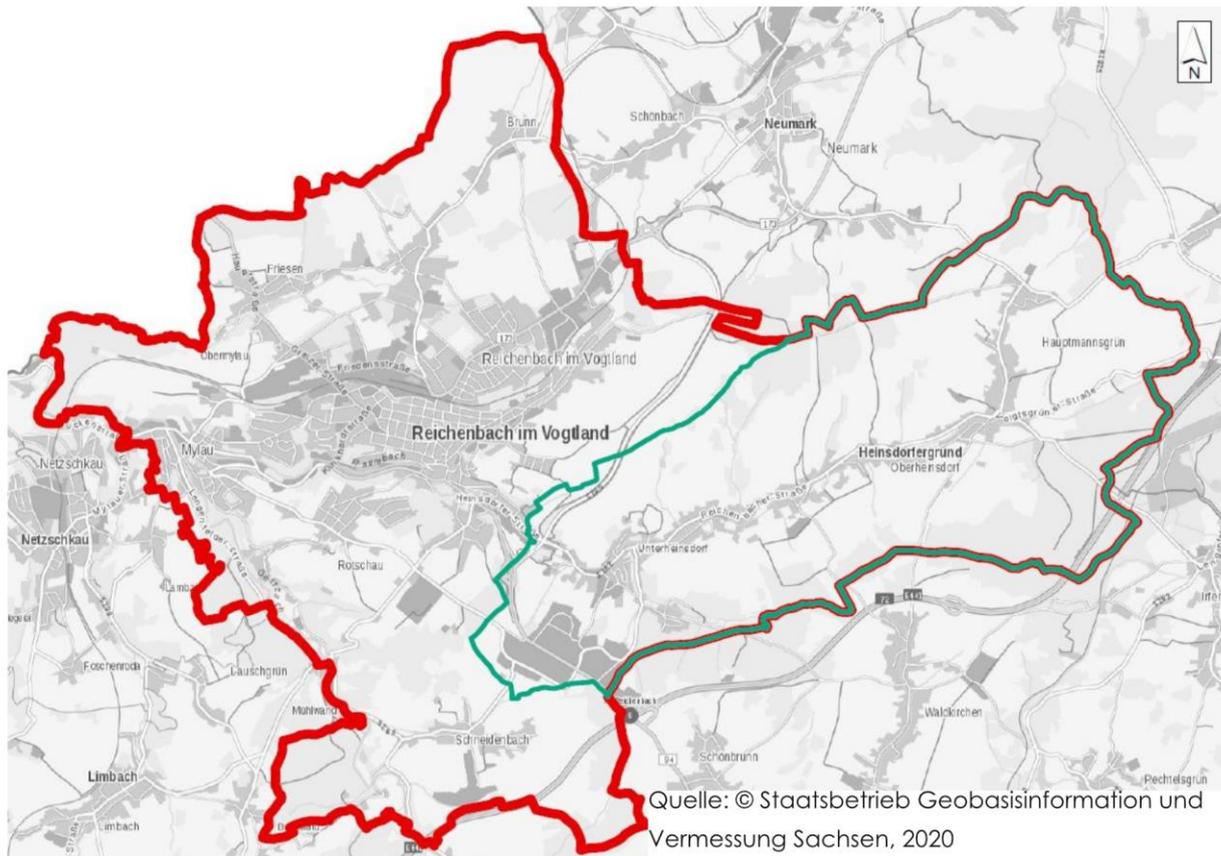


VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZWISCHEN DER GROßEN KREISSTADT REICHENBACH UND DER GEMEINDE HEINSDORFERGRUND

VOGTLANDKREIS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



PLANSTAND VORENTWURF: 02/2022

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170

Fax: (0371) 36 74 177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland und der Gemeinde Heinsdorfergrund

Planstand Vorentwurf: 02/2022

Kommunen: Große Kreisstadt Reichenbach im Vogtland
Gemeinde Heinsdorfergrund

Landkreis: Vogtlandkreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Flächennutzungsplanes

- Planzeichnung im Maßstab 1:10.000
- Begründung mit Umweltbericht

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leitung Stadtplanung: Stadtplanerin M.Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeitung: Katrin Hünsche, M. Sc. Urbanistik

Valentin Fahnert, M. Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Geschäftsführung

Chemnitz, Februar 2022

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GIS	Geoinformationssystem
LEP	Landesentwicklungsplan
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
TA	Technische Anleitung
VBG	Vorbehaltsgebiet
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VRG	Vorranggebiet
VWG	Verwaltungsgemeinschaft

Hinweis

Aus Platzmangel und der einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden Text die Bezeichnung „Reichenbach im Vogtland“ auf „Reichenbach“ reduziert.

Für die Bezeichnung „Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach und der Gemeinde Heinsdorfergrund“ (laut Vereinbarung vom 08. Dezember 1999) wurde aus o.g. Gründen die Bezeichnung „Verwaltungsgemeinschaft“ (mehrheitlich unter der Abkürzung VWG) gewählt.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhalt

TEIL I	Begründung	3
1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
1.2	INHALTE UND RECHTSWIRKUNG	4
1.3	VERFAHRENSABLAUF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
1.4	VERFAHRENSVERMERKE	9
2	PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE	9
2.1	AUSGANGSSITUATION UND NEUAUFSTELLUNG	9
2.2	PLANGEBIET	11
2.3	FACHPLANUNGEN	12
2.4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
2.5	ORTSRECHT	26
3	SACHBEREICH UND BEGRÜNDUNGEN	27
3.1	LAGE IM RAUM	27
3.2	NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	27
3.3	HISTORISCHE ORTSENTWICKLUNG	35
3.4	BEVÖLKERUNG	38
3.5	GEWERBLICHE ENTWICKLUNG	49
3.6	EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG	53
3.7	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	56
3.8	TOURISMUS UND NAHERHOLUNG	60
3.9	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	60
4	AUSWEISUNG VON BAUFLÄCHEN	75
4.1	VORBEMERKUNGEN	75
4.2	STADT- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR	78
4.3	WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG DER WOHNGBIETE	78
4.4	PLANUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN	83
4.5	PLANUNG VON GEMISCHTEN BUFLÄCHEN	98
4.6	PLANUNG VON GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN	109
4.7	PLANUNG VON SONDERBAUFLÄCHEN, DIE DER ERHOLUNG DIENEN	113
4.8	PLANUNG VON GRÜNFLÄCHEN	117
4.9	DARSTELLUNG VPN-SONDERGEBIETEN IM BESTAND	119
4.10	Flächenreserven und Innenentwicklungspotentiale	120
5	FLÄCHENBILANZ	122
TEIL II	Umweltbericht	123
1	VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	123
1.A	INHALT UND ZIEL DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	123

1.B	ZEILE DES UMWELTSCHUTZES	127
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	141
2.A/B	UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	141
2.C	BEWERTUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	177
2.D	PLANUNGSALTERNATIVEN	179
2.E	WAHRSCHEINLICHKEIT UND ANFÄLLIGKEIT VON KATASTROPHEN	180
2.F	Anpassung an den Klimawandel	181
3	Zusätzliche Angaben	181
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	181
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	181
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	181
	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	183
	Verzeichnisse	185

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1.1.1 RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPg)** vom 25.06.2019 (SächsGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1.1.2 PLANWERK UND KARTENGRUNDLAGEN

Die Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der digitalen topographischen Karten DTK 10 im Maßstab 1:10.000.

1.2 INHALTE UND RECHTSWIRKUNG

Im Flächennutzungsplan ist für das Gebiet der VWG, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gebietskörperschaften in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im § 5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt. Daneben sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 BauGB).

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Angaben nach §2a BauGB) beizufügen.

Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan gegenüber dem einzelnen Bürger noch keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck.

Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann (gegenüber Privaten und gegenüber Trägern öffentlicher Belange) wirksam sind.

Die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Stadt ins Benehmen zu setzen.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Flächennutzungsplan wurden am 07.10.2019 im Stadtrat der Großen Kreisstadt Reichenbach sowie am 19.08.2019 im Gemeinderat der Gemeinde Heinsdorfergrund in ihren jeweiligen öffentlichen Sitzungen gefasst. Ein Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach und der Gemeinde Heinsdorfergrund erfolgte hierzu am 10.10.2019.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017. Somit ist der Umweltbericht entsprechend §2a BauGB Regelbestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Im Umweltbericht sind die, nach Anlage 1 zum BauGB auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die zeitliche Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist durch das BauGB nicht mehr eingeschränkt. Es wird jedoch empfohlen, den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen und soweit erforderlich, zu ändern, zu ergänzen oder neu aufzustellen.

Der Zeitrahmen für die vorliegende Planung umfasst ca. 15 Jahre und wird bis 2035 gesteckt. Insbesondere die dem Plan zugrundeliegende Bevölkerungs- und Wohnraumprognose sollte dann angepasst bzw. neu formuliert werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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 entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Unter anderem sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7).

Dabei ist den Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes Bedeutung beizumessen.

Ausdrücklich wird gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Weiterhin sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend berücksichtigen zu können, müssen sie in aufbereiteter Form vorliegen - davon geht das BauGB aus, ansonsten wäre der Planungsprozess abwägungsfehlerhaft. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist der kommunale Landschaftsplan (LP) das geeignete Instrument dafür. Ausnahmsweise kann auf einen LP verzichtet werden, wenn Umstände bzw. andere Unterlagen vorliegen, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen.

Prinzipiell verfolgt das Land Sachsen hinsichtlich der Landschaftspläne eine sogenannte Sekundärintegration, d. h. es wird in der Regel zunächst ein eigenständiger Landschaftsplan oder ein vergleichbarer Fachplan erarbeitet, dessen Inhalte "so weit geeignet" (§ 6 SächsNatSchG) in die Bauleitplanung aufzunehmen sind. Für diese „städtebaulich begründeten“ landespflegerischen Inhalte eröffnen der § 5 Abs. 2 BauGB mit den Nummern 5, 6, 7 und 10 sowie § 5 Abs. 2a BauGB umfassende Darstellungsmöglichkeiten. Hierzu zählt die frühzeitige Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach § 8a BNatSchG, aber auch der Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, das Ortsbild, den Biotopschutz oder die

Biotopvernetzung, den Naturhaushalt, die freiraumbezogene Erholung, immer sofern sie einen städtebaulichen Bezug aufweisen (Rödel et. al. 1997).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Der Öffentlichkeit ist, nach Maßgabe des § 3 BauGB eine Beteiligung an der Bauleitplanung zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten bzw. die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen (§ 4 BauGB).

1.3 VERFAHRENSABLAUF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Mitwirkenden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Wesentlichen:

- kommunale Verwaltungen / Verwaltungsgemeinschaften
- Gremien und Ausschüsse (v.a. Stadträte, Gemeinderäte, Ortschaftsräte)
- Öffentlichkeit
- Behörden / Träger öffentlicher Belange
- Genehmigungsbehörde
- Planungsbüro

Der Verfahrensverlauf gliedert sich in folgende Schritte:

1. Prüfung des Bedürfnisses zur Aufstellung
2. Aufstellungsbeschluss mit ortsüblicher Bekanntmachung
3. Erarbeitung der Rahmenbedingungen, Ziele und Zwecke der Planung, Vorentwurf
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in den erforderlichen Gremien
7. Erarbeitung eines auslegungsreifen Planes (Entwurf)
8. Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
9. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
10. Einmonatige öffentliche Auslegung
11. Prüfung der Bedenken und Anregungen, Mitteilung des Prüfungsergebnisses
12. Bei Planänderungen - Wiederholung von Nr. 7 – 11, evtl. nur zu Veränderungen
13. Feststellungsbeschluss
14. Genehmigungsantrag
15. Genehmigung
16. Erfüllung der Auflagen, ggf. Beitrittsbeschluss durch den Gemeinderat
17. Bekanntmachung mit zusammenfassender Erklärung (§ 6a (1) BauGB)

1.4 VERFAHRENSVERMERKE

Die nachfolgende Übersicht vermittelt nur die wesentlichen Verfahrensschritte. Die kompletten Verfahrensvermerke sind Bestandteile der Planzeichnungen.

Nr.	Verfahrensschritt	Datum		
		Große Kreisstadt Reichenbach	Gemeinde Heinsdorfergrund	Verwaltungsgemeinschaft
1.	Aufstellungsbeschluss	07.10.2019	19.08.2019	10.10.2019
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Frühzeitige Behördenbeteiligung	08.11.2021	07.09.2021	15.11.2021
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss			
4.	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung Förmliche Behördenbeteiligung			
5.	Abwägungsbeschluss			
6.	Feststellungsbeschluss			
7.	Genehmigung FNP			
8.	Bekanntmachung Genehmigung			

2 PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE

2.1 AUSGANGSSITUATION UND NEUAUFSTELLUNG

Mit der Übertragung der Planungshoheit haben die Städte und Gemeinden die Verpflichtung, die bauliche und sonstige Nutzung ihres Territoriums vorzubereiten und zu leiten. Ein wesentliches Planungsinstrument dazu bildet die Bauleitplanung.

Zusammen mit der Gemeinde Heinsdorfergrund besteht seit dem Jahr 2000 die Verwaltungsgemeinschaft. Diese hat bislang keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die VWG wird deshalb unter Zugrundelegung aktueller Bevölkerungsprognosen insbesondere den Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf bis 2035 neu ermitteln und den Flächennutzungsplan aufstellen. In diesem Zusammenhang sind nach Möglichkeit kompakte Flächenausweisungen vorzunehmen, die für standörtliche Entscheidungen und gemeindliche Entwicklungen die erforderlichen Handlungsspielräume schaffen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist insbesondere erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet der VWG zu sichern, die Voraussetzungen zu schaffen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten und auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz wurde mit der Bearbeitung beauftragt.

Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wird von Grund auf neu durchgeführt. Die Umweltvorschriften gemäß § 1a, § 2 (4) und § 2a BauGB sind anzuwenden. Die Inhalte

vorangegangener Entwürfe des Flächennutzungsplans wurden bei der Aufstellung berücksichtigt sofern sie noch den aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeindeentsprechen.

Der FNP ist insbesondere unter Beachtung sich ändernder demographischer Bedingungen, neuer wirtschaftlicher Herausforderungen, überarbeiteter Gesetze und Rechtstatbestände sowie raumordnerischer Vorgaben zu erarbeiten. Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne bzw. städtebauliche Satzungen sind einzustellen. Geplante Nutzungen sowie in Aufstellung befindliche Bauleitpläne werden berücksichtigt.

Hauptanliegen der Flächennutzungsplanung ist es, Strukturen zu schaffen, die den Wohn- und Erholungswert der Kommunen verbessern und Investitionen zur Schaffung und Sicherung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie Arbeitsplätzen ermöglichen.

Dabei geht das Bestreben vor allem um die Vermeidung ungünstiger Funktionsmischungen, die Ausweisung von Wohnbauflächen, die Sicherung von gewerblichen Nutzungen sowie von Kultur- und Erholungsbereichen.

Der Flächennutzungsplan will als vorbereitender Bauleitplan keine flurstücksgenaue Festlegung treffen, sondern die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Er soll ein Leitbild liefern, welches der verbindlichen Bauleitplanung der Kommunen und den überörtlichen Planungsträgern die vom Träger der Planungshoheit erstrebte Entwicklungsstruktur aufzeigt.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Gesetzlichkeiten unter Berücksichtigung von städtebaulich-strukturellen Gesichtspunkten, den Maßgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 sowie des Regionalplanes Chemnitz- Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008).

2.2 PLANGEBIET

Die VWG liegt im nördlichen Zipfel des Vogtlandes und grenzt an den Landkreis Zwickau im Osten und den Freistaat Thüringen im Norden. Die Nachbarkommunen sind:

- Mohldorf-Teichwolframsdorf (N)
- Neumark (NO)
- Lichtentanne/Hirschfeld(O)
- Lengenfeld (SO bis S)
- Limbach (SW)
- Netzschkau (W)
- Greiz (NW)

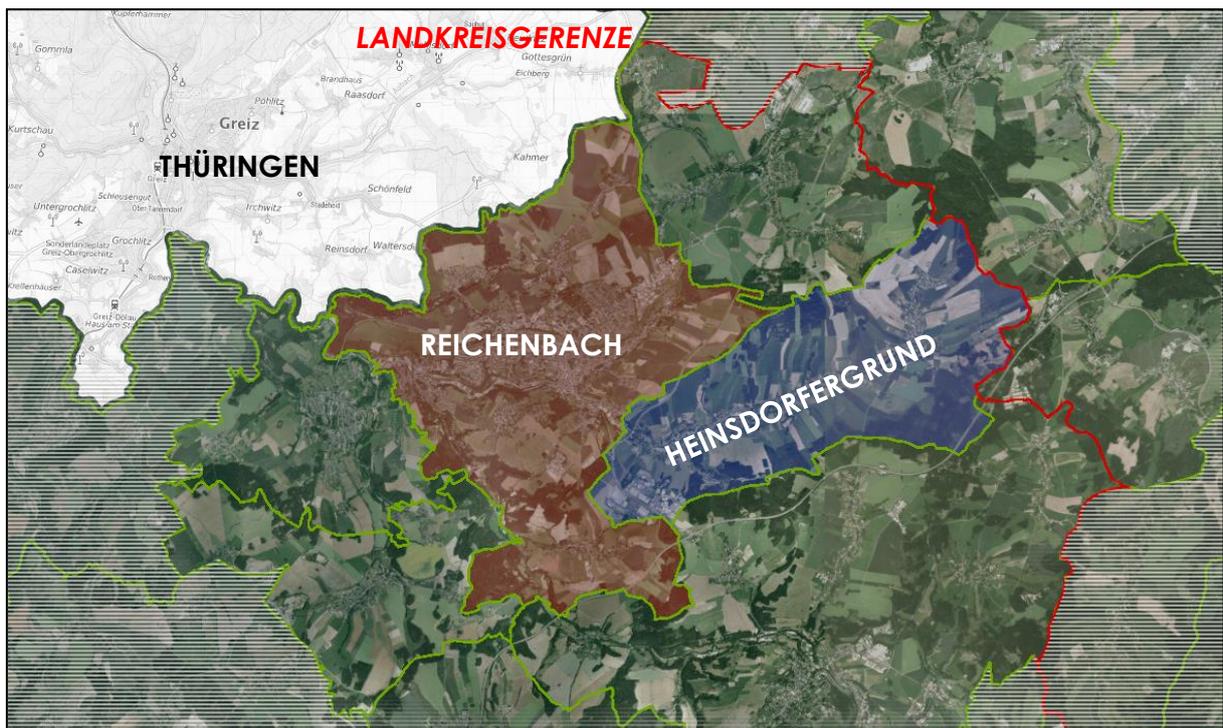


Abbildung 1 Lage und Umgebung
(Quelle: Eigene Darstellung)

In der Großen Kreisstadt Reichenbach als erfüllende Gemeinde VWG wohnen 20.198 Einwohner (Stand 2020) auf einer Fläche von 34,47 km². Reichenbach besteht insgesamt aus neun Gemarkungen. Die Bevölkerungsdichte beträgt 586 Einwohner je km².

Die Gemeinde Heinsdorfergrund ist mit ihren 1.948 Bewohnern auf 21,86 km² und drei Gemarkungen deutlich ländlicher geprägt und weniger dicht besiedelt als die Stadt Reichenbach. Die Einwohnerdichte beträgt 89 Einwohner je km².

2.3 FACHPLANUNGEN

Im Flächennutzungsplan werden verfügbare Fachbeiträge für den Geltungsbereich oder Teile des Geltungsbereiches mitberücksichtigt.

Es existiert für die VWG kein gültiger Landschaftsplan. Schutzgebiete und die Schutzgüter der Umweltprüfung nach dem BauGB werden berücksichtigt.

Für die Stadt Reichenbach liegt als Teil des sich in Aufstellung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) eine Fortschreibung des Fachkonzepts Brachen der Stadt Reichenbach als Teilfachkonzept INSEK mit dem Stand 10/2021 vor. Außerdem existiert für Reichenbach ein Einzelhandel- Zentrenkonzept aus dem Jahr 2019, welches durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH erstellt wurde.

Ein städtebaulicher Potenzialcheck mit Ortsanalyse zur Ableitung bauplanungsrechtlicher Handlungsmöglichkeiten ist im Stand 10/2019 für Gemeinde Heinsdorfergrund verfügbar.

Der Bundesverkehrswegeplan 2030 vom 03.08.2016 sieht zwei Projekte im Bereich der VWG vor. So ist mit der Beschlussfassung des Bundesverkehrswegeplans 2030 die B 94, Verlegung in Reichenbach in den weiteren Bedarf aufgenommen. Zudem ist die 4-streifige Erweiterung der B 94 zwischen der BAB A 72, Anschlussstelle Reichenbach und dem Beginn der S 289, Ortsumgehung Reichenbach im Bundesverkehrswegeplan 2030 als weiterer Bedarf enthalten.

Nach Auskunft des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (Niederlassung Dresden) sind die Planungen soweit räumlich konkretisiert, dass eine nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan erfolgt.

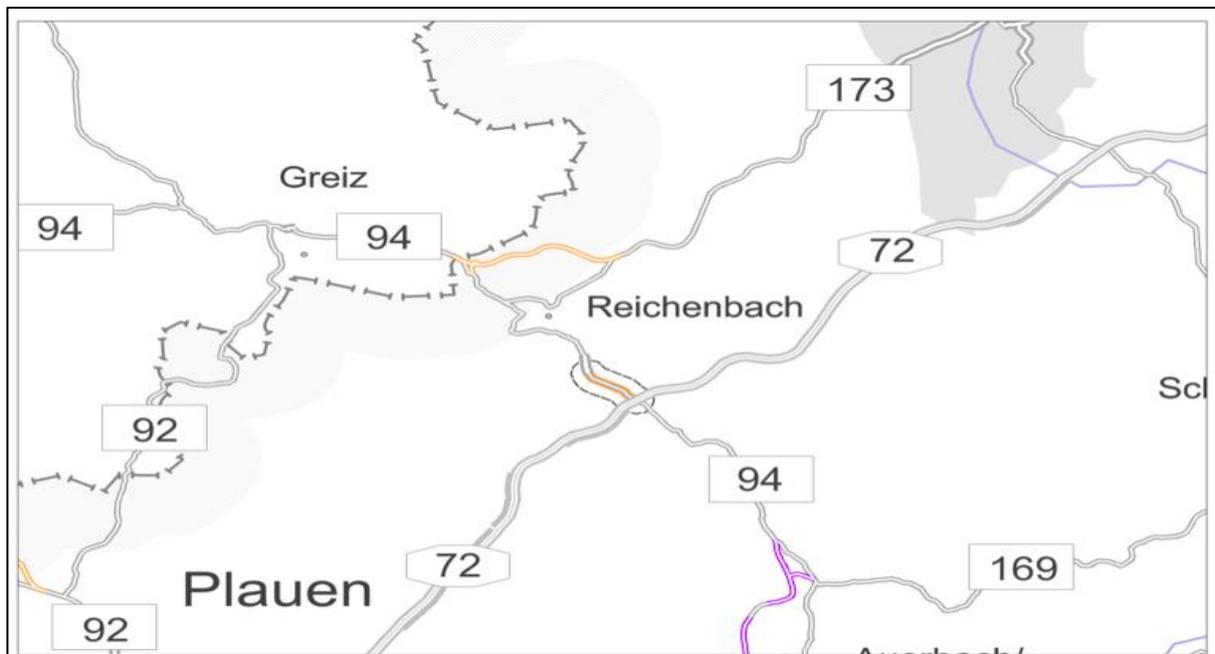


Abbildung 2 Verlegung B 94
(Quelle: Bundesverkehrswegeplan)

2.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.4.1 LANDESPLANIERISCHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als Bauleitpläne den verbindlichen Zielen der höherstufigen Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder -änderung. Die Gemeinden sind vielmehr verpflichtet, ihre Planung ständig auf die aktuelle Raumordnung und Landesplanung hin zu überprüfen. Für die Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der VWG existieren derzeit drei relevante Planwerke der Raumordnung. Diese landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 formuliert.

Aufgaben und Inhalt des LEP:

"Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und 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. Der Landesentwicklungsplan steht in engem Zusammenhang mit dem Landesverkehrsplan 2025, der am 25.09.2012 verabschiedet wurde. Der Landesentwicklungsplan nimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen. Durch die frühzeitige Integration wird gewährleistet, dass die raumordnerischen Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Grundsätze und Ziele der Raumordnung gesichert werden können."

Raumkategorien

G 1.2.1 „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden."

G 1.2.4 „Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“

G 1.2.5 „In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.“

Zentrale Orte und Verbünde

Im LEP 2013 werden die Ober- und Mittelzentren festgelegt sowie die mittelzentralen Verflechtungsbereiche dargestellt. In den Regionalplänen werden die Grundzentren und grundzentralen Verbünde ausgewiesen.

Z 1.3.1 „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.“

Z 1.3.2 „Die Zentralen Orte der höheren Stufen übernehmen auch die Aufgaben der Zentralen Orte der jeweils niedrigeren Stufe für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.“

Z 1.3.4 „Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche ist zu sichern.“

Siedlungswesen

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

Z 2.2.1.6 „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

Stadt- und Dorfentwicklung

Z 2.2.2.1 „Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.“

G 2.2.2.5 „Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Gewerbliche Wirtschaft

G 2.3.1.1 „Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“

G 2.3.1.2 „In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.“

Tourismus

G 2.3.3.1 „Für die Stärkung des Wirtschaftssektors Tourismus sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf marktgerechte Tourismusangebote gelegt werden.“

G 2.3.3.1 „Das touristische Wegenetz (unter anderem Wander-, Rad- und Reitwege sowie Skiwanderwege /Loipen und Wasserstraßen) soll qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen. Bei der Weiterentwicklung des touristischen Wegenetzes sollen die länder- und grenzübergreifenden Aspekte hinsichtlich der Wegegestaltung berücksichtigt werden.“

Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Z 4.1.1.3 „Naturnahe Quellbereiche und Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen sowie ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten. Notwendige Maßnahmen des Gewässerausbaus und der Gewässerunterhaltung sollen so geplant und durchgeführt werden, dass sie die Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen des jeweiligen Fließgewässers und seiner Auen in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigen.“

G 4.1.1.5 „Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wiederhergestellt bzw. durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.“

Arten- und Biotopschutz, ökologisches Verbundsystem

G 4.1.1.15 „Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaats Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.“

Grund- und Oberflächenwasserschutz

Z 4.1.2.3 „Zur Verbesserung der Gewässerökologie sind verrohrte oder naturfern ausgebauten Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte und Quellbereiche, sofern deren Ausbauzustand nicht durch besondere Nutzungsansprüche gerechtfertigt ist, zu öffnen und naturnah zu gestalten. Ihre Durchgängigkeit ist herzustellen.“

G 4.1.2.4 „Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.“

G 4.1.2.6 „Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend – abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiteren Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. Hierzu sollen weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter, gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung freigehalten werden. Soweit dies nicht ausreicht, um Menschen, Infrastruktur oder bedeutende Sachwerte in vorhandenen Siedlungsbereichen vor Hochwasser zu schützen, sollen ergänzend Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes getroffen werden.“

Bodenschutz, Altlasten

G 4.1.3.1 „Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.“

G 4.1.3.2 „Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.“

Z 4.1.4.1 „Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung bzw. Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen.“

Land- und Forstwirtschaft

Z 4.2.1.3 „Es ist darauf hinzuwirken, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, naturnaher Lebensräume und zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt.“

Z 4.2.1.4 „Es ist darauf hinzuwirken, dass der Anteil ökologisch bewirtschafteter Flächen an der landwirtschaftlichen Fläche weiter zunimmt.“

Z 4.2.2.2 „In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes festzulegen.“

2.4.2 VORGABEN DES LEP 2013 FÜR DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

Karte 1 – Raumstruktur

Reichenbach ist den Zielen der Landesentwicklung als Mittelzentrum festgesetzt (**Z 1.3.7**). Die Gemeinde Heinsdorfergrund ist ohne zentralörtliche Funktion und zählt damit zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums.

Reichenbach zählt gemäß LEP zu der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Gemeinde Heinsdorfergrund hingegen ist den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum zuzuordnen.

Der Verbund liegt an der Schnittstelle zweier überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen.

Karte 2 – Mittelbereiche

Der Raum Reichenbach im Vogtland bildet einen eigenen, eher kleinen Mittelbereich um das Mittelzentrum der Stadt Reichenbach aus.

Karte 3 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf

Die Gemeinde befindet sich innerhalb der „grenznahen Gebiete“. Die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind spezifische Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken.

Karte 6 - Landschaftsgliederung

Die VWG befindet sich in der Landschaftseinheit Vogtland, nahe der Grenze zum Erzgebirgsbecken.

Karte 7 – Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumigen übergreifenden Biotopverbundes

Innerhalb des Plangebietes wurden im Bereich der Zschopau Verbindungsbereiche ausgewiesen, in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen.

Karte 9 – Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf

Einzelne Bereiche der Stadt Reichenbach und der Gemeinde Heinsdorfergrund weisen Bereiche mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens auf.

Karten ohne Erwähnung enthalten keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

2.4.3 REGIONALPLANERISCHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE

Die Aussagen und planerischen Umsetzungen regionalplanerischer Vorgaben in der Bauleitplanung beziehen sich auf den Regionalplan Südwestsachsen, in Kraft getreten am 31.07.2008

- durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes wurde am 23.10.12 das Kap. 2.5 Windenergienutzung außer Kraft gesetzt, soweit Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen sind.

Das Planungsgebiet ist die Planungsregion Südwestsachsen und umfasst den Vogtlandkreis sowie Teile des Erzgebirgskreises sowie des Landkreises Zwickau. Die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge und die Planungsregion Südwestsachsen haben sich zum Planungsverband Region Chemnitz zusammengeschlossen. Ebenso werden die Regionalpläne zusammengeführt und den aktuellen Erfordernissen und Zielstellungen angepasst.

Innerhalb der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist prinzipiell eine inhaltliche Auseinandersetzung und Ausformung der im Regionalplan Südwestsachsen sowie der im Regionalplanentwurf Region Chemnitz beschlossenen Regelungen bezüglich funktionaler, baulich-räumlicher, siedlungsstruktureller und freiraumbezogener Entwicklung notwendig. Entsprechend besteht die Erforderlichkeit der Auseinandersetzung mit den Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplans Südwestsachsen und Regionalplanentwurf Region Chemnitz sowie daraus folgenden Aussagen zu einer zukünftigen Gesamtentwicklung. Dabei sind weiterhin die Abwanderungsentwicklungen der Bevölkerung, siedlungsstrukturelle und freiraumbezogene Schwerpunktsetzungen unter der Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsnotwendigkeiten zu treffen und innerhalb des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan zu treffen. Sowohl fachrechtliche Vorgaben (NSG, WSG etc.) als auch regionalplanerische Ausweisungen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete etc.) sind textlich und kartographisch darzustellen. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit der fachlichen Auseinandersetzungen mit entsprechenden Inhalten und Bindungswirkungen. Die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplans

Südwestsachsen und Regionalplanentwurf Region Chemnitz sind in der Bearbeitung vollumfassend zu berücksichtigen.¹

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region. 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). Der Regionalplan enthält eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 7 Abs. 5 und 6 ROG. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung des Regionalplanes.

¹ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 14. April 2020.

Regionalplan Südwestsachsen 2008		Entwurf Regionalplan Planungsregion Chemnitz (Stand: 05/2021)	
Freiraumstruktur	<p>Z 2.0.1 „In den als Vorranggebiet ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereichen von Freiräumen sind regional bedeutsam Infrastrukturmaßnahmen ausnahmsweise zulässig, wenn dies unter fachplanerischen Aspekten zwingend erforderlich ist und bezogen auf die Zweckbestimmung des Vorranggebietes keine konfliktärmere Variante realisierbar ist. Hierbei ist sicherzustellen, dass die betroffenen Freiraumfunktionen so gering wie möglich beeinträchtigt werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.“</p> <p>Z 2.6.3 sowie Z 5.1.9 Regionale Grünzüge sowie Grünzäsuren nach den landesweiten Zielen des LEP 2003</p>	Freiraumstruktur	<p>zu Kapitel 2.1.1 „Durch diese Leitbilder wird auf regionaler Ebene ein Rahmen für die Entwicklung der Kulturlandschaft vorgegeben. Dieser knüpft an den Grundsatz nach § 2 (2) Nr. 5 ROG an, wonach historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften zu erhalten sowie die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln sind.“</p> <p>Z 1.6.1. „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren [...] sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.“</p>
Landschaftsbild und Kulturlandschaft	<p>G. 2.1.2.1 „Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt erhöht werden.“</p> <p>G 2.1.2.2 „Die vorhandenen Strukturen und Landschaftselemente [sollen] erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifik ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und</p>	Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben	<p>G. 2.1.2.1 Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.</p> <p>Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.</p>

	<p>durch erforderliche Maßnahmen untersetzt werden“.</p> <p>G 2.1.2.5 „So sollen die bedeutsamen Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen Bereiche zu vermeiden.“</p> <p>Z 2.1.2.3 „Die landschaftsprägenden Höhenrücken sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern.“</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Arten-, Lebensgemeinschaften und Lebensräume</p>	<p>G. 2.1.3.1 Die Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Zugbahnen, Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihren Funktionsfähigkeiten erhalten werden.</p> <p>Z 4.2.2 (nach LEP 2003) Die ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) und die Vorranggebiete Wald im Regionalplan Südwestsachsen sind durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie angepasste Nutzung als Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems zu entwickeln. Auf eine naturschonende Landnutzung ist hinzuwirken. Darunter fallen insbesondere zahlreiche Ausweisungen nach § 30 BNatSchG.</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Arten und Biotope, großräumig übergreifender Biotopverbund</p> <p>Z 2.1.3.1 In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen.</p>

Ökologischer Verbund	<p>Z 2.1.3.2 „Die ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) und die Vorranggebiete Wald sind durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie angepasste Nutzung als Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems zu entwickeln. Auf eine naturschonende Landnutzung ist hinzuwirken.“</p>	Großräumig übergreifender Biotopverbund	<p>G 2.1.3.5 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem großräumig übergreifenden Biotopverbund verknüpft werden.</p>
Bodenbelastung und Bodengefährdung	<p>G 2.1.5.2 Notwendige bodenverbrauchende und/oder -belastende Nutzungen sollen vorrangig im Bereich stark anthropogen geprägter Böden erfolgen.</p> <p>G 2.1.5.3. Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächensparende Bauweisen - Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen - Verwendung wasserdurchlässiger Materialien <p>Ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.</p>	Boden, Alllasten	<p>G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.</p>
Hochwasserschutz	<p>Z 2.2.2.1 In den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich), die sich innerhalb von Siedlungen befinden, ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu Verzicht. Bei einem</p>	Hochwasser	<p>G 2.2.2.1 Für eine wirksame Hochwasservorsorge sind nachhaltige Formen der Flächennutzung und Freiraumsicherung anzuwenden, bauliche Schutzvorkehrungen zu realisieren sowie das Gefahrenbewusstsein aktuell zu halten.</p>

	<p>im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen zu vollziehen.</p>		<p>Z 2.2.2.2 In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen.</p>
<p>Land- und Forstwirtschaft</p>	<p>G 2.3.1.1 Die Landwirtschaft soll in allen Teilen der Region erhalten und entwickelt werden, um ihre vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und landschaftspflegerischen Aufgaben nachhaltig erfüllen zu können.</p> <p>G 2.3.2.1 Die Wälder in der Region sollen mit ihren Nutz-, Schutz und Erholungsfunktionen nachhaltig gesichert werden.</p>	<p>Land- und Forstwirtschaft</p>	<p>Z 2.3.1.2 In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden wird.</p> <p>Z 2.3.2.2 Der Waldanteil ist langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen von derzeit 30 % bis auf 32 % der Gesamtfläche zu erhöhen.</p>
<p>Klima, Luft</p>	<p>Z 2.1.6.1 Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.</p>	<p>Klima, Luft</p>	<p>zu Z 2.1.6.1 Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche besitzen ein hohes klimaökologisches Ausgleichspotenzial. Sie tragen zu einer thermischen und lufthygienischen Entlastung von Siedlungsgebieten bei, da die Frisch- und Kaltluft in Verbindung mit den Talabwinden zu einer Durchlüftung der Gebiete führt.</p>
<p>Windenergienutzung</p>	<p>Z 3.4.8.1 Windparks und sonstige raumbedeutsame Windenergievorhaben sollen ausschließlich in den übrigen Regionsteilen vorrangig in den dafür ausgewiesenen Bereichen für Windenergienutzung errichtet werden.</p>		

Tabelle 1 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Regionalplan Südwestsachsen 2008	Entwurf Regionalplan Planungsregion Chemnitz (Stand: 05/2021)
<p>Karte 1 – Raumnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • VRG Wald nördlich und südlich Reichenbach sowie südlich Heinsdorfergrund • Vorbehaltsgebiet (VBG) Waldmehrung nördlich und südlich von Reichenbach und Heinsdorfergrund • Regionaler Grünzug vorwiegend im Süden und Osten • VRG Kulturlandschaftsschutz vorwiegend westlich im Bereich Mylau • VRG Arten- und Biotopschutz vorwiegend nördlich im Bereich Friesen • VBG Landwirtschaft vorwiegend östlich und im Heinsdorfergrund • N – Ortsumgehung/Verlegung Straßenverkehr im nördlichen Reichenbach 	<p>Karte 1.2 – Raumnutzung Regionalplanerische Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug vorwiegend im Süden und Osten • VRG Arten- und Biotopschutz vorwiegend südlich und östlich der Reichenbacher Kernstadt und im nördlichen Heinsdorfergrund • VRG Schutz des vorhandenen Waldes vorwiegend im südlichen Reichenbach • VRG Landwirtschaft umfangreich um den Siedlungskörper • Korridor für Neubau Straßenverkehr im nördlichen Straßenverkehr • Vorrang Trasse Ausbau Straßennetz B94 • VRG Hochwasser (Überschwemmungsbereich) • Vorbehaltsgebiet (VBG) Hochwasser (Risikobereich) • Wasserschutzgebiete in Reichenbach und Heinsdorfergrund • VRG Waldschutz nördlich und südlich in Reichenbach sowie südlich Heinsdorfergrund • VBG Waldmehrung südlich von Reichenbach
<p>Karte 3 – Raumstruktur</p> <p>Reichenbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • gehört zum Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau • Mittelzentrum <p>Heinsdorfergrund</p> <ul style="list-style-type: none"> • zählt zum ländlichen Raum • ohne Zentralität • besondere Gemeindefunktion <p>Achsen außerhalb des LEP</p> <ul style="list-style-type: none"> • t) Reichenbach – Lengenfeld/Treuen - MZV Göltzschtal - Klingenthal - (Kraslice - Sokolov - Karlovy Vary) 	<p>Karte 3 – Raumstruktur</p> <p>Reichenbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • gehört zum Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau • Mittelzentrum <p>Heinsdorfergrund</p> <ul style="list-style-type: none"> • zählt zum ländlichen Raum • ohne Zentralität • besondere Gemeindefunktion GI - Gewerbe <p>Achsen außerhalb des LEP</p> <ul style="list-style-type: none"> • t) Reichenbach–

<ul style="list-style-type: none"> w) Reichenbach - (Greiz - Gera) 	<p>Lengsfeld/Treuen - MZV Göltzschtal - Klingenthal - (Kraslice - Sokolov - Karlovy Vary)</p> <ul style="list-style-type: none"> w) Reichenbach - (Greiz - Gera)
<p>Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wasserturm Reichenbach als „sichtexponierter Höhepunkt“ Burg Mylau als regional bedeutsames sichtexponiertes Kulturdenkmal Umgebung von Reichenbach Schwerpunktgebiete Erosionsschutz Nordöstlich Schwerpunktgebiete Flurholzanreicherungen Frisch- und Kaltluftbahnen in der Umgebung 	<p>Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Die VWG zählt zum Grenznahen Gebiet Im nördlichen Heinsdorfergrund gibt es ein Uranerzbergbaugesamt
<p>Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> In Reichenbach und Heinsdorfergrund gibt es mehrere kleinräumige Hohlräume gemäß SächsHohlrVO 	<p>Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</p> <ul style="list-style-type: none"> In Reichenbach und Heinsdorfergrund gibt es mehrere kleinräumige Hohlräume gemäß SächsHohlrVO
	<p>Karte 7 – Landschaftsgliederung</p> <ul style="list-style-type: none"> In Reichenbach und Heinsdorfergrund gibt es mehrere kleinräumige Hohlräume gemäß SächsHohlrVO
<p>Karte 8 – Bergbauumgang</p> <ul style="list-style-type: none"> VWG zählt zur Landschaftseinheit „Vogtland“ / „Nordost- und Ostvogtland“ VWG zählt zur Kulturlandschaftseinheit Vogtland und Elstergebirge 	<p>Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart im westlichen Reichenbach
	<p>Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereich der Göltzsch, des Friesenbachs und des Raumbachs zählt als Überschwemmungsgebiet Bereich von Ackerflächen innerhalb des Gebietes der VWG sind Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbaus das gesamte Gebiet der VWG enthält Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
	<p>Karte 10 – Böden mit Filter und Pufferfunktion</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Böden mit Filter und Pufferfunktionen Nordwestlich
	<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionales Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung nördlich der Gemeinde Heinsdorfergrund • Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung im Bereich der Göltzsch, des Raumbaches und des Aubaches • Regionaler Schwerpunkt für Grundwassersanierung „Vogtland Schiefergebirge – Weiße Elster – Aubach“ nördlich von Reichenbach • Regionaler Schwerpunkt für Grundwassersanierung „Eibenstock“ südöstlich der Gemeinde Heinsdorfergrund
	<p>Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offenland Lebensraum „Brändel und Römerteich“ • Wald-Lebensraum „Burkhardtswald“ • Tal-Lebensraum „Unteres Göltzschtal“ • Offenland-Lebensraum „Windmühlenweg-Oberreichenbach“
	<p>Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</p> <ul style="list-style-type: none"> • sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse entlang des Raumbaches und der Göltzsch im gesamten Gebiet der VWG

Tabelle 2 Karteninhalte der Regionalplanung

2.5 ORTSRECHT

Die Große Kreisstadt Reichenbach verfügt seit 15.09.1992 über eine Erhaltungssatzung für das Gebiet der Gründerzeitstadt (laut Plan „Räumliche Geltungsbereich“), die für den FNP relevant ist.

3 SACHBEREICH UND BEGRÜNDUNGEN

3.1 LAGE IM RAUM

Die VWG liegt im nördlichen Teil des Vogtlandkreises. Die Stadt Reichenbach befindet sich ca. 18 km entfernt von der Stadt Plauen und ca. 19 km entfernt der Stadt Zwickau. Die Kreisfreie Stadt Chemnitz (Richtung Norden) ist mit einer Distanz von ca. 60 km die nächstgelegene Kreisfreie Stadt in Sachsen.

Der Anschluss an die Bundesautobahn A72 ist über eine Anschlussstelle für die Stadt Reichenbach gegeben. Zudem führen die Bundesstraßen 94 und 173 durch das Stadtgebiet.

Die VWG liegt im Verkehrsverbund Vogtland und ist mit ihrem Bahnhof in der Stadt Reichenbach an die Bahnstrecke Leipzig- Hof und damit die Sachsen-Franken-Magistrale angebunden.

Derzeitig wird der Bahnhof Reichenbach von mehreren Linien des Regionalverkehrs bedient, dies ist der Regionalexpress RE3 Dresden–Chemnitz–Zwickau–Reichenbach–Plauen–Hof (Betreiber: Bayerische Oberlandbahn unter der Marke Mitteldeutsche Regiobahn) und die Regionalbahn RB2 Zwickau Zentrum(–Werdau) –Reichenbach–Plauen–Adorf(–Cheb) (Betreiber: Die Länderbahn unter der Marke Vogtlandbahn) im Stundentakt.

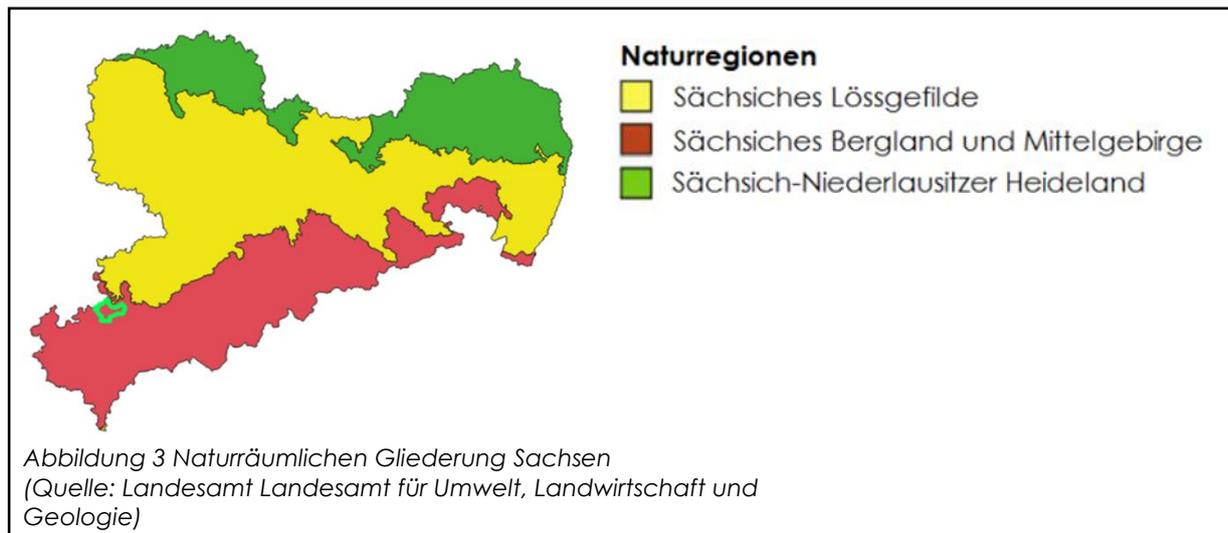
3.2 NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN

3.2.1 NATÜRLICH GLIEDERUNG UND OBERFLÄCHENFORM

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft gehört zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“ und zur Makrogeochore „Vogtland“. Die Mesogeochore ist das „Nordvogtländische Hochflächen und Flachrücken“, welche in der Web-GIS-Datenbank des Landschaftsforschungszentrum e.V.² wie folgt beschrieben ist:

„Zwischen dem Pleißetal und der Landesgrenze zu Thüringen ist von Steinpleis und Fraureuth in südlicher Richtung eine Folge von Hochflächen, Rücken/Schwellen und Talgebieten vorhanden, die von etwa 300 m Höhe im Norden auf ca. 500 m ansteigen und somit Bedingungen des unteren Berglandes widerspiegeln. Synchron zu dem Höhenanstieg nehmen auch die Niederschläge südwärts von 650/700 mm auf ca. 800 mm um Waldkirchen zu. Bestimmende Gesteinsgrundlage ist Tonschiefer, vereinzelt von Quarzitschiefer, Diabas oder Schieferletten begleitet. Größtenteils sind im grusreichen Berglöss Braunerde-Pseudogley oder im Berglehm Braunerden vorhanden. Die nicht überbauten Talböden (im Gegensatz zum Lichentanner Pleißetal) werden von Auenlehm Vega aber auch Gley eingenommen.“

² Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle „Naturhaushalt und Gebietscharakter“ der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.



3.2.2 GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE, BÖDEN, LAGERSTÄTTEN

GEOLOGIE

Strukturgeologisch gehört das Gebiet der VWG zum Vogtland, befindet sich aber nahe der Grenze zum Erzgebirge und zur Vorerzgebirgs-Senke. Die Region Vogtland wird durch die Verbindung aus Vogtländischen Schiefergebirge (Synklinorium). „Verbreitet sind paläozoische Schiefer (Phyllite, Grauwacken- und Glimmerschiefer, Quarzite, basische Schiefergesteine), darin eingeschaltet sind Diabaskuppen, Kalklager sowie Granitintrusionen. Bis heute aktive tektonische Aktivitäten führen im Vogtland zu Schwarmbeben. Daneben treten CO₂-haltige, heilkräftige Mineralquellen auf.“³

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch die Vorkommen an Schluff- und Ton-schiefer geprägt. Allerdings befinden sich innerhalb der VWG auch Tonphyllit-, Quarz-schiefer-, Kieselschiefer- und meist als Wechsellagerung auffindbare Alaunschieferab-lagerungen.⁴

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Landwirtschaft und Geologie vom 16.04.2020 gibt es aus rohstoffgeologischer Sicht bei der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes keine Hinweise zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vorkommen oberflächennaher Roh-stoffe (Gneise), die im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Flächen mit niedriger bis mittlerer Sicherungswürdigkeit gekennzeichnet sind.

Altbergbau

Bei Erdarbeiten die Baugruben auf Spuren alten Bergbaus zu untersuchen. Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet alte Grubenbaue bzw. unterirdische Hohlräume nichtberg-baulichen Ursprungs (Bergkeller, Luftschutzanlagen u. ä.) angetroffen werden, bzw. Er-eignisse eintreten, welche möglicherweise damit in Zusammenhang stehen (z. B. Ta-gebrüche, Senkungen), so ist dies dem Oberbergamt gemäß § 4 SächsHohlrVO zu melden.

³ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, o. J.

⁴ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Natürliche Radioaktivität

Im Plangebiet kommen wahrscheinlich geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vor. Im Strahlenschutzgesetz, zum 31.12.2018 in Kraft getreten, wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Bergbauberechtigung

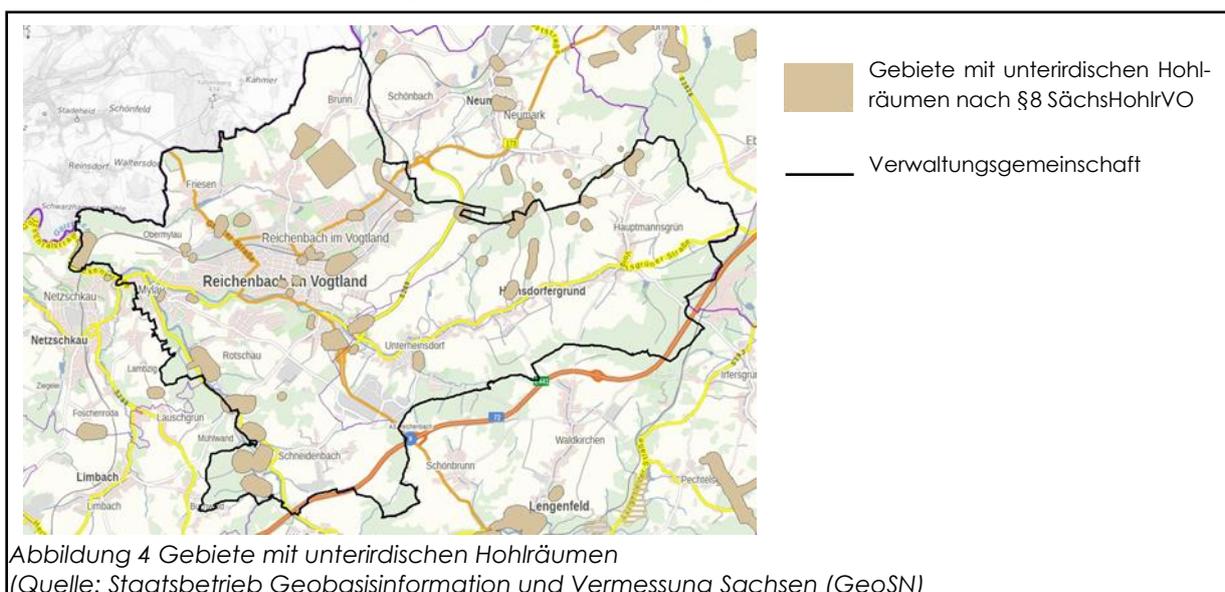
Der südöstliche Teil des Vorhabens liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Nicolas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Zudem befindet sich im Plangebiet das Besucherbergwerk „Alaunwerk Reichenbach-Mühlwand“, betrieben von der Stadtverwaltung Reichenbach.

Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlrVO finden sich vereinzelt im Plangebiet.

Für geplante Baumaßnahmen wird empfohlen, vor Beginn entsprechend der Sächs-HohlrVO konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen. Die Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.



Massenbewegungen

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Geogene Naturgefahren (= gravitative Massenbewegungen) bevorzugt in Steilhang- bzw. Böschungsbereichen in Form von Felssturz, Steinschlag, Hangrutschung oder Murgang (= Geröll- / Schlammlawine) auftreten können.

In diesem Zusammenhang wird durch das LfULG, Referat Ingenieurgeologie ein Ereigniskataster zur Erfassung von gravitativen Massenbewegungen im Freistaat Sachsen geführt.

Im Planungsgebiet ist nur ein Felssturzereignis mit der lfd. Nr.: 243 in Mylau (im Geotop „Weinleite“) erfasst. Um ein möglichst umfangreiches Ereigniskataster aufbauen zu können, sind für uns alle Informationen über Massenbewegungen von Interesse. Wir bitten deshalb die VWG Angaben zu aktuellen und zurückliegenden Massenbewegungsergebnissen an das LfULG zu melden.⁵

3.2.3 KLIMA

Die Mesogeochore „Nordvogtländische Hochflächen und Flachrücken“ (siehe oben) wird nach der Klimaklassifikation nach Schwanecke & Kopp (1969) der dominierenden Klimastufe des *mäßig trockenen Hügellandes zugeordnet*.⁶ Dieses zeichnet sich durch Jahresniederschläge zwischen 540 und 660 mm/a und Jahrestemperaturen zwischen 7,7 und 8,3°C aus. Die Region um Reichenbach hat eine Jahresdurchschnittstemperatur von 7,6 °C bei einem Jahresniederschlag von 861,10 mm/a⁷

3.2.4 GEWÄSSER

Hydrogeologie

Das wichtigste Fließgewässer im Plangebiet ist die Göltzsch als Fließgewässer I. Ordnung, begleitet von zahlreichen Fließgewässern II. Ordnung.

Die Gewässerunterhaltung der Fließgewässer I. Ordnung, hier die Göltzsch (Bereich Reichenbach) obliegt der Landestalsperrenverwaltung Sachsen.⁸

⁵ Vgl. Stellungnahme des LfULG im Rahmen einer Vorababfrage vom 16.04.2020.

⁶ Vgl. Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle "Naturhaushalt und Gebietscharakter" der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.

⁷ Vgl. ebenda

⁸ Vgl. Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 02.04.2020.

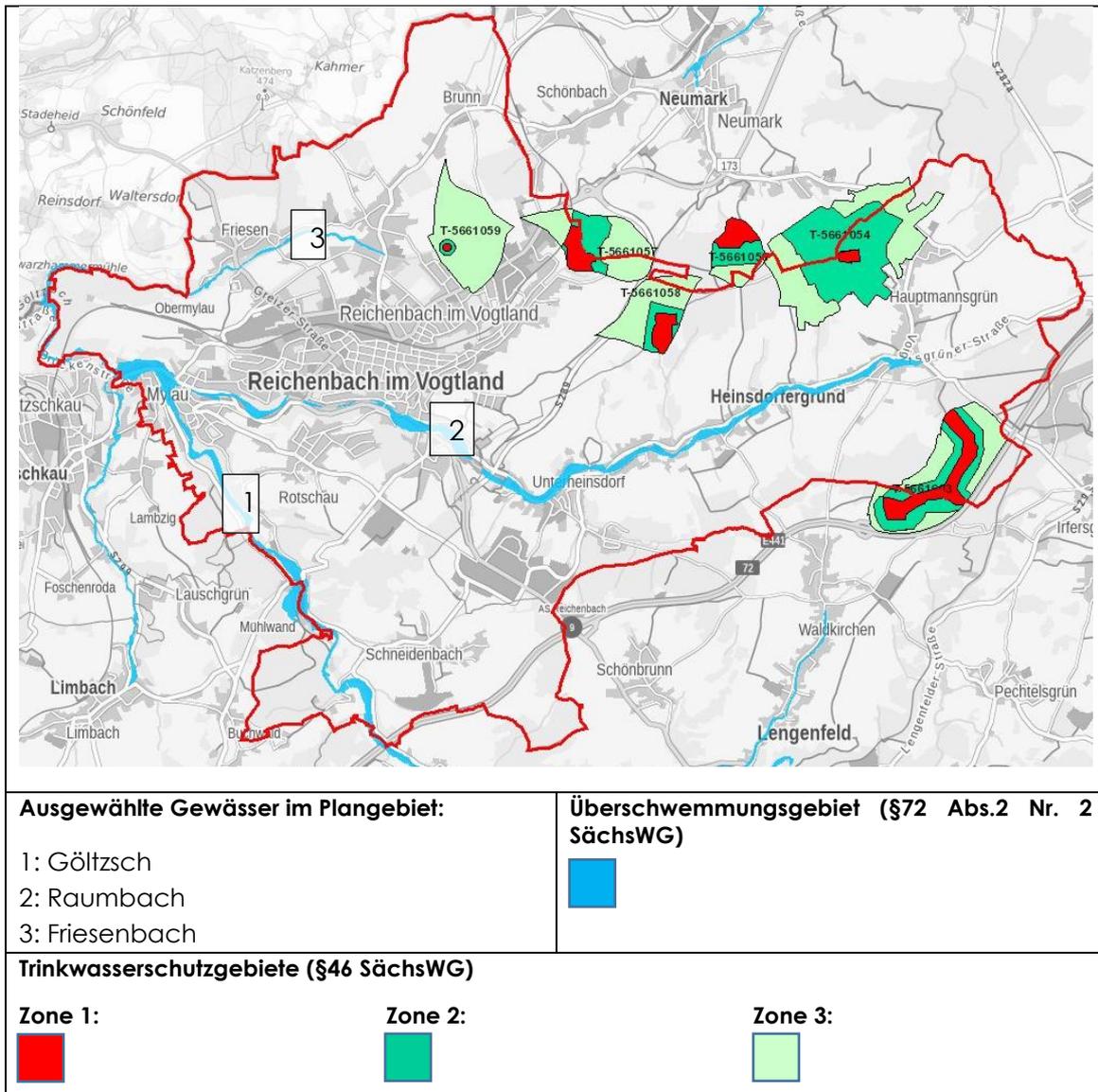


Abbildung 5 Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete (Quelle: Eigene Darstellung nach Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

Oberflächengewässer

Das wichtigste Fließgewässer im Plangebiet ist die Göltzsch als Fließgewässer I. Ordnung, begleitet von zahlreichen Fließgewässern II. Ordnung.

Die Gewässerunterhaltung der Fließgewässer I. Ordnung, hier die Göltzsch (Bereich Reichenbach) obliegt der Landestalsperrenverwaltung Sachsen.⁹

⁹ Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 02.04.2020.



Abbildung 6 Überschwemmungsgebiete

Schutzgebiete – Hochwasserschutz/Überschwemmungen

Bis auf Ausnahmen ist nach § 78 Abs. 1 WHG ist „in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (...) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt“. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete überschneiden den Siedlungskörper stellenweise im Plangebiet. Eine Darstellung von Bauflächen, welche die Festsetzung neuer Baugebiete zur Folge haben können, findet mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung nicht statt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Göltzsch und des Raumbaches in der Stadt Reichenbach sowie in der Gemeinde Heinsdorfergrund im Bereich des Raumbaches Bauflächen lediglich zur Würdigung des vorhandenen baulichen Bestandes dargestellt. Mit der Darstellung der Ortslage Mylau wird ebenfalls lediglich der vorhandene Bestand gewürdigt. **Eine Festsetzung neuer Baugebiete ist damit nicht verbunden.**

Anmerkung zu Überflutungsflächen: Laut der Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung Sachsen werden „Im Rahmen der Umsetzung des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (...) derzeit Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt. Dafür werden zweidimensionale hydrodynamisch-numerische Modelle zur Ermittlung von Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen erstellt/aktualisiert/fortgeschrieben und zur Berechnung der Wasserspiegellagen und Überflutungsflächen die neuen hydrologischen Kennwerte verwendet.“

Für das Stadtgebiet Mylau existiert bereits ein zweidimensionales hydrodynamisch-numerisches Modelle mit Stand November 2016 für das HQ(100) der Göltzsch. Dieses Modell wird derzeit im Rahmen der Erstellung der Gefahren- und -risikokarten fortgeschrieben und erweitert. Des Weiteren werden alle hydraulisch relevanten

Maßnahmen am und im Gewässer, welche bis Ende 2020 sicher fertiggestellt werden, berücksichtigt (Ist-Zustand 2020).

Mit neuen Ergebnissen bezüglich der Wasserspiegellagen und Überschwemmungsflächen ist dann voraussichtlich im 3. Quartal 2021 zu rechnen.“

Sollten sich im Laufe des Planverfahrens neue festgesetzte Überschwemmungsgebiete ergeben, wird das Planwerk entsprechend aktualisiert. Dies gilt auch in Hinsicht auf mögliche Hochwasserrisikomanagementkarten.

Hydrogeologie

Für den Ostteil des vom Flächennutzungsplan betroffenen Gemeindegebietes (Gemeinde Heinsdorfergrund) liegen aktuelle Daten zur Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Maßstab 1 : 50000 vor ⁵.

Das übrige Gebiet wird durch eine Überblicksdarstellung⁶ zum Schutzpotenzial der GW-Überdeckung im Maßstab 1 : 200000 beschrieben. Die vorgesehenen Planungsabsichten sind nur sehr eingeschränkt aussagefähig.

3.2.5 Boden

Im Plangebiet befinden Bereiche mit hoher Erosionsgefährdung durch Wasser. Der Oberboden ist dort bei Starkniederschlägen, starkem Oberflächenwasseranfall und Ablauf einer erhöhten Erosionsgefahr ausgesetzt.

Die erosionsgefährdeten Steillagen sowie Abflussbahnen verteilen sich über das gesamte Gebiet der VWG, befinden sich dabei jedoch vermehrt im Bereich Unterheinsdorf, Mylau und Schneidenbach.

Baugrund

Allgemeiner Hinweis:

„Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von standortkonkreten und auf die Bauaufgabe ausgerichteten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 und DIN 4020 empfohlen. Der zu erstellende geotechnische Bericht sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen mit Baugrundeigenschaften und Bodenkennwerten hinsichtlich der gewählten Bauverfahren, wie Erdarbeiten, Bohrarbeiten, etc., enthalten. Zudem sollen die geplanten Maßnahmen einer geotechnischen Kategorie nach DIN EN 1997 zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt.“

Für das Niederbringen von Bodenaufschlüssen besteht nach §§ 4 und 5 Lagerstätten-gesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht an das LfULG, Abteilung Geologie. Der Hinweis:

„Sofern geowissenschaftliche Erkundungen, wie geologische Bohrungen, Baugrund- und Hydrogeologische Gutachten durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Verwaltungsgemeinschaften

und juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben“.

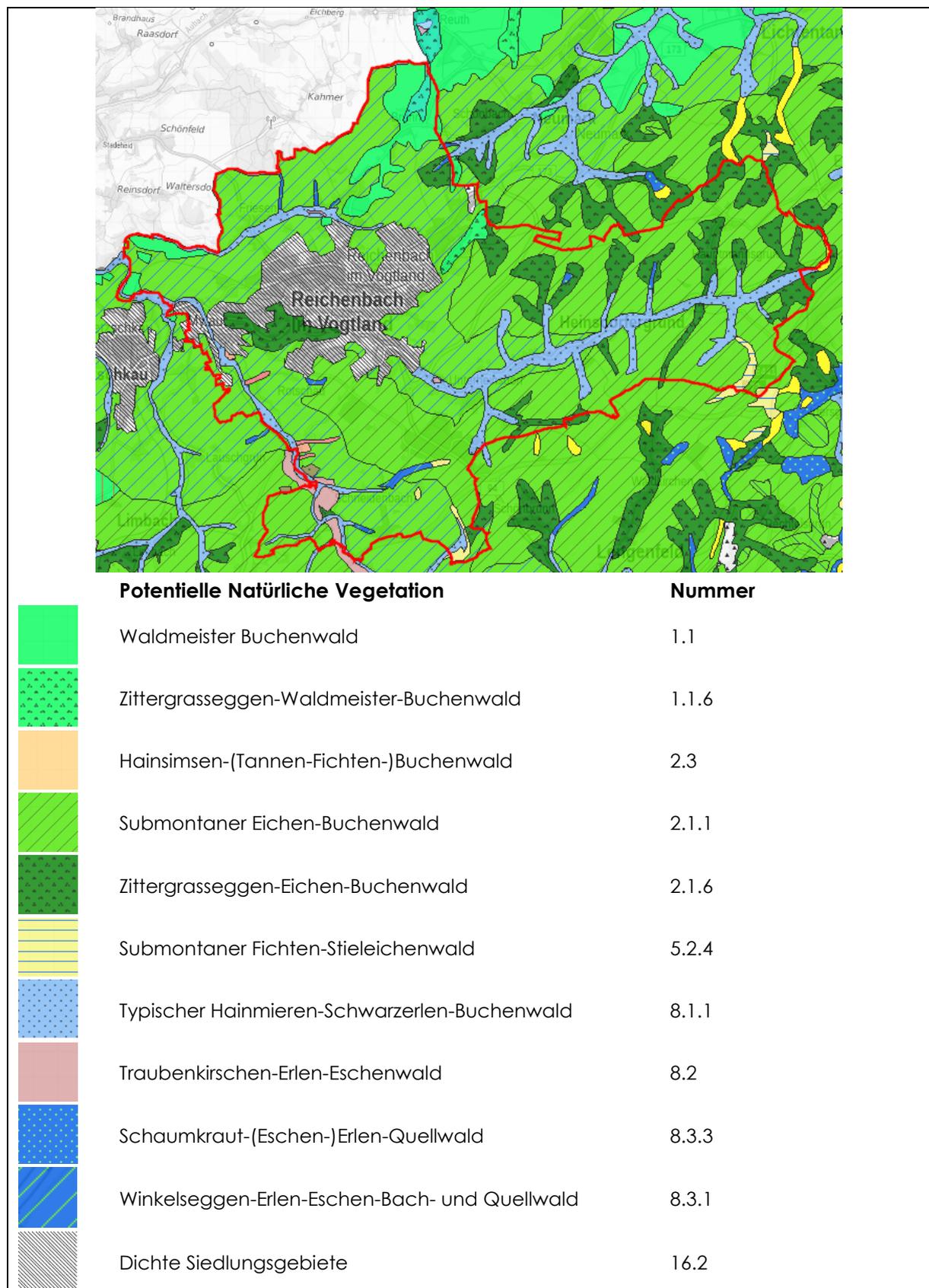


Abbildung 7 Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) im Plangebiet (Quelle: Eigene Darstellung nach Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

3.2.6 Flora, Fauna und Naturschutz

Flora

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) des Plangebietes ist in Abbildung 7 dargestellt. Neben der Bezeichnung der PNV selbst ist auch die Nummer dargestellt, welche üblicherweise für Legendeneinträge der sächsischen PNV-Karten genutzt wird. Auf diese Weise kann unter anderem bei Schmidt et al. (2002)¹⁰ eine nähere Beschreibung der einzelnen PNV-Formen gefunden werden. Das Plangebiet wird im Westen von Bodensauren Buchen-(Misch-)wäldern und im Osten durch Submontanem Eichen-Buchenwald dominiert. Andere Teilbereiche im Norden und Süden werden hingegen insbesondere durch Mesophile Buchen-(Misch-)wälder geprägt.

Im Plangebiet liegen anteilig oder vollständig verschiedene naturschutzfachlich relevante Flächen bzw. Objekte.

3.3 HISTORISCHE ORTSENTWICKLUNG

3.3.1 STADT REICHENBACH

Entwicklungsgeschichte

Die **Stadt Reichenbach** entwickelte sich an einer verkehrsgünstigen Lage im Nordosten des Vogtlandes und erlangte dadurch eine wirtschaftliche Bedeutung am Fernhandel. Die Lage von Reichenbach reduziert sich exakt auf das Gebiet mit der Bezeichnung ‚Osterberg‘ (slawisch ‚ostrog/ostroh‘). Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass bereits bevor fränkische Siedler in das Gebiet kamen, im Bereich der Talterrasse eine umwallte slawische Ansiedlung als vorhanden war.

Die Städte Reichenbach und Mylau sind am 01. Januar 2016 zur neuen Stadt Reichenbach fusioniert (Stadt Reichenbach 2020).

Aus der Geschichte von Reichenbach:

Ca. 1000	Ab dem 10./11. Jh. kamen die ersten fränkischen Siedler und gründeten eine Niederlassung in der Altstadt. Nachdem im Bereich der Talterrasse bereits eine umwallte slawische Ansiedlung vorhanden war.
1212	urkundliche Erwähnung
1260	Heinrich I., der Ältere, Vogt von Plauen, Herr zu Plauen, Greiz und Reichenbach, überträgt das Patronat der Kirche an den deutschen Ritterorden. 1275 bestätigt er den Brüdern des deutschen Hauses den Komturhof.
1271	In der Urkunde vom 1. September 1271 wird erstmalig von einer "civitate richenbach" gesprochen. Die Stadt ‚civitas‘ wurde als befestigte Marktsiedlung mit besonderen Verteidigungs-, Handels- und Befestigungsrechten ausgestattet. Auch gab es einen durch Bürger gewählten Rat.

¹⁰ Peter A. Schmidt, Werner Hempel, Maik Denner, Normann Döring, Andreas Gnüchtel, Birgit Walter, Dirk Wendel (2002): Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1:200.000. In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.) – Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege. Dresden).

1825	Mit der Streichgarn- und Kammgarnspinnerei setzte die Industrialisierung ein und brachte einen neuen Aufschwung, der die Einwohnerzahl rasch anwachsen ließ.
1846	Bahnanbindung an Dresden, Leipzig, Hof und Plauen begünstigte die industrielle Entwicklung der Stadt nach 1846 enorm.
Ab 1863	Entstehung mechanischer Webereien, Tuchfabriken, Appreturanstalten und Färbereien.
Ende 19Jh.	Hinzukommen von Betrieben der Eisenverarbeitung und Anfang des 20. Jh. der Papierverarbeitung.
1997	Am 1.4.1997 erhielt Reichenbach im Rahmen der vom Freistaat Sachsen eingeleiteten Kreisreform den Status „Große Kreisstadt“.
2016	Am 01. Januar 2016 sind die Städte Reichenbach und Mylau zur neuen Stadt Reichenbach fusioniert.

Tabelle 3 Geschichte Reichenbach
(Quelle: Stadt Reichenbach)

3.3.2 GEMEINDE HEINSDORFERGRUND¹¹

Die Gründung der **Gemeinde Heinsdorfergrund** begann etwa um das Jahr 1100, ausgehend vom „Sorggut“ in Reichenbach. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahr 1323. Bis zum Jahre 1500 setzte sich die Ansiedlung in den Tallagen und in den gerodeten Hanglagen bis zur „Hertelsmühle“ im Ortsteil Oberheinsdorf fort. Gleichzeitig entwickelte sich das mit der Landwirtschaft verbundene Handwerk, z.B. Mühlen, Stellmachereien und Schmieden.

So prägen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie die Orte bis zum heutigen Tage und bestimmen zusammen mit den Betrieben im Gewerbegebiet „Kalttes Feld“ das wirtschaftliche Leben der Gemeinde und ihrer Einwohner, auch im 21. Jahrhundert.

Am 01. Januar 1994 wurde die Gemeinde Heinsdorf aus den selbständigen Gemeinden Hauptmannsgrün sowie Ober- und Unterheinsdorf gebildet. Am 01. Juni 1994 erfolgte die Umbenennung der Gemeinde in Heinsdorfergrund (Heinsdorfergrund 2020).

Aus der Geschichte von Heinsdorfergrund:

1100	Gründung des Ortes (ausgehend von Unterheinsdorf und Oberheinsdorf)
1323	Unterheinsdorf und Oberheinsdorf erstmalig urkundlich als "Heinrichsdorf" erwähnt.
1367	Erstmalige urkundliche Erwähnung von Hauptmannsgrün.
Ca. 1460	Durch Erwähnung von "Villa Heynrichsdorf und Obirheinrichsdorff" ist eine Ortsteilung einzuordnen.
1871	Durch den Wasserreichtum und die gute Wasserqualität begann die Ansiedlung der Färberei und Appreturanstalt Bernhard Dietel AG, der weitere vier Textilbetriebe bis zur Jahrtausendwende folgten.
1901-09	Errichtung der Trasse der Rollbockbahn bis zur Wollentfettungs AG in Oberheinsdorf, ab 1902 durch Güterverkehrsbetrieb und ab 1909 auch durch Personenverkehr befahren.

1963	Einstellung des Rollbockbahnverkehrs
1994	Bildung der Gemeinde Heinsdorf am 1. Januar 1994 aus den selbständigen Gemeinden Hauptmannsgrün, Ober- und Unterheinsdorf. Am 01. Juni 1994 erfolgte die Umbenennung der Gemeinde in Heinsdorfergrund.

*Tabelle 4 Geschichte Heinsdorfergrund
(Quelle: Gemeinde Heinsdorfergrund)*

3.3.3 DENKMALSCHUTZ

Die VWG beinhaltet zahlreiche Kulturdenkmale. Darunter befinden sich sowohl Einzeldenkmale samt Nebenanlagen sowie mehrere Denkmale als Sachgesamtheit.

Kulturdenkmale der Stadt Reichenbach als Sachgesamtheit in den einzelnen Gemarkungen:

- Friedhof Reichenbach (Reichenbach)
- Gartenstadt am Rosenplatz (Reichenbach)
- Rittergut Friesen (Friesen)
- Eisenbahnersiedlung (Oberreichenbach)
- Sternsiedlung (Oberreichenbach)
- Friedhof Mylau (Mylau)
- Burg Mylau (Mylau)

3.4 BEVÖLKERUNG

3.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft

Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit der Gründung der VWG im Jahr 1990:

Jahr	Vogtlandkreis	Reichenbach	Heinsdorfergrund	VWG
1990	296.000	30.643	1.702	32.345
1991	291.478	30.050	1.770	31.820
1992	288.851	29.741	1.861	31.602
1993	286.984	29.423	1.860	31.283
1994	285.490	28.923	2.029	30.952
1995	284.076	28.834	2.173	31.007
1996	282.823	28.378	2.344	30.722
1997	280.647	27.854	2.398	30.252
1998	278.986	27.615	2.365	29.980
1999	276.582	27.159	2.352	29.511
2000	274.228	26.763	2.359	29.122
2001	271.543	26.298	2.384	28.682
2002	268.708	26.042	2.386	28.428
2003	265.958	25.809	2.378	28.187
2004	263.158	25.384	2.334	27.718
2005	260.210	25.061	2.304	27.365
2006	256.998	24.409	2.319	26.728
2007	253.672	24.099	2.271	26.370
2008	250.246	23.624	2.254	25.878
2009	247.196	23.307	2.237	25.544
2010	244.402	22.964	2.212	25.176
2011	238.443	22.200	2.172	24.372
2012	236.227	21.786	2.123	23.909
2013	233.970	21.528	2.087	23.615
2014	232.390	21.328	2.073	23.401
2015	232.318	21.200	2.039	23.239
2016	231.051	21.112	2.010	23.122
2017	229.584	20.882	1.986	22.868
2018	227.796	20.625	1.991	22.616
2019	226.340	20.487	1.968	22.455

Tabelle 5 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2019

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019)

Veränderungen	Reichenbach		Heinsdorfergrund		VWG	
	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
1990 bis 2011	-8.443	-38,0	-470	-21,6	-8.387	-35
2011 bis 2015	-1.000	-2,8	-133	-6,5	-807	-3,5
2011 bis 2019	-713	-7,7	-71	-9,4	-1.023	-6,3

Tabelle 6 Bevölkerungsentwicklung zusammengefasst

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019)

Die **Große Kreisstadt Reichenbach**, die seit 2000 die Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit der Gemeinde Heinsdorfergrund bildet, hat seit 1990 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von knapp 38 % zu verzeichnen. In der **VWG** hat sich insgesamt eine **negativere Einwohnerentwicklung** vollzogen **als im Vogtlandkreis**.

3.4.2 ALTERSSTRUKTUR

Reichenbach

	2011		2015		2019	
	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
Unter 20 Jahre	2.968	13,4	3.069	14,5	3.057	14,9
20 bis 65 Jahre	12.676	57,10	11.668	55,0	10.859	52,9
Über 65 Jahre	6.556	29,5	6.463	30,5	6.571	31,8
gesamt	22.200	100	21.200	100	20.487	100

Tabelle 7 Altersstruktur Reichenbach 2010 bis 2019

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen sowie eigene Berechnungen, 2020)

Heinsdorfergrund

	2011		2015		2019	
	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
Unter 20 Jahre	353	16,3	351	17,2	334	17,0
20 bis 65 Jahre	1.379	63,5	1.223	60,0	1.089	55,3
Über 65 Jahre	440	20,3	465	22,8	545	27,7
gesamt	2.172	100	2.039	100	1.968	100

Tabelle 8 Altersstruktur Heinsdorfergrund bis 2019

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen sowie eigene Berechnungen, 2020)

Verwaltungsgemeinschaft

	2011		2015		2019	
	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
Unter 20 Jahre	3.321	13,6	3.420	14,7	3.391	15,1
20 bis 65 Jahre	14.055	57,7	12.891	55,5	11.948	53,2
Über 65 Jahre	6.996	28,2	6.928	29,8	7.116	31,7
gesamt	24.372	100	23.239	100	22.455	100

Tabelle 9 Altersstruktur VWG 2010 bis 2019

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen sowie eigene Berechnungen, 2020)

Im betrachteten Zeitraum seit 2011 ist innerhalb der VWG der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zurückgegangen, während der Anteil der unter 20-Jährigen und der Bevölkerung im Rentenalter zugenommen hat.

Der Anteil der Kinder- und Jugendlichen liegt 2019 in der VWG etwas unter dem Anteil dieser Altersgruppe im Vogtlandkreis und des Freistaats Sachsen. Seit 2011 ist der Anteil dieser Altersgruppe relativ konstant.

Prognose: tendenziell ist von einem Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe auszugehen, da die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre das gebärfähige Alter erreichen. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen wird hingegen weiterhin steigen.

	Vogtlandkreis			Freistaat Sachsen		
	2011 (in %)	2015 (in %)	2019 (in %)	2011 (in %)	2015 (in %)	2019 (in %)
Unter 20 Jahre	13,9	15,2	15,9	14,9	16,5	17,5
20 bis 65 Jahre	59,1	56,5	53,9	60,4	58,4	56,1
Über 65 Jahre	27,0	28,3	30,4	24,7	25,1	26,5
gesamt	100	100	100	100	100	100

Tabelle 10 Anteil der Altersgruppen in Vogtlandkreis und Freistaat Sachsen (Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, 2020)

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der VWG lag 2015 noch unter dem Durchschnitt des Landkreises sowie Freistaates Sachsen. Im Jahr 2019 liegt dieser Anteil der Bevölkerung im Vogtlandkreis höher als in der VWG, während die Entwicklung gegenüber dem Freistaat Sachsen nach wie vor darunter liegt. Jedoch ist eine Angleichung zwischen der VWG und dem Vogtlandkreis in den kommenden Jahren zu erwarten.

Prognose: Tendenziell weiterer Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre das Rentenalter erreichen und weniger Jüngere nachrücken.

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist infolge der Überalterungstendenz in der Bevölkerung auch in der VWG gestiegen. Aufgrund der starken Abwanderung jüngerer Familien in den 1990er Jahren liegt der Anteil der über 60-Jährigen über dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen und Vogtlandkreis. Durch das weitere Aufrücken der geburtenstarken Jahrgänge in das Rentenalter und zahlenmäßig geringer werdender nachfolgender Generationen (niedrige Geburtenraten, Abwanderung aus der Bevölkerungsgruppe im arbeitsfähigen Alter) wird sich der Anteil älterer Menschen in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

Prognose: tendenziell weiterer Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre in das Rentenalter vorrücken.

3.4.3 BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Es werden zwei Bevölkerungsbewegungen unterschieden aus denen sich die Zu- oder Abnahme der Bevölkerungszahl in einem Jahr ergibt. Die natürliche Bevölkerungsbewegung setzt sich aus dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen zusammen. Die räumliche Bevölkerungsbewegung setzt sich aus dem Saldo aus Zu- und Fortzügen zusammen. Die gesamte Bevölkerungsbewegung ist entsprechend eines Saldos aus natürlicher und räumlicher Bewegung.

Reichenbach

	Bevölkerungsbewegung						
	Natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo gesamt
	Geburten	Todesfälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2000	211	404	-193	863	1068	- 205,00	-398,00
2001	160	366	-206	876	1138	- 262,00	-468,00
2002	158	373	-215	940	981	-41,00	-256,00
2003	164	378	-214	827	848	-21,00	-235,00
2004	164	414	-250	791	969	- 178,00	-428,00
2005	177	335	-158	773	939	- 166,00	-324,00
2006	174	351	-177	643	1116	- 473,00	-650,00
2007	166	383	-217	784	878	-94,00	-311,00
2008	160	357	-197	717	996	- 279,00	-476,00
2009	188	360	-172	830	981	- 151,00	-323,00
2010	163	335	-172	760	935	- 175,00	-347,00
2011	120	369	-249	783	869	-86,00	-335,00
2012	154	369	-215	787	993	- 206,00	-421,00
2013	138	318	-180	719	799	-80,00	-260,00
2014	130	350	-220	819	800	19,00	-201,00
2015	137	413	-276	983	834	149,00	-127,00
2016	157	386	-229	1077	936	141,00	-88,00
2017	138	356	-218	900	901	-1,00	-219,00
2018	135	331	-196	944	1003	-59,00	-255,00
2019	130	342	-212	1095	1009	86,00	-126,00
Ø	156	365	-208	846	950	-104	-312

Tabelle 11 Bevölkerungsbewegung Reichenbach
(Quelle: Landesamt für Statistik des Freistaates Sachsen, 2020)

Die Geburten sind im betrachteten Zeitraum mit ca. 160 relativ konstant geblieben. In Reichenbach resultieren die Bevölkerungsverluste von jährlich ca. 208 Einwohnern im Durchschnitt überwiegend aus kontinuierlichen Verlusten durch eine deutlich höhere Mortalitäts- als Fertilitätsrate, während die Wanderungsverluste geringer ausfallen, aber stark schwanken.

Infolge konstant hoher Neubauraten wird gewährleistet, dass junge Familien angemessenen Wohnraum finden. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Einrichtungen des betreuten Wohnens bzw. in Pflegeeinrichtungen, da auch ältere Menschen nach Reichenbach ziehen.

Heinsdorfergrund

	Bevölkerungsbewegung						
	Natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo gesamt
	Geburten	Todesfälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2000	19	19	0	86	79	7	7
2001	18	22	-4	96	67	29	25
2002	19	26	-7	66	57	9	2
2003	26	20	6	43	57	-14	-8
2004	5	27	-22	57	79	-22	-44
2005	24	29	-5	47	73	-26	-31
2006	16	25	-9	84	60	24	15
2007	12	37	-25	74	97	-23	-48
2008	14	30	-16	70	71	-1	-17
2009	9	19	-10	63	70	-7	-17
2010	14	20	-6	69	88	-19	-25
2011	15	24	-9	83	89	-6	-15
2012	12	24	-12	53	90	-37	-49
2013	11	20	-9	51	77	-26	-35
2014	19	31	-12	76	78	-2	-14
2015	7	24	-17	54	71	-17	-34
2016	9	27	-18	69	80	-11	-29
2017	14	17	-3	67	88	-21	-24
2018	12	29	-17	88	66	22	5
2019	5	23	-18	70	74	-4	-22
Ø	14	25	-11	68	76	-7	-18

Tabelle 12 Bevölkerungsbewegung Heinsdorfergrund 2000 bis 2019
(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2020)

Die Anzahl der Geburten schwankte im betrachteten Zeitraum zumeist zwischen 5 und 26 Geburten jährlich, womit ein Durchschnittswert von 14 Geburten erreicht wird. In Heinsdorfergrund resultieren die Bevölkerungsverluste von jährlich 25 Einwohnern im Durchschnitt überwiegend aus Wanderungsverlusten.

3.4.4 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose stellt für die vorbereitende Bauleitplanung eine wesentliche Ausgangsgröße und Planungsprämisse dar.

Für den Vorentwurf bildete die **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (RBV)** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen die Grundlage zur Ermittlung der künftigen Einwohnerentwicklung.¹² Für die Stadt Reichenbach lagen zwei Varianten für die Einwohnerentwicklung vor.

¹² 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017).

Variante 1:

Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung

Variante 2:

Umsetzung der 14. Koord. Bevölkerungsvorausberechnung des statist. Bundesamtes

7. Regionalisierte Bevölkerungsberechnung VWG						
	2019	2020	2025	2030	2035	Δ 2035 zu 2019 in %
Variante 1	22.140	21.910	21.020	20.020	19.110	-14,7
Variante 2	22.360	22.120	20.910	19.640	18.470	-21,1

Tabelle 13 Bevölkerungsprognose VWG Variante 1
(Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt)

Nach der 7. RBV in **Variante 1** ist bis zum Jahr 2035 mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von über 14,7 % gegenüber 2019 zu rechnen. Für **Variante 2** beträgt der Bevölkerungsrückgang insgesamt 21,1 %. Bei den Annahmen hinter den Berechnungen handelt es sich um Wenn-Dann-Aussagen. Sie spiegeln demzufolge eine spezifische Situation wider. Es handelt sich bei den Ergebnissen um Schätzwerte und keine realen Werte.

Dem Szenariotrichter zwischen Variante 1 und Variante 2 kann keine Wahrscheinlichkeit zugeordnet werden. Vorausberechnungen geben keine konjunkturellen Verläufe wieder, sondern stellen nur den erwarteten Durchschnitt bzw. Trend dar. Hohe Abweichungen können auf Annahmen zu den demographischen Parametern basieren, welche die zukünftige Entwicklung gut wiedergeben, auf die aber lokal Verantwortliche frühzeitig reagiert haben.

3.4.5 Haushaltsstruktur und -entwicklungen

Die Anzahl der Personen in Haushalten ist eine wesentliche Ausgangsgröße zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs. Aktuelle Daten des BBSR für 2019 liegen nur auf Landkreisebene vor.

Das Statistische Landesamt weist zum 31.12.2019 für den Vogtlandkreis eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 aus. In Auswertung der Daten des ZENSUS 2011 lagen die Haushaltsgrößen in Reichenbach mit 1,6 etwas niedriger bzw. und in Heinsdorfergrund mit 2,0 etwas höher. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass in Heinsdorfergrund mehr Haushalte mit 3 und mehr Personen leben.

3.4.6 Prognosen Wohnraumbedarf 2015 bis 2035

Auf Grund der demografischen Entwicklung ist mit einer weiteren Verringerung der Haushaltsgröße zu rechnen, da die Bevölkerung altert und die Anzahl der Einpersonenhaushalte zunehmen wird. Die Haushalte mit 3 Personen und mehr werden weiter abnehmen.

Im Zuge des und parallel zum demographischen Wandel sind in der Zukunft verschiedene Entwicklungen im Bereich Wohnen zu erwarten. Das BBSR¹³ prognostiziert für den Landkreis Vogtlandkreis einen bis 2035 abnehmenden Neubaubedarf an Wohnungen. Beträgt dieser im Jahr 2019 13 Wohnungen pro 10.000 Einwohner, beträgt er für das Jahr 2030 noch 8 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Dabei wird der Neubaubedarf statistisch ausschließlich im Bereich von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen.

Das Verhältnis der Anteile der Wohnflächennachfrage durch Eigentümer zum Anteil der Wohnflächennachfrage durch Mieter an der gesamten Nachfrage verschiebt sich, in der Raumordnungsregion Südsachsen, ebenfalls. Er ist im Jahr 2015 45,96: 54,04 und im Jahr 2030 56,40: 43,60. Damit steigt der Eigentümeranteil um 22,6%, während der Mieteranteil um 19,3% sinkt. Dies spiegelt die zunehmende Verlagerung des Bedarfs in den Ein- und Zweifamilienhaussektor wider.

Unter Zuhilfenahme der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die BBSR-Wohnungsmarktprognose für den Vogtlandkreis auf die VWG umgelegt. Es zeigt sich, dass die Differenz zwischen **Variante 1** und **Variante 2** der Bevölkerungsvorausberechnung so gering ist, dass sie sich bei der Ermittlung des Neubaubedarfs nicht niederschlägt. Im Zeitraum von 2015 bis 2035 ergibt sich auf dieser Grundlage ein Neubaubedarf von 287 Wohneinheiten in der Stadt Reichenbach und 28 Wohneinheiten in der Gemeinde Heinsdorfergrund. Das ergibt im jährlichen Durchschnitt 17 Wohnungseinheiten für Reichenbach bzw. 2 Wohnungseinheiten für Heinsdorfergrund. Innerhalb der VWG besteht somit ein Wohnbaubedarf von **315 Wohneinheiten**. Infolge der Abwanderung von jungen Familien zeigt sich jedoch sowohl für die Stadt Reichenbach als auch für die Gemeinde Heinsdorfergrund, dass der Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2035 sinken wird (Tabelle 14 und 15).

Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR																				
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030					
Neubaubedarf an Wohnungen je 10 000 Einwohner																				
(=Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) im Vogtlandkreis																				
15	15	14	13	13	13	12	12	12	11	10	9	9	8	8	8					
Bevölkerung nach 7. Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung bzw. Registerdaten Stadt Reichenbach																				
(Oben: Variante 1, unten Variante 2)																				
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
21.200	21.112	20.882	20.625	20.390	20.160	19.940	19.730	19.530	19.320	19.120	18.930	18.730	18.550	18.360	18.190	18.010	17.850	17.680	17.520	17.370
21.200	21.112	20.882	20.625	20.380	20.150	19.920	19.700	19.470	19.240	19.010	18.770	18.530	18.290	18.060	17.840	17.620	17.400	17.190	16.980	16.770
Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohneinheiten)																				
32	32	29	27	27	26	24	24	23	21	19	17	17	15	15	15	15	14	14	14	14
Antizipation, Basis Δ/a 2025-2030																				
Summe der Wohneinheiten von 2020 bis 2035= 287																				

Tabelle 14 Neubedarf bis 2035 in Reichenbach
(Quelle: Eigene Berechnung nach BBSR)

¹³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnungsmarktprognose 2030/ Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, basierend auf der BBSR-Raumordnungsprognose 2035.

Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR																				
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030					
Neubaubedarf an Wohnungen je 10 000 Einwohner																				
(=Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) im Vogtlandkreis																				
15	15	14	13	13	13	12	12	12	11	10	9	9	8	8	8					
Bevölkerung nach 7. Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung bzw. Registerdaten Gemeinde Heinsdorfergrund																				
(Oben: Variante 1, unten Variante 2)																				
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	20345
2.039	2.010	1.986	1.991	1.980	1.970	1.960	1.950	1.930	1.920	1.900	1.890	1.870	1.860	1.840	1.830	1.810	1.790	1.780	1.760	1.740
2.039	2.010	1.986	1.991	1.980	1.970	1.960	1.950	1.930	1.910	1.900	1.880	1.860	1.840	1.820	1.800	1.780	1.770	1.740	1.720	1.700
Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohneinheiten)																				
Antizipation, Basis Δ/a 2025-2030																				
3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Summe der Wohneinheiten von 2020 bis 2035= 28																				

Tabelle 15 Neubedarf bis 2035 in der Gemeinde Heinsdorfergrund
(Quelle: Eigene Berechnung nach BBSR)

In den einzelnen anliegenden Ortsteilen der Gemeinden Reichenbach der Neubaubedarf weitaus geringer aus. In der Gemeinde Heinsdorfergrund ist der größere Neubaubedarf in Unterheinsdorf (Tabelle 16 und 17).

Reichenbach			
Ortsteile	Einwohner	Anteil in % Reichenbach	Wohnraumbedarf BBSR
Reichenbach	16.414	79,88	229
Brunn	235	1,14	3
Friesen	468	2,28	7
Mylau	2.216	10,78	31
Obermylau	138	0,67	2
Rotschau	768	3,74	11
Schneidenbach	310	1,51	4
Summe	20.549	100,00	287

Tabelle 16 Neubaubedarf Reichenbach nach Ortsteilen
(Quelle: Eigene Berechnung nach BBSR)

Heinsdorfergrund			
Ortsteile	Einwohner	Anteil in % in Heinsdorf	Wohnbaubedarf BBSR
Hauptmannsgrün	701	35,84	9
Oberheinsdorf	392	20,04	5
Unterheinsdorf	863	44,12	12
Summe	1.956	100,00	27

Tabelle 17 Neubaubedarf Heinsdorfergrund nach Ortsteilen
(Quelle: Eigene Berechnung nach BBSR)

Zuwachs von Einfamilienhäusern: Es ist ersichtlich, dass in den letzten Jahren in beiden Gemeinden der VWG die Anzahl der Wohngebäude gestiegen ist. Die Zunahme erfolgt in der Hauptsache im Bereich der Wohngebäude mit einer Wohnung, also im Einfamilienhaussektor (2011 bis 2018: Reichenbach + 1,52%, Heinsdorfergrund +0,69%). Die Zuwächse im Bereich von Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung sind hingegen marginal und nur in Heinsdorfergrund in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen vorzufinden. Dies deckt sich mit der Aussage, dass sich die Wohnflächennachfrage

insgesamt in den Einfamilienhaussektor verschiebt. Ein Zuwachs des Anteils der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war auch bereits in der weiteren Vergangenheit (1995 bis 2011) insbesondere in Reichenbach (+6,9%) zu verzeichnen. In Heinsdorfergrund die Anzahl in diesem Zeitraum um +1,4 verändert. Für die Zukunft sind insbesondere Zuwächse in diesem Sektor zu erwarten. Dies deckt sich mit der getroffenen Aussage, dass sich die Wohnflächennachfrage insgesamt in den Einfamilienhaussektor verschiebt. Infolge der Abwanderung wird der Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückgehen.

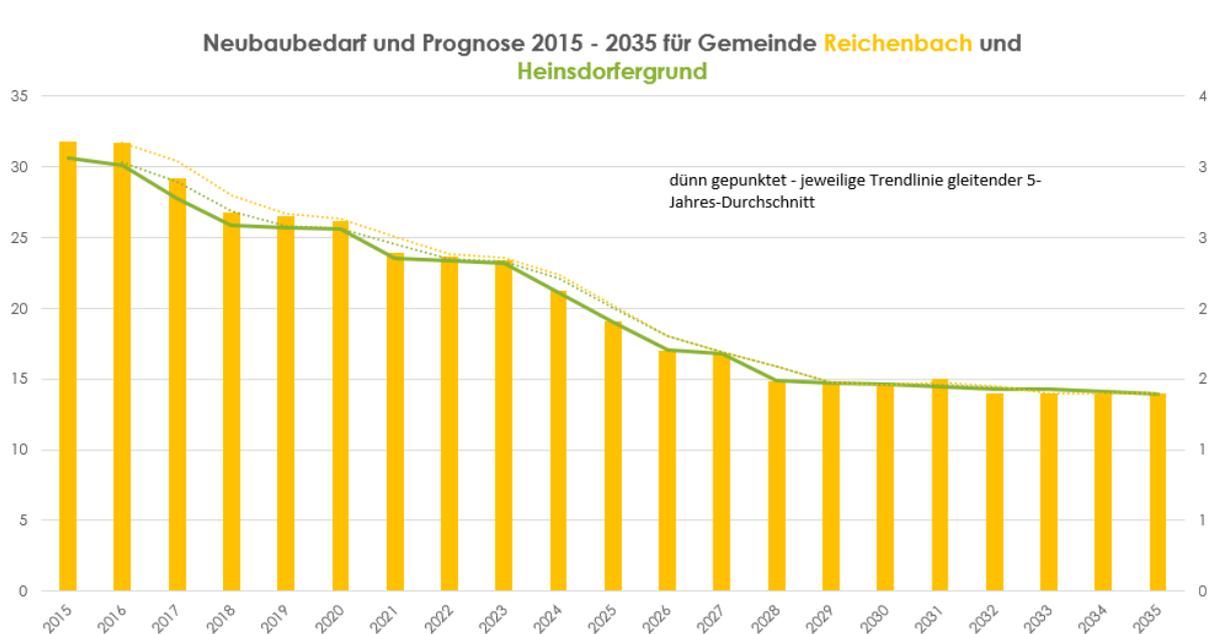


Abbildung 8 jährliche Neubaubedarf Ein- und Zweifamilienhäuser
(Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik und BBSR)

Zuwachs der Wohnfläche: In den Tabellen 18 und 19 ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Wohnfläche in Wohngebäuden in den Gemeinden der VWG gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass die Einwohnerentwicklung und die Entwicklung der gesamten Wohnfläche negativ korrelieren. Die Bevölkerungszahl schrumpft im Zeitraum von 2011 bis 2019 (Reichenbach: -7,3%, Heinsdorfergrund: -9,4%). Demgegenüber steht eine Zunahme der gesamten Wohnfläche von 0,68% in Reichenbach sowie 1,51% in Heinsdorfergrund, wobei die gesamte Wohnfläche in Reichenbach um 0,68% sinkt und in Heinsdorfergrund um 2,0 % zunimmt. Im Zusammenwirken dieser beiden Entwicklungen ergibt sich eine Steigerung des Wohnflächenverbrauchs pro Person von 7,63% (Reichenbach bzw. 12,57% (Heinsdorfergrund)). Der vom BBSR prognostizierte Anstieg der Wohnfläche pro Person über die Zeit ist in der VWG bereits in den Jahren 2011 bis 2019 erkennbar.

Stadt Reichenbach im Vogtland							
Jahr (31.12.)	Wohngeb. Gesamt	Gebäude nach Anzahl der Whg.					
		Anteil an allen Whg.					
		mit 1 Whg.		mit 2 Whg.		mit > 3 Whg.	
2011	4.718	2.262	47,94	848	17,97	1.608	34,08
2012	4.712	2.269	48,15	843	17,89	1.600	33,96
2013	4.708	2.276	48,34	837	17,78	1.595	33,88
2014	4.714	2.284	48,45	837	17,76	1.593	33,79
2015	4.720	2.288	48,47	839	17,78	1.593	33,75
2016	4.724	2.292	48,52	841	17,8	1.591	33,68
2017	4.731	2.299	48,59	844	17,84	1.588	33,57
2018	4.746	2.310	48,67	848	17,87	1.587	33,44
2019	4.748	2.314	48,74	847	17,84	1.586	33,40
Δ 2011-19 (n)	30	52	0,80	-1	-0,13	-22	-0,68
Δ 2011-19 (%)	0,64	2,30	1,66	-0,12	-0,73	-1,37	-1,98

Tabelle 18 Bestand Wohngebäude in Reichenbach
(Quelle: Statistisches Landesamt)

Gemeinde Heinsdorfergrund							
Jahr (31.12.)	Wohngeb. Gesamt	Gebäude nach Anzahl der Whg.					
		Anteil an allen Whg.					
		mit 1 Whg.		mit 2 Whg.		mit > 3 Whg.	
2011	662	437	66,01	176	26,59	49	7,40
2012	663	438	66,06	176	26,55	49	7,39
2013	665	440	66,17	176	26,47	49	7,37
2014	666	441	66,22	176	26,43	49	7,36
2015	666	441	66,22	176	26,43	49	7,36
2016	670	445	66,42	176	26,27	49	7,31
2017	669	444	66,37	176	26,31	49	7,32
2018	671	446	66,47	175	26,08	50	7,45
2019	672	447	66,52	175	26,04	50	7,44
Δ 2011-19 (n)	10	10	0,51	-1	-0,54	1	0,04
Δ 2011-19 (%)	1,51	2,29	0,77	-0,57	-2,05	2,04	0,52

Tabelle 19 Bestand Wohngebäude Heinsdorfergrund.
(Quelle: Statistisches Landesamt)

Pendlerbewegungen

Genauere Angaben zu Aus- und Einpendlerbewegungen liegen nicht vor. Generell kann festgestellt werden, dass aufgrund der Neuausrichtung in Industrie-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftssektor seit 1990 immer mehr Arbeitskräfte aus den ländlichen Regionen auspendeln und der Radius dabei weitaus größer geworden ist.

Anhand der statistisch erfassten Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort und am Wohnort können Rückschlüsse auf Pendlerbewegungen gezogen werden.

	AO	WO	AO	WO	AO	WO	AO	WO
	2010		2014		2018		2019	
Reichenbach	5.467	6.553	6.068	6.917	6.926	7.195	6.789	7.125
Heinsdorfergrund	1.521	907	1.925	886	2.255	842	2.356	855

Tabelle 20 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler
(Quelle: Statistisches Landesamt)

In Reichenbach ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort (WO) gegenüber den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Arbeitsort (AO) nur unwesentlich höher. Das resultiert daraus, dass am Ort eine große Anzahl an Arbeitsplätzen vorhanden ist. Das Angebot von Arbeitsplätzen und Wohnraum ist ausgewogen. Traditionell bestehen aber auch Arbeitswegebeziehungen vor allem nach Chemnitz.

Seit 2010 ist sowohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort als auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort angestiegen. Die Gemeinde Heinsdorfergrund verfügt über eine geringe gewerbliche Ausstattung. Von daher liegt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort wesentlich über der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort und ist relativ konstant.

3.5 GEWERBLICHE ENTWICKLUNG

3.5.1 ARBEITSMARKT

In den Tabellen 22 bis 25¹⁴ befinden sich folgende statistische Werte für die Jahre 2011 und 2018 zur gewerblichen Entwicklung.

- Bevölkerungszahl
- Personen im erwerbsfähigen Alter (Annahme: 15 bis unter 65 Jahre alt)
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort/am Wohnort)
- Betriebe und Erwerbstätige (Bergbau und verarbeitendes Gewerbe)

Die Werte wurden für den Vogtlandkreis, die Gemeinden Reichenbach und Heinsdorfergrund sowie in Summe für die VWG ermittelt.

Die Bevölkerungsverluste der Stadt Reichenbach sowie der Gemeinde Heinsdorfergrund sind im Untersuchungszeitraum stärker ausgeprägt als im Landkreis insgesamt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelt sich im Vogtlandkreis positiv (+3,3%). Dabei ist anzunehmen, dass diese Entwicklung hauptsächlich nicht auf dem Trend des Landkreises beruht.

So nimmt in der VWG die Zahl der Beschäftigten am Wohnort sowie am Arbeitsort zu. In der Gemeinde Heinsdorfergrund hat insbesondere die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort zugenommen, wohingegen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort marginal zurückgegangen ist.

Diese positive Arbeitsmarktentwicklung wird, auch auf Kreisebene sichtbar. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort sinkt weniger stark, während die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort steigt und somit die negative Entwicklung am Wohnort überkompensieren kann – Ein Grund für die Schaffung von attraktivem Wohnraum in den Orten der Beschäftigung.

Die Zahl der Betriebe hat im Vogtlandkreis seit dem Jahr 2009 zugenommen. Diesem Trend folgt auch die VWG. In Reichenbach sind zwischen den Jahren 2009 und 2019 vier und in der Gemeinde Heinsdorfergrund drei neue Betriebe entstanden. Damit kann auch der Anstieg der Arbeitsverhältnisse, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe erklärt werden. Der Verlust oder das Hinzutreten eines Betriebes kann zu starken Schwankungen der lokalen Beschäftigtenzahlen führen.

Der Anteil der Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten beträgt im Jahr 2018 im Vogtlandkreis rund 11,8%, in Reichenbach rund 6,2% und in der Gemeinde Heinsdorfergrund rund 62,45 %, was der derzeitigen besonderen Gemeindefunktion Gewerbe des Heinsdorfergrunds entspricht.

¹⁴ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle) © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, abgerufen am 13.02.2020

Infolge des demographischen Wandels wird die Zahl der für den Arbeitsmarkt verfügbaren Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Lebensjahre) in Zukunft weiter abnehmen.

Jahr	Variante der 7. Reg. Bev.-Vorausber.	Personen im erwerbsfähigen Alter	Δ Zeitraum	Δ [%]
2011	(-)	147.996	(-)	(-)
2018	(-)	132.377	Δ [%]11-18	-10,55
2025	V1	119.620	Δ [%]18-25	-9,64
2025	V2	118.760	Δ [%]18-25	-10,29
2030	V1	111.160	Δ [%]25-30	-7,07
2030	V2	108.820	Δ [%]25-30	-8,37
2035	V1	105.160	Δ [%]30-35	-5,40
2035	V2	101.220	Δ [%]30-35	-6,98

Tabelle 21 Personen im erwerbsfähigen Alter
(Quelle: Statistisches Landesamt)

Von 2018 bis 2025 ist die Bevölkerung wie im 7-Jahre Zeitraum von 2011 bis 2018 rückläufig, jedoch in geringerer Intensität. Dennoch muss hier eher vom Wert der Variante 2 ausgegangen werden, da sich der tatsächliche Wert aktuell Variante 2 mehr annähert als Variante 1.¹⁵

Im Zeitraum von 2025 bis 2030 gleichen sich die beiden Varianten an, der allgemeine Trend ändert sich aber nicht. Für den Vogtlandkreis kann ausgesagt werden, dass sich die Anzahl der Bewohner im erwerbsfähigen Alter im Schnitt alle sieben Jahre um 10% reduzieren. Zum Vergleich: Im 7-Jahres-Intervall 2011 bis 2018 betrug der Rückgang in den Gemeinden der VWG ebenfalls 10%. Eine mit dem Landkreis vergleichbare Entwicklung ist also anzunehmen. Für einen 15-Jahres-Intervall erscheint ein Rückgang von rund 20% plausibel.

Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2035 bedeutet dies, auf Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, einen Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsfähigen Alter bis zum Jahr 2035 auf

- 9.462 (Reichenbach)
- 979 (Heinsdorfergrund)
- 10.441 (VWG)

Es bleibt anzunehmen, dass das Verhältnis der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zu den Personen im erwerbsfähigen Alter stabil bleibt. Das bedeutet das Verhältnis der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zur Bevölkerung im Erwerbsfähigen Alter wird weiterhin in der Größenordnung von

- 6,2 % (Reichenbach)
- 62,45 % (Heinsdorfergrund)

¹⁵ (vgl. Tabelle 5 Bevölkerungsentwicklung 1990-2035 nach Registerdaten und der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und eigene Berechnungen)

Die Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen sind im Regionalplan Südwestsachsen und Regionalplanentwurf Region Chemnitz als regional und überregional bedeutsame Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe ausgewiesen. Eine regionalplanerische Flächensicherung und Flächenfreihaltung dieser Reservestandorte erfolgt unter der Berücksichtigung, dass hier langfristig raumstrukturell besonders geeignete Flächen für regional und überregional bedeutsame Investitionen der industriell gewerblichen und produzierenden Wirtschaft raumordnerisch gesichert werden. Damit sollen mittel- und langfristig die Bedarfe an Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe einschließlich dem Schutz vor Inanspruchnahme funktionswidriger Nutzungen und Kleingewerbeansprüchen gedeckt werden.¹⁶

Für die Planaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden bereits im Bestand rund 120,2 ha gewerbliche Baufläche in Reichenbach und 76,8 ha gewerbliche Baufläche in Heinsdorfergrund festgestellt. Also weit mehr als der Bedarf in Zukunft, unter oben genannte planungsübliche Annahme.

Im Regionalplan Südwestsachsen sind regional und überregional bedeutsame Vorsorgestandorte hierfür V 18, V 7 und V 8 „AST Reichenbach A 72 – einschließlich TG Schönbrunn“ festgelegt.

Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz erfolgte die Festlegung des Regionalen Vorsorgestandortes für Industrie und produzierendes Gewerbe mit der Bezeichnung Standort Reichenbach/Heinsdorfergrund/Lengsfeld V 21 „AST Reichenbach A 72 (PIA I/PIA II/PIA III)“. Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Regionalplanentwurf Region Chemnitz einschließlich Umweltbericht Schwerpunktbereich für Siedlungsentwicklungen erfolgte eine abschließende Beratung und Beschluss der Abwägungsunterlagen bezüglich Anregungen, Hinweisen und Bedenken der Beteiligten in der 25. Vollversammlung (08. Oktober 2017). Bereits während der 22. Sitzung der Verbandsversammlung am 05. Dezember 2017 erfolgte der Grundsatzbeschluss, dass z.B. der im Beteiligungsentwurf des Regionalplanentwurf Region Chemnitz enthaltene Regionale Versorgungsstandort im Vogtlandkreis V 21 „AST Reichenbach A 72 (PIA I/PIA II/PIA III)“ nicht mehr festgelegt wird, gleichwohl der Regionalplan Südwestsachsen bis zum Satzungsbeschluss des Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch rechtswirksam ist und eine nachrichtliche Übernahme des Regionalen Vorsorgestandortes für Industrie und produzierendes Gewerbe aus dem Regionalplan Südwestsachsen V 18, V 17 und V 8 im Flächennutzungsplan zwingend erforderlich ist. Dabei ist folgendes auszuführen:

- „Regionaler Vorsorgestandort Industrie und produzierendes Gewerbe V 18, V 7 und V 8 AST Reichenbach A 72 - einschließlich TG Schönbrunn" aus [Regionalplan Südwestsachsen]".

In der Begründung des Flächennutzungsplans ist zu vermerken, dass bei Inkrafttreten des Regionalplanentwurf Region Chemnitz der Standort entfällt, weshalb eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht sofort geboten ist.¹⁷

¹⁶ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz am 14. April 2020.

¹⁷ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 14. April 2020.

Vogtlandkreis		Jahr 2011	Jahr 2018	Anteil 2018 in %	Δ [%] 2011-18
Bevölkerung am 31.12.		238.443	227.796		-4,5
Personen im erwerbsfähigen Alter (15 ≤ x ≤ 65)		147.996	132.377		-10,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.	insgesamt	165.586	171.041		3,3
	am Arbeitsort	78.492	82.195		4,7
	am Wohnort	87.094	88.846		2,0
Bergbau und verarbeitendes Gewerbe am 30.09.	Betriebe	241	249		3,3
	Erwerbstätige	18.609	20.108	11,76	8,1

Tabelle 22 Gewerbe-Kennwerte Vogtlandkreis
(Quelle: Statistisches Landesamt, 2020)

Stadt Reichenbach		Jahr 2011	Jahr 2018	Anteil 2018 in %	Δ [%] 2011-18
Bevölkerung am 31.12.		22.200	20.625		-7,1
Personen im erwerbsfähigen Alter (15 ≤ x ≤ 65)		13.282	11.828		-10,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.	insgesamt	12.347	14.121		14,4
	am Arbeitsort	5.602	6.926		23,6
	am Wohnort	6.745	7.195		6,7
Bergbau und verarbeitendes Gewerbe am 30.09.	Betriebe	12	14		16,7
	Erwerbstätige	546	871	6,17	59,5

Tabelle 23 Gewerbe-Kennwerte Reichenbach
(Quelle: Statistisches Landesamt, 2020)

Gemeinde Heinsdorfergrund		Jahr 2011	Jahr 2018	Anteil 2018 in %	Δ [%] 2011-18
Bevölkerung am 31.12.		2.172	1.991		-8,3
Personen im erwerbsfähigen Alter (15 ≤ x ≤ 65)		1.458	1.224		-16,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.	insgesamt	2.678	3.097		15,6
	am Arbeitsort	1.753	2.255		28,6
	am Wohnort	925	842		-9,0
Bergbau und verarbeitendes Gewerbe am 30.09.	Betriebe	10	13		30,0
	Erwerbstätige	1.178	1.934	62,45	64,2

Tabelle 24 Gewerbe-Kennwerte Heinsdorfergrund
(Quelle: Statistisches Landesamt, 2020)

Verwaltungsgemeinschaft		Jahr 2011	Jahr 2018	Anteil 2018 in %	Δ [%] 2011-18
Bevölkerung am 31.12.		24.372	22.616		-7,2
Personen im erwerbsfähigen Alter (15 ≤ x ≤ 65)		14.740	13.052		-11,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.	insgesamt	15.025	17.218		14,6
	am Arbeitsort	7.355	9.181		24,8
	am Wohnort	7.670	8.037		4,8
Bergbau und verarbeitendes Gewerbe am 30.09.	Betriebe	22	27		22,7
	Erwerbstätige	1.724	2.805	16,29	62,7

Tabelle 25 Gewerbe-Kennwerte VWG
(Quelle: Statistisches Landesamt, 2020)

3.6 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Die Stadt Reichenbach ist im LEP 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen, die Gemeinde Heinsdorfergrund ist ohne Zentralörtliche Funktion, jedoch als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe ausgewiesen. Beide Kommunen sind somit keine Eigenentwicklungsgemeinden.

In den Zielen und Grundsätzen der Regionalpläne Südwestsachsen und Entwurf Planungsregion Chemnitz wird formuliert, dass sich insbesondere die Nahversorgungssituation in ländlichen Gebieten zunehmend verschlechtert hat. Deshalb muss zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden. Diese Versorgung soll u. a. bedarfsgerecht und Verbraucher-nah durch Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter und neue Versorgungsmodelle erfolgen.

Ober und Mittelzentren sollen zentrale Versorgungsbereiche in integrierter Lage ausweisen. Angebote mit innenstadtbedeutsamem Sortiment sind nur in diesem Bereich zulässig.

Als Sondergebiet im Bereich Handel wurde das Annenplatzcenter rechtswirksam ausgewiesen. Dieses befindet sich in der Lengenfelder Straße rund 700 m vom Stadtzentrum Reichenbach.

Die **Handlungsanleitung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen**¹⁸ unterscheidet in Anlage 1 Sortimente geringere Innenstadtrelevanz von Sortimenten von einer starken Innenstadtrelevanz. Danach ist bei folgenden Sortimenten von einer starken Innenstadtrelevanz auszugehen:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie- und Parfümerieprodukte,
- Haus- und Heimtextilien, Einrichtungszubehör ohne Möbel,
- Bekleidung einschließlich Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,
- Foto, Optik,
- Spiel- und Sportwaren,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Kunstgewerbe,
- HiFi, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte),
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder

¹⁸ Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008.

Ergänzend dazu wird im Sinne der regionalplanerischen Steuerungsfunktion festgelegt, dass die folgenden Branchen, auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, der Nahversorgung zugeordnet werden:

- Nahrungs- und Genussmittel/Bäckerei/Fleischerei
- Gartenbedarf/Blumen/Zoo
- Drogerie/Parfümerie/Apotheke/Sanitätshaus
- PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB können die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplänen darstellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei sollen bestimmte städtebauliche Strukturen erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnen¹⁹.

Aufgrund der Größe und Struktur der Gemeinden der VWG kann es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich hier nur um den Typus „Grund- und Nahversorgungszentrum“²⁰ handeln, welcher sich durch folgende Merkmale auszeichnet:

- kleiner Einzugsbereich: auf Zentren kleiner Orte beschränkt,
- begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen: vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente, in begrenztem Umfang auch Waren für den mittelfristigen Bedarf,
- Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- oder Nahversorgung beschränkt sein.

3.6.1 Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Reichenbach liegt ein Einzelhandel- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2019 vor, welches durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH erstellt wurde.

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

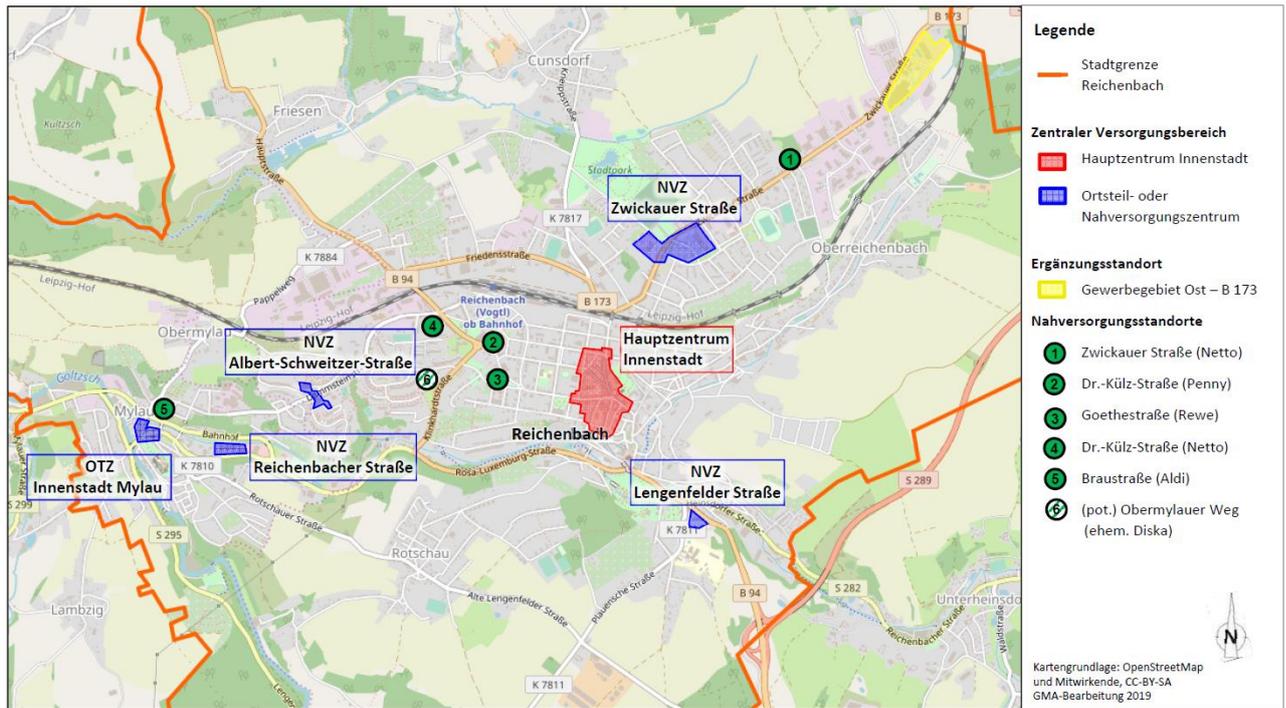


Abbildung 9 Zentren- und Standortstruktur (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Reichenbach)

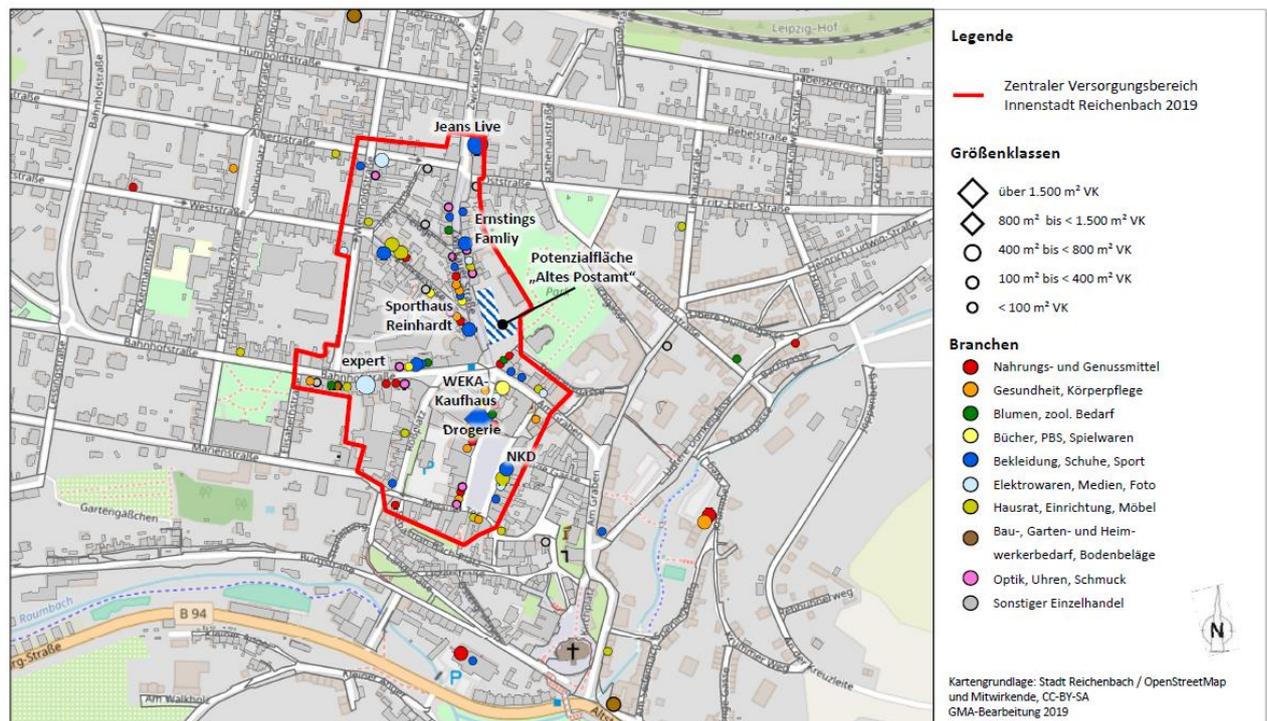


Abbildung 10 Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Reichenbach)

Aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Reichenbach aus dem Jahr 2019 geht hervor, dass die Innenstadt Reichenbach mit insgesamt 77 Einzelhandelsbetrieben und rd. 7.945 m² Verkaufsfläche im Hinblick auf die Zahl der Einzelhandelsbetriebe die bedeutendste Einkaufslage im Stadtgebiet darstellt. Verkaufsflächenseitig ist sie nach dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Alte Ziegelei“ aber nur die zweitstärkste Einzelhandelslage der Stadt.

- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren aller Bedarfsbereiche und weist dabei eine überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit zahlreichen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei rd. 103 m² VK (Mittelwert) bzw. ca. 45 m² VK (Median⁴⁸).
- Die Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Bekleidung (17 Betriebe, ca. 3.135 m² VK), Hausrat / Einrichtung / Möbel (8 Betriebe, ca. 1.505 m² VK), Elektrowaren (7 Betriebe, ca. 1.050 m² VK) und Gesundheit / Körperpflege (8 Betriebe, ca. 685 m² VK). Im Lebensmittelbereich sind derzeit 11 Betriebe auf einer Verkaufsfläche von lediglich 345 m² vorhanden. Insgesamt weist die Innenstadt von Reichenbach größere Verkaufsflächenanteile in den innerstädtischen Leitsortimenten (u.a. Bekleidung, Elektrowaren, etc.) auf.
- Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt die Innenstadt von Reichenbach auch über ein umfassendes und vielfältiges Dienstleistungsangebot (u. a. Ärzte, Banken, Reisebüros). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Hotellerie und öffentliche Verwaltung ansässig.

Die Nahversorgungseinrichtungen der Stadt Reichenbach gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind in Tabelle 27 dargestellt. Sie werden durch Dienstleistungen (Friseurgeschäfte, medizinische Einrichtungen) ergänzt.

Reichenbach		
Nr.	Nahversorgungseinrichtung	Straße
1	Netto	Zwickauer Straße
2	Penny	Dr.-Külz-Straße
3	Rewe	Goethestraße
4	Netto	Dr. -Külz-Straße
5	Aldi	Braustraße
6	Potentieller Standort	Obermylauer Weg

Tabelle 26 Nahversorgung, Reichenbach
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Reichenbach).

3.7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

3.7.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet gehört zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. In Umsetzung der Vorgaben des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird empfohlen, im Zuge der dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Verfahren gebietseigene Gehölze der Arten des Vorkommensgebietes zu verwenden.

Die europäischen Ziele des Naturschutzes sind insbesondere in der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie²¹ (RL 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie²² (RL 79/409/EWG) formuliert. Sie wurden in nationales Recht umgesetzt und in das zusammenhängende Netz von Schutzgebieten Natura 2000 umgesetzt. Ziel der Richtlinien ist es, den Verlust an

²¹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

²² Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

biologischer Vielfalt zu stoppen und so die Konvention über biologische Vielfalt²³ in Europa und den Mitgliedsstaaten zu implementieren.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen ist ein in Artikel 20a des Grundgesetzes der BRD²⁴ verfassungsrechtlich verankertes Gebot. Der Staat ist damit zum Umweltschutz verpflichtet, insbesondere mit Blick auf zukünftige Generationen. Hieraus wird die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Grundlage abgeleitet:

„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.“

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in § 1 BNatSchG formuliert. Hinzu treten die Naturschutzgesetze der Bundesländer. Die Rechtsgrundlage für den vorliegenden Flächennutzungsplan im Freistaat Sachsen ergibt sich damit aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). § 1 BNatSchG lautet:

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Neben den mit rechtlichem Schutzstatus versehenen Flächen zählen zu den landschaftspflegerisch wertvollen Flächen unter anderem naturnahe Fließgewässer und

²³ UN-Biodiversitätskonvention (Convention on Biological Diversity, CBD), Rio de Janeiro 1992, in Kraft getreten am 29. Dezember 1993.

²⁴ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347) geändert worden ist.

Auenbereiche, Verlandungsbereiche mit Röhrichten, Quellbereiche, naturnahe Offenlandbereiche, Feldgehölze und Waldflächen sowie siedlungsnahen Grünstrukturen, beispielsweise Streuobstwiesen. Neben den Kernbereichen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Korridore zu deren Vernetzung zu schaffen und potentiell wertvolle Lebensräume zu sichern und zu entwickeln. Ziel ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Arten- und Biotopausstattung im gesamten Plangebiet. Ein vielfältiges und abwechslungsreiches Landschaftsbild soll befördert werden.

3.7.2 Raumordnerische Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Raumordnerische Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können den entsprechenden Unterabschnitten von Abschnitt 0 entnommen werden.

3.7.3 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete liegen anteilig oder vollständig innerhalb des Plangebietes. Der Bestand an gesetzlich geschützten Biotopen (§30 BNatSchG i.V.m. §26 SächsNatSchG) ergibt sich aus der selektiven Biotopkartierung des Freistaates Sachsen. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Schutzgebiete im Sinne der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m.d. §§ 16 bis 19 SächsNatSchG und im Sinne des §22 SächsNatSchG		§§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m.d. §32 BNatSchG
Kategorie	Name	
Landschaftsschutzgebiet	Unteres Göltzschtal	
Flächennaturdenkmal	Waldgrund Friesen	
Flächennaturdenkmal	Weinleithe Mylau	
Flächennaturdenkmal	Wiesenteiche Rotschau	
Flächennaturdenkmal	Schmalzbachgrund Unterheinsdorf	
Flächennaturdenkmal	Steinbruch Unterheinsdorf	
FFH-Gebiet	Göltzschtal	
Naturdenkmal	Eiche Friesen	
Naturdenkmal	2 Eichen am Erbbegräbnis Metsch Friesen	
Naturdenkmal	Liegende Falte Rotschau	
Naturdenkmal	Lindengruppe Friesen	
Naturdenkmal	Traubeneiche Hauptmannsgrün	

Tabelle 27 Schutzgebiete

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

Weiterhin gibt derzeit Planungsgebiete im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes).

Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet oder Untersuchungsgebiet.	
Kategorie	Name
Planungsgebiete	
Landschaftsschutzgebiet	Mittleres Göltzschtal
Landschaftsschutzgebiet	Schönfelser Wald

Tabelle 28 Plangebiete

(Quelle: Regionaler Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Karte 3.4.1)

3.7.4 Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse

Von Bedeutung für den Besonderen Artenschutz im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG sind die „**Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz**“, wie sie in **Karte 12 des Entwurf Regionalplan Planungsregion Chemnitz** dargestellt sind (vgl. dazu G 2.1.3.8):

Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach Regionalplanentwurf Region Chemnitz	
Kategorie	Name
Offenland-Lebensraum	"Brändel und Römerteich" (Brut, Rast)
Wald-Lebensraum	"Burkhardtswald"
Tal-Lebensraum	"Unteres Göltzschtal"
Offenland-Lebensraum	"Windmühlenweg Oberreichenbach" (Brut)

Tabelle 29 Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung
(Quelle: Entwurf Regionalplan Chemnitz Karte 13)

3.7.5 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach §1 Abs.3 BauGB sowie den §§ 9 bis 13 SächsNatSchG besteht die Notwendigkeit, bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §14 Abs. 1 BNatSchG „sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. § 14 Abs. 1 BNatSchG wird in § 9 Abs. 1 SächsNatSchG konkretisiert („Eingriffe im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG sind insbesondere (...)“).

Der Eingriffsausgleich erfolgt prinzipiell nach dem Verursacherprinzip. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben oder eine landschaftsgerechte Neugestaltung stattgefunden hat. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Eingriffe durch geeignete und mit den zuständigen Behörden abgestimmte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder durch finanzielle Abgaben zu regeln sind.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt werden und zu einer dauerhaften Verbesserung von Natur und Landschaft führen können als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Kompensationsmaßnahme) anerkannt werden, wenn sie zeitlich vor dem Eingriff liegen (Ökokonto). Eine Anerkennung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde. Die entsprechende Fläche der Kompensationsmaßnahme muss dauerhaft gesichert sein.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen ausreichender Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan und durch konkrete Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im verbindlichen Bebauungsplan. Die der Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dienenden Flächen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Es empfiehlt sich die Eingriffsbilanzierung generell nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen²⁵ durchzuführen. Eine rechtliche Verbindlichkeit für die Bauleitplanung besteht dazu nicht. Die in der Neuaufstellung ausgewiesenen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anwendbar.

3.8 TOURISMUS UND NAHERHOLUNG

Im Plangebiet befinden sich zwei **Radverkehrswege** nach der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen.²⁶ Diese sind

- die Regionale Hauptradroute II-29 „Euregio Egrensis“, welche die Stadt Reichenbach in Ost-West Richtung quert und an der Grenze zur Tschechischen Republik endet.
- die Regionale Hauptradroute II-55 „Euregio Göltzschtalradweg“, welcher entlang der Göltzsch durch die Stadt Reichenbach verläuft und in der Stadt Klingenthal endet.

Die Stadt Reichenbach ist ein regionaler bedeutender Schwerpunkt des Städtetourismus im Regionalplanentwurf Region Chemnitz sowie Regionalplan Südwestsachsen und grenzt an der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“. Im Jahr 2009 fand die Sächsische Landesgartenschau in Reichenbach statt. Zudem wurde 2010 der „Park der Generationen“ eröffnet.

3.9 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.9.1 KULTUR- UND BODENDENKMALE

Nach § 20 Abs. 1 SächsDSchG hat derjenige der Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Alle baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmalen gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde derjenige, welcher

- „Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will,
- die bisherige Bodennutzung von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie im Boden Kulturdenkmale bergen, ändern will“.

Kulturdenkmale im Sinne des SächsDSchG „sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen

²⁵ SMUL (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003, in der Fassung vom Mai 2009.

²⁶ Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr: Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014.

Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt“ (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Kulturdenkmale sind gemäß SächsDSchG unabhängig vom Eintrag in eine Liste geschützt. Alle baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmälern bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine Liste der in DIVIS eingetragenen Kulturdenkmale im Plangebiet findet sich in Anlage 2.

3.9.2 ATLASTEN, ATLASTENVERDACHTSFLÄCHEN UND DEPONIEEN

Für die VWG sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)²⁷ die in Altlasten und Altlastenverdachtsflächenflächen erfasst.

Bei Eingriffen in den Boden sind eine Mobilisierung von Schadstoffen sowie ein Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

²⁷ Auszug SALKA aus Stellungnahme LRA Vogtlandkreis

Gemeinde	AKZ	Bezeichnung	Art	Ortsteil	Flurstück	
					Zähler	Nenner
Heinsdorfergrund	78510049	Altablagerung "Am Fabrikweg"	Altablagerung	Oberheinsdorf	439	4
Heinsdorfergrund	78510049	Altablagerung "Am Fabrikweg"	Altablagerung	Oberheinsdorf	439	6
Heinsdorfergrund	78520157	Kfz-Werkstatt Gruschwitz	Altstandort	Oberheinsdorf	65	6
Heinsdorfergrund	78510003	Altablagerung "Rahmigs Steinbruch"	Altablagerung	Unterheinsdorf	724	0
Heinsdorfergrund	78520003	Metallverarb., ehem. Renak-Schmiede	Altstandort	Unterheinsdorf	179	3
Heinsdorfergrund	78520003	Metallverarb., ehem. Renak-Schmiede	Altstandort	Unterheinsdorf	179	6
Heinsdorfergrund	78520003	Metallverarb., ehem. Renak-Schmiede	Altstandort	Unterheinsdorf	184	0
Heinsdorfergrund	78520005	Vogtlandstoffe; VEB, Weberei	Altstandort	Unterheinsdorf	141	2
Heinsdorfergrund	78510004	Ascheplatz der Lautex	Altablagerung	Unterheinsdorf	33	
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	13	1
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	13	2
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	14	11
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	14	12

Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	14	13
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	14	16
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	14	8
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	29	0
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	330	1
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	330	2
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	331	5
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	331	10
Heinsdorfergrund	78520003	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	331	11
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	331	7
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	331	8

Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	331	9
Heinsdorfergrund	78520002	ehem. VEB Lautex, Färberei, Kraftwerk	Altstandort	Unterheinsdorf	333	1
Heinsdorfergrund	78520004	Renak-Werke BT Werkzeugbau	Altstandort	Unterheinsdorf	78	3
Heinsdorfergrund	78510077	Altablagerung am Klärteich	Altablagerung	Unterheinsdorf	858	11
Heinsdorfergrund	78510077	Altablagerung am Klärteich	Altablagerung	Unterheinsdorf	858	14
Heinsdorfergrund	78510077	Altablagerung am Klärteich	Altablagerung	Unterheinsdorf	858	15
Heinsdorfergrund	78510077	Altablagerung am Klärteich	Altablagerung	Unterheinsdorf	858	16
Heinsdorfergrund	78510077	Altablagerung am Klärteich	Altablagerung	Unterheinsdorf	858	9

Tabelle 30 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet
(Quelle: LRA Vogtlandkreis)

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 7 Abs. 2 SächsABG haben der Freistaat Sachsen, die Landkreise und Gemeinden und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Nach § 1 BBodSchG i.V.m. § 7 SächsABG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

In den Flächennutzungsplan werden die bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen übernommen. Der Flächennutzungsplan erfüllt damit in dieser Hinsicht seine Hinweis- und Warnfunktion für nachgeordnete Verfahren. Damit sollen mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit vermieden werden.

Deponien

Gemeinde	AKZ	Bezeichnung	Art	Ortsteil	Flurstück	
					Zähler	Nenner
Heinsdorfergrund	78510072	Deponie Hauptmannsgrün	Altablagung	Hauptmannsgrün	82	13
	78510072	Deponie Hauptmannsgrün	Altablagung	Hauptmannsgrün	82	9
Heinsdorfergrund	78510074	Deponie Heinsdorfergrund/DS	Altablagung	Hauptmannsgrün	334	e
	78510074	Deponie Heinsdorfergrund/DS	Altablagung	Hauptmannsgrün	338	0

Tabelle 31 Deponien im Plangebiet
(Quelle: LRA Vogtlandkreis)

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 (Abschluss der Nachsorgephase) 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 und stabilen Zustand verbleibt und nicht beeinträchtigt werden kann. Bei der Planung der Flächeninanspruchnahme ist weiterhin zu beachten, dass die Dauerhaftigkeit eines Deponiebauwerkes (Langzeitstabilität) durch vielfältige Beanspruchungen (z. B. Nachnutzung) und Alterungsvorgänge bestimmt wird. Das Deponiebauwerk sollte in diesem Sinne als ein reparierbares und gelegentlich auch zu sanierendes Bauwerk aufgefasst werden.²⁸

Eine unzulässige Nachnutzung kann zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führen. Eine derartige Beeinträchtigung wäre nach § 36 KrWG unzulässig. Für die genannten Deponien ist die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz die zuständige Behörde. Insoweit ist für alle beabsichtigten Veränderungen auf den Deponien im Vorfeld mit der Landesdirektion Sachsen abzustimmen, ob eine abfallrechtliche Genehmigung erforderlich ist und ob diese erteilt werden kann. Dies gilt auch für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Deponien werden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Bauflächen werden im Bereich der Deponien nicht dargestellt.

3.9.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

²⁸ Hinweis aus der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Referat Bauplanungsrecht vom 18.11.2019.

Nach TA-Lärm²⁹ ist Lärm „Schall (Geräusch), der Nachbarn oder Dritte stören (gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen) kann oder stören würde“.

Anlagen und Planungen im Plangebiet welche nach BImSchG einer Genehmigung durch die Immissionsschutzbehörde bedürfen sind in Tabelle 32 aufgeführt. Sie sind dem Länderinformationssystem für Anlagen (LIS-A) entnommen und durch von der Landesdirektion Sachsen übermittelte Daten ergänzt³⁰.

²⁹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

³⁰ Übermittelt am 22.10.2018.

Gemeinde	Name	Gemarkung	Flurstücksnummer
Heinsdorfergrund	Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (Nrn. 8.12.2; 8.11.2.4) Gewerbegebiet Kaltes Feld	Unterheinsdorf	473/41
Heinsdorfergrund	Anlage zur Textilveredlung (Nr. 10.23)	Unterheinsdorf	340/20
Reichenbach	Legehennenanlage (Nr.7.1.1.2)	Oberreichenbach	517/21, 517/20
Reichenbach	Schweinezuchtanlage (Nr.7.1.8.2)	Mylau	733/2, 733/5
Heinsdorfergrund	Rinderhaltungsanlage (Nr. 7.1.5)	Oberheinsdorf	136/7
Reichenbach	Rinderhaltung mit Biogasanlage und sonstigen Nebenanlagen (Zuständigkeit Landesdirektion)	Rotschau	
Reichenbach	Wertstoffhandel	Reichenbach	1672/8 und T.v. 1672a
Heinsdorfergrund	Anlage zur Oberflächenbehandlung (Nr. 3.10.1)	Unterheinsdorf	454/2 und 481 a
Heinsdorfergrund	Anlage zur Lagerung von Flüssiggas (Nr. 9.1.1.2)	Unterheinsdorf	315/29
Reichenbach	Offene Schießstätte für Feuerwaffen (Nr. 10.18)	Reichenbach	1551/2
Reichenbach	Räucheranlage (Nr. 7.5.2)	Reichenbach	
Reichenbach	Heizwerk (Nr. 1.2.3.2)	Reichenbach	
Heinsdorfergrund	Windenergieanlage (Nr. 1.6.2)	Unterheinsdorf	376/5

Tabelle 32 genehmigungspflichtige Anlagen

(Quelle: Landesdirektion Sachsen und Länderinformationssystem für Anlagen)

Nach TA-Lärm gelten die aufgeführten Richtwerte für Geräuschimmissionen in Bezug auf verschiedene Nutzungen.

Art der zu schützenden Nutzung	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB	35 dB
reine Wohngebiete	50 dB	35 dB
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55 dB	40 dB

Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60 dB	45 dB
Gewerbegebiete	65 dB	50 dB
Industriegebiete	70 dB	70 dB

Tabelle 33 Immissionsrichtwerte
(Quelle: TA-Lärm)

Sofern geplante Wohngebiete ausgewiesen werden, besteht kein Anspruch auf Lärmschutz entlang bestehender Bundes- und Staatsstraßen gegenüber dem Straßenbaulastträger. Straßen in der Baulast des Bundes und Freistaates Sachsen sind im Bestand vorhanden. Es gilt das Verursacherprinzip bei neu entstehenden Immissionskonflikten, beispielsweise mit der Neuausweisung von Wohngebieten.³¹

3.9.4 VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGSTRASSEN

Anlagen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen

Laut der Stellungnahme des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen vom 06.03.2020 werden „Belange des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen (Verband FWS) (...) von o.g. Verfahren nicht berührt.“

Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich keine versorgungstechnischen Anlagen des Verbandes FWS. Ein Neubau von Leitungen ist gegenwärtig nicht vorgesehen.“

Anlagen des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Trinkwasser:

„Die Stadt Reichenbach mit ihren Ortsteilen und die Gemeinde Heinsdorfergrund werden über das Trinkwasserversorgungsnetz des ZWAV versorgt. Die Trinkwasserversorgung wird über Fernwassereinspeisungen der Fernleitungen Muldenberg-Reichenbach und Bergen-Reichenbach sowie über örtliche Dargebote gesichert. Die Dargebote für das Versorgungsgebiet Stadt Reichenbach sind die Quellgebiete Hauptmannsgrün, Unterheinsdorf, Oberreichenbach (Wasserwerk Bauhof) und der Tiefbrunnen Friesebach (Wasserwerk Friesenbach). Das Dargebot für die Gemeinde Heinsdorfergrund ist der Tiefbrunnen Brändel (Wasserwerk Brändel). Die örtlichen Dargebote besitzen Schutzgebiete. Für die Sicherung der Versorgung sind im Geltungsbereich des FNP 9 Hochbehälter angeordnet.“

Die Trinkwassernetze haben unterschiedliche Baujahre. Erneuerungen werden vorzugsweise mit Straßenbaumaßnahmen der Gemeinden und anderer Straßenbaulastträger durchgeführt. Für 2024 bis 2026 ist die Ertüchtigung der Fernleitung Muldenberg (auf gleicher Trasse) im Geltungsbereich des FNP geplant.

Die Erschließung von Gewerbe- und Industriestandorten liegt in der Zuständigkeit der Vorhabenträger. Es werden für die Übernahme und Betreibung der Anlagen Erschließungsverträge abgeschlossen. Die gleiche Verfahrensweise gilt für die Erschließung von Wohnbaustandorten durch private Vorhabenträger. Die Eignung neuer Standorte

³¹ Stellungnahme des Landesamtes für Straßen und Verkehr des Freistaats Sachsen vom 02. März 2020.

für Industrie und Gewerbe ist frühzeitig hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Trinkwasserbereitstellung/Abwasserentsorgung zu prüfen. Eine frühzeitige Beteiligung des ZWAV wird gefordert.“³²

Abwasser

„Im Bereich der Gemeinde Heinsdorfergrund befinden sich Abwasseranlagen in unserer Rechtsträgerschaft. Die verbleibenden Gemarkungen obliegen der Zuständigkeit des AZV Reichenbacher Land.

Im laufenden Jahr ist die Umverlegung unserer Regen- und Schmutzwasserkanäle im Zuge des Straßenbaus an der S282 in Hauptmannsgrün geplant. In Unterheinsdorf plant der ZWAV die Neuverlegung des Mischwasserkanals im Angerweg. Diese Baumaßnahme war ursprünglich für 2020 zur Realisierung vorgesehen, wird aber voraussichtlich verschoben, da in der Straßenfläche selbst erst der rückständige Grunderwerb durch die Gemeindeverwaltung getätigt werden muss.

Außerdem ist die Sanierung der Kläranlage Hauptmannsgrün auf unserem Flurstück 703a der Gemarkung Hauptmannsgrün geplant. Zeitlich ist die Realisierung unter Vorbehalt der Bereitstellung der finanziellen Mittel für 2021 eingeordnet.“³³

Trinkwasserleitungstrassen und Kanaltrassen sind freizuhalten und dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. „Dies gilt insbesondere im Schutzstreifenbereich (jeweils zwei, drei bzw. vier Meter beidseits der Längsachse) der Trinkwasser- und der Abwasserleitungen. Die vorhandene Rohrdeckung ist beizubehalten, d.h. Abgrabungen sind nicht statthaft (Gewährleistung der Frostsicherheit der Trinkwasserleitungen), geringere Aufschüttungen wären möglich.

Für die überörtlichen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie die Abwasserkanäle gelten demzufolge freizuhaltende Schutzstreifenbreiten von jeweils vier Metern bei Leitungen bis DN 150, von jeweils sechs Metern bei Leitungen über ON 150 bis ON 400 und von jeweils acht Metern bei Leitungen über ON 400 bis DN 600.

Soweit zutreffend und bisher noch nicht erfolgt, ist die Sicherung der Leitungsrechte an den Trinkwasserversorgungs- und den Abwasserbeseitigungsanlagen im nicht öffentlichen Verkehrsraum durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu Gunsten [des Wasserzweckverbandes Freiberg] in das Grundbuch der jeweiligen Grundstücke durch die Erschließungsträger zu gewährleisten“.³⁴

Telekom Deutschland GmbH

Laut der Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 06.04.2020 bestehen „Gegen [den] Flächennutzungsplan der Stadt Reichenbach, sowie der Gemeinde Heinsdorfergrund (...) nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände.

³² Stellungnahme des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 26.03.2020.

³³ Stellungnahme des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 26.03.2020.

³⁴ Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Freiberg vom 04.12.2019.

Im Jahre 2020 im Ortsnetz Reichenbach der Breitbandausbau durchgeführt wird. [...] Auf die Erkundungspflicht im Zuge von Tiefbauarbeiten (Schachtschein) wird hingewiesen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Anlagen festgelegt. Eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.“³⁵

3.9.5 WASSERVER- UND ENTSORGUNG

ZWAV - Trinkwasserversorgung

Die Stadt Reichenbach mit ihren Ortsteilen und die Gemeinde Heinsdorfergrund werden über das Trinkwasserversorgungsnetz des ZWAV versorgt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Fernleitungen:

- Muldenberg-Reichenbach (Erneuerung 2024 – 2026)
- Bergen-Reichenbach
- Versorgung wird über 9 Hochbehälter gesichert

Wichtige Quellgebiete:

- Hauptmannsgrün
- Unterheinsdorf, Oberreichenbach
- (Wasserwerk Bauhof)
- Tiefbrunnen Friesebach (Wasserwerk Friesenbach)

ZWAV - Abwasserversorgung

Im Bereich der Gemeinde Heinsdorfergrund befinden sich Abwasseranlagen in unserer Rechtsträgerschaft. Die verbleibenden Gemarkungen obliegen der Zuständigkeit des AZV Reichenbacher Land.

Veränderungen folgender Anlagen geplant:

- Umverlegung der Regen- und Schmutzwasserkanäle im Zuge des Straßenbaus an der S282 in Hauptmannsgrün (2020)
- In Unterheinsdorf plant der ZWAV die Neuverlegung des Mischwasserkanals im Angerweg
 - Sanierung der Kläranlage Hauptmannsgrün (2021)

Anlagen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen

Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich keine versorgungstechnischen Anlagen des Verbandes FWS. Ein Neubau von Leitungen ist gegenwärtig nicht vorgesehen.“

³⁵ Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 06.04.2020.

Anlagen des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Trinkwasser:

„Die Stadt Reichenbach mit ihren Ortsteilen und die Gemeinde Heinsdorfergrund werden über das Trinkwasserversorgungsnetz des ZWAV versorgt. Die Trinkwasserversorgung wird über Fernwassereinspeisungen der Fernleitungen Muldenberg-Reichenbach und Bergen-Reichenbach sowie über örtliche Dargebote gesichert. Die Dargebote für das Versorgungsgebiet Stadt Reichenbach sind die Quellgebiete Hauptmannsgrün, Unterheinsdorf, Oberreichenbach (Wasserwerk Bauhof) und der Tiefbrunnen Friesebach (Wasserwerk Friesenbach). Das Dargebot für die Gemeinde Heinsdorfergrund ist der Tiefbrunnen Brändel (Wasserwerk Brändel). Die örtlichen Dargebote besitzen Schutzgebiete. Für die Sicherung der Versorgung sind im Geltungsbereich des FNP 9 Hochbehälter angeordnet.

Die Trinkwassernetze haben unterschiedliche Baujahre. Erneuerungen werden vorzugsweise mit Straßenbaumaßnahmen der Gemeinden und anderer Straßenbaulastträger durchgeführt. Für 2024 bis 2026 ist die Ertüchtigung der Fernleitung Muldenberg (auf gleicher Trasse) im Geltungsbereich des FNP geplant.

Die Erschließung von Gewerbe- und Industriestandorten liegt in der Zuständigkeit der Vorhabenträger. Es werden für die Übernahme und Betreibung der Anlagen Erschließungsverträge abgeschlossen. Die gleiche Verfahrensweise gilt für die Erschließung von Wohnbaustandorten durch private Vorhabenträger. Die Eignung neuer Standorte für Industrie und Gewerbe ist frühzeitig hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Trinkwasserbereitstellung/Abwasserentsorgung zu prüfen. Eine frühzeitige Beteiligung des ZWAV wird gefordert.“³⁶.

Abwasser

Im Bereich der Gemeinde Heinsdorfergrund befinden sich Abwasseranlagen in unserer Rechtsträgerschaft. Die verbleibenden Gemarkungen obliegen der Zuständigkeit des AZV Reichenbacher Land.

Im laufenden Jahr ist die Umverlegung unserer Regen- und Schmutzwasserkanäle im Zuge des Straßenbaus an der S282 in Hauptmannsgrün geplant. In Unterheinsdorf plant der ZWAV die Neuverlegung des Mischwasserkanals im Angerweg. Diese Baumaßnahme war ursprünglich für 2020 zur Realisierung vorgesehen, wird aber voraussichtlich verschoben, da in der Straßenfläche selbst erst der rückständige Grunderwerb durch die Gemeindeverwaltung getätigt werden muss.

Außerdem ist die Sanierung der Kläranlage Hauptmannsgrün auf unserem Flurstück 703a der Gemarkung Hauptmannsgrün geplant. Zeitlich ist die Realisierung unter Vorbehalt der Bereitstellung der finanziellen Mittel für 2021 eingeordnet.“³⁷.

Trinkwasserleitungstrassen und Kanaltrassen sind freizuhalten und dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. „Dies gilt insbesondere im Schutzstreifenbereich (jeweils zwei, drei bzw. vier Meter beidseits der Längsachse) der

³⁶ Stellungnahme des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 26.03.2020

³⁷ Stellungnahme des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 26.03.2020

Trinkwasser- und der Abwasserleitungen. Die vorhandene Rohrdeckung ist beizubehalten, d.h. Abgrabungen sind nicht statthaft (Gewährleistung der Frostsicherheit der Trinkwasserleitungen), geringere Aufschüttungen wären möglich.

Für die überörtlichen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie die Abwasserkanäle gelten demzufolge freizuhaltende Schutzstreifenbreiten von jeweils vier Metern bei Leitungen bis DN 150, von jeweils sechs Metern bei Leitungen über ON 150 bis ON 400 und von jeweils acht Metern bei Leitungen über ON 400 bis DN 600.

Soweit zutreffend und bisher noch nicht erfolgt, ist die Sicherung der Leitungsrechte an den Trinkwasserversorgungs- und den Abwasserbeseitigungsanlagen im nicht öffentlichen Verkehrsraum durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu Gunsten [des Wasserzweckverbandes Freiberg] in das Grundbuch der jeweiligen Grundstücke durch die Erschließungsträger zu gewährleisten.³⁸

3.9.6 GASVERSORGUNG

inetz

Im Territorium der Verwaltungsgemeinschaft [...] betreibt inetz ein Gashochdruckleitungsnetz der Druckstufen MOP 16, zur Versorgung der Gemeinden Mylau und Heinsdorfergrund sowie der angrenzenden Städte und Gemeinden.

Gasversorgungsanlagen im Gebiet der VWG sind:

- Gashochdruckleitung A 50-0000, ON 200, MOP 16
- Gashochdruckleitung A 50-3000, ON 150, MOP 16
- Gashochdruckleitung A 50-3010, ON 100, MOP 16
- Anschlussleitung A 50-4000, ON 150, MOP 16
- Anschlussleitung A 50-6000, ON 100, MOP 16

Für alle Gasleitungen und Nebenanlagen von inetz sind Schutzstreifen, je nach Druckstufe und Dimension festgelegt. Folgende Schutzstreifenbreiten sind zu beachten:

- HDL ~ DN 150 Schutzstreifen 4,0 m (2,0 beidseitig der Leitungsachse)
- HDL > DN 150 bis ~DN 300 Schutzstreifen 6,0 m (3,0 beidseitig der Leitungsachse)

Im Schutzstreifen der Gasversorgungsanlagen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Grundsätzlich bedarf es für alle Vorhaben im Schutzstreifen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung.

Weitere Anlagenbetreiber werden im weiteren Verfahren beteiligt.

3.9.7 STROMVERSORGUNG

MITNETZ – Hochspannung

Der Ausübungsbereich des Flächennutzungsplanes berührt die Belange des Betriebes der 110-/30-kV-Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Folgende Hochspannungsanlagen befinden sich im Geltungsbereich:

³⁸ Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Freiberg vom 04.12.2019

- Umspannwerk (UW) Reichenbach
- 110-kV-Freileitung Herlasgrün - Reichenbach (Mastfeld M 21 - M 29)

(Leitungsschutzstreifen in parabolischer Ausprägung gemäß Darstellung im Lageplan, maximale Breite 35,83 m links und rechts der Trassenachse)

Folgende Anlagen befinden im Geltungsbereich:

- Neue 110-kV-Trasse Reichenbach – Oberplanitz (Raumordnungsverfahren C34-2417/679/2)

Hinweis

Jegliche leitungsgefährdenden Verrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen unter der Voraussetzung 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-/30-kV-Anlagen kann einer Verschlechterung der bisherigen bestehenden Rechtsposition unseres Unternehmens nicht zugestimmt werden.

Wir teilen weiter mit, dass bei einer Bebauungsplanung bzw. der Bebauung im Bereich der 110-/30-kV-Anlagen bereits bei Näherung Einschränkungen bezüglich der einzuhaltenen Mindestabstände u. a. zu Gebäuden, Verkehrswegen, anderen Versorgungsleitungen, Erholungsflächen etc. bestehen (siehe DIN EN 50341). Die Sicherheitsabstände nach DIN EN 50341 und die DGUV Vorschrift 38 (bisher BGV C22 § 16) sind immer einzuhalten. Dies gilt im Besonderen bei Arbeiten in der Nähe bzw. im Schutzstreifenbereichen unserer Freileitungen und Kabel. Die Baufirmen werden nachdrücklich auf ihre Anzeigepflicht (Leitungsauskunft/Schachterlaubnis) vor Beginn der Arbeiten hingewiesen. Vor Beginn der Arbeiten im Schutzstreifenbereich einer 110-/30-kV-Anlage ist eine Grundeinweisung erforderlich. Die Auflagen der MITNETZ STROM in Bezug auf Arbeiten unter und in der Nähe von Hochspannungsleitungen sind den Bauausführenden vor Ort nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

MITNETZ – Mittel- und Niederspannungen

Folgende Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden sich im Geltungsbereich:

- eine neue Mittelspannungskabeltrasse vom Umspannwerk Reichenbach in das Gewerbegebiet Unterheinsdorf an der B 94 ist geplant

Hinweis

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch 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.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwun-

genen 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.

3.9.8 SONSTIGE BAUBESCHRÄNKUNGEN

Auf dem Gebiet der Stadt Reichenbach befindet sich teilweise eine Ausweisung der Göltzschtalbrücke mit zugehöriger Umgebung als Weltkulturerbe. Notwendige Baumaßnahmen werden mit zuständigen Wasserbehörden, Denkmalschutzbehörden und Naturschutzbehörden abgestimmt.

Entlang der BAB sowie den Bundes- und Staatsstraßen außerhalb der Erschließung von anliegenden Grundstücken bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sind Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsvorschriften nach §§ 9 FStrG sowie 24 SächsStrG zu berücksichtigen und einzuhalten. Die Freihaltung der Anbauverbotszonen bezieht sich dabei auf jede Art der Bebauung (bei BAB 40 Meter, bei Bundes- und Staatsstraßen 20 Meter, jeweils gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand). Ziel ist es, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Straßen sowie die ungehinderte Realisierung von Ausbauabsichten der Autobahn zum Wohl der Allgemeinheit zu gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 FStrG bzw. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsStrG ist die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen, die über Zufahrten oder Zugänge der Bundes- bzw. Staatsstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Sämtliche Bauvorhaben (bei BAB bis 100 Meter, Bundes- und Staatsstraßen bis 40 Meter) eine Zustimmung der Straßenbaubehörde. Die Zustimmung kann nur dann versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, sofern dies der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Zu beachten sind des Weiteren die Belange „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbauabsichten und Straßenbaugestaltung“ gemäß § 24 Abs. 4 SächsStrG im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen.³⁹

Innerhalb des Plangebietes verläuft die DB-Strecke 6362 Leipzig-Connowitz Hof. Diese DB-Strecke ist gemäß ihrer Zweckbestimmung als Bahnanlage darzustellen. Gleiches gilt für die im Plangebiet vorhandenen übrigen Grundstücke der DB, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht freigestellt sind.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A3.06).⁴⁰

³⁹ Stellungnahme des Landesamts für Straßenbau und Verkehr des Freistaates Sachsen vom 02. März 2020

⁴⁰ Stellungnahme Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost vom 09.03.2020.

4 AUSWEISUNG VON BAUFLÄCHEN

4.1 VORBEMERKUNGEN

Die Darstellungen des Bestandes und der geplanten Bauflächen erfolgen im FNP überwiegend nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Diese Darstellungsform ordnet sich dem Prinzip der gebotenen planerischen Zurückhaltung unter. Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) gibt somit den erforderlichen Rahmen gemäß BauGB bzw. BauNVO vor, ohne der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) vorzugreifen. Somit bleibt die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) i.d.R. der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Sämtliche Gebietsabgrenzungen sind nicht grundstücksscharf dargestellt. Rechtskräftige Satzungen gemäß § 34 BauGB sowie B-Pläne wurden mit der größtmöglichen Exaktheit übertragen bzw. absehbaren künftigen Erfordernissen angepasst. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind somit ablesbar und lassen eine angemessene Ausgestaltung im Verfahren der verbindlichen Bauleitpläne zu.

Die Einstufung bzw. Ausweisung der bebauten Gebiete sind nicht als Bewertung des Bestandes zu sehen, sondern als **Entwicklungsziele** für diese Bereiche zu betrachten. Für die Entwicklung aller nachfolgend betrachteten Flächenkategorien gelten gleichermaßen folgende Prinzipien:

- Erhalt und Pflege sowie angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Landschafts- und Siedlungsstruktur unter Beachtung historischer Wertigkeiten,
- Aufzeigen optimaler Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen – Ausweisung innerer Entwicklungsflächen, Revitalisierung von Brachen, bedarfsorientierte Siedlungserweiterungen sowie
- Prüfung und Gewährleistung der Umweltverträglichkeit der Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die vorhersehbare Bodennutzung für das Gebiet der VWG entsprechend den Bedürfnissen der Kommunen für die kommenden Jahre in den groben Zügen darzustellen. Im Wesentlichen sind bebaubare und die von einer Bebauung freizuhaltenden Bereiche festzulegen.

Dabei schafft der Flächennutzungsplan kein Baurecht. Für die, als bebaubare Bereiche ausgewiesenen Flächen gelten bei Bauanträgen neben dem Baugesetzbuch im Besonderen, alle anderen Gesetzlichkeiten (z. B. BauNVO, SächsNatSchG, Wassergesetz, Denkmalschutzgesetz usw.) fort. Das heißt z. B., dass trotz Bauflächenausweisung eine innerörtliche Streuobstwiese, als Biotop gem. § 21 SächsNatSchG geschützt, i.d.R. nicht überbaut werden darf. Begründete Ausnahmeanträge sind im Einzelfall gemäß SächsNatSchG sowie der Verwaltungsvorschrift Biotopschutz zu prüfen und entsprechend zu behandeln.

Aus der Darstellung von Bauflächen im FNP leitet sich keine generelle Überbaubarkeit dieser Flächen ab. Zu den Grundstücken gehören sowohl überbaubare als auch nicht

Überbaubare Teile dieser Grundstücke. Beispielsweise gehören zu Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet neben dem Gebäude auch Vorgärten, Gärten, Obstwiesen u.a.m.

Allgemeinverbindliche Regelungen in Form von Festsetzungen können hinsichtlich der tatsächlichen Überbaubarkeit (Baurecht) hierzu jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne, Satzungen) getroffen werden.

Im § 17 BauNVO sind in diesem Zusammenhang für alle Gebietstypen Obergrenzen für die Bestimmung des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben.

Gebietstyp	Grundflächenzahl (GRZ)
Kleinsiedlungsgebiet	0,2
reines Wohngebiet	0,4
allgemeines Wohngebiet	0,4
besonderes Wohngebiet	0,6
Dorfgebiet/Mischgebiet	0,6
Kerngebiet	1,0
Gewerbegebiet	0,8
Industriegebiet	0,8
Wochenendhausgebiet	0,2

Tabelle 34 Gebietstypen
(Quelle: BauNVO)

So können z. B. in einer dörflichen Struktur bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m²) überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Grundstücksteile sind i.d.R. nicht überbaubar, wertvolle Grünbestände sind zu sichern und übrige Grundstücksteile entsprechend neu zu begrünen.

Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen durch den FNP vorbereitet wird. Der dörfliche Charakter bzw. ökologisch wertvolle Strukturen sollen durch die differenzierte Ausweisung von Bauflächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß gesichert werden.

Die ländlichen Ortsteile werden auch heute noch in vielen Bereichen durch orts- und landschaftsbildprägende Drei- und Vierseitenhöfe geprägt. Auch hier will der Flächennutzungsplan keine generelle Überplanung und Verdichtung dieser Dorfstrukturen vorbereiten. Zunächst besteht das planerische Ziel diese gewachsenen und prägenden Baustrukturen zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln. Da die Gehöfte ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Funktion bereits überwiegend verloren haben, weil sie i.d.R. nicht mehr den Anforderungen moderner Landwirtschaftsbetriebe entsprechen oder die jetzigen Eigentümer keine Landwirtschaft mehr betreiben, sind im Sinne der Bestandssicherungen Möglichkeiten zur Umnutzung einzuräumen. Eine längerfristige Sicherung dieser Baustrukturen ist tatsächlich nur dann gegeben, wenn vielfältigste Formen der Nach- und Umnutzung wie etwa Wohnen, Handel/ Dienstleistung, Gewerbe, Lager, Garagen usw. ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan kann als nicht allgemeinverbindlicher, vorbereitender Bauleitplan nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gem. §5 BauGB darstellen. In diesem Zusammenhang wird die allgemeine und z.T. die besondere Art der baulichen Nutzung sowie das damit gemäß BauNVO in Verbindung stehende Maß der baulichen Nutzung fixiert. Die grundstücksscharfe Bewertung und Einordnung einzelner Bauvorhaben kann jedoch weder baurechtlich noch planerisch auf dieser Planungsebene bewältigt werden. Es sei an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft.

Drei- und Vierseitenhöfe, die nicht in der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegen, genießen im Außenbereich Bestandsschutz und sollen als städtebauliche Dominante sowie kulturhistorisch wertvolle Gebäudeensemble weitestgehend gesichert werden. Diese Gehöfte sind nicht als Bauflächen ausgewiesen. Die Umgestaltung soll in diesen Fällen auf die Möglichkeiten des § 35 BauGB beschränkt bleiben bzw. im Einzelfall entschieden werden. Funktionslos gewordene Gebäude sollen entweder landwirtschaftlich nachgenutzt oder aber einer angemessenen, neuen Nutzung zugeführt (z. B. Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Wohnnutzung) bzw. abgerissen werden. Der § 35 BauGB greift dabei restriktiv ein.

Anhand von Bestandsermittlungen sind planerische Ziele zu formulieren und Ausweisungen vorzunehmen, wie mit Konversionsflächen künftig verfahren werden soll. Dabei sollten revitalisierbare Gewerbe- und Industriegebäude an geeigneten Standorten Nachnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkaufseinrichtungen, öffentliche Nutzungen usw.) zugeführt werden. Wenn eine Nachnutzung nicht in Frage kommt sind Rückbaumaßnahmen zu ergreifen und im Eignungsfall Renaturierungen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) vorzunehmen.

Ungeordnete Gemengelagen mit Nutzungs- und Gestaltungsproblemen sind entsprechend planerisch zu behandeln und nachfolgend umzustrukturieren. Immissionsschutzrichtlinien sind dabei generell zu beachten. An städtebaulich geeigneten Stellen sind bedarfsgerechte Neuausweisungen v.a. für Wohnbauzwecke und Gewerbe mit Planungshorizont 2035 vorzunehmen.

4.2 STADT- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Siedlungsstrukturelle Ziele sind insbesondere:

- städtebaulich verträgliche Verdichtung und Ergänzung des Innenbereichs sowie bedarfsgerechte Realisierung von Wohnbauerweiterungsflächen,
- Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe und Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten,
- Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Einordnung von nichtstörenden, wohnverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Mischgebieten,
- Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten der Daseinsvorsorge,
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotenziale.

Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Erweiterungsflächen lehnen sich an vorhandene Strukturen an, ergänzen sie und runden sie ab. Durch eine kompakte Entwicklung wird die Zersiedelung der Landschaft verhindert. Ökologisch wertvolle Bereiche werden in größtmöglichem Maße geschont.

4.3 WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG DER WOHNGBIETE

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung – Bauflächen – dargestellt werden. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Flächennutzungsplan hinsichtlich der Wohnbauflächen (W) Gebrauch gemacht.

Eine weitere Differenzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Kleinsiedlungsgebiete (WS), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und Besondere Wohngebiete (WB) wurde nicht vorgenommen. Diese weitere Untergliederung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Bei den bestehenden Wohnbauflächen im Plangebiet ist überwiegend der Charakter allgemeiner Wohngebiete anzutreffen, die durch § 4 der BauNVO folgendermaßen definiert sind:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Ein deutlich geringerer Störgrad durch Nichtwohnnutzungen ist in den reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO zulässig. Dieser Gebietstyp ist seltener und daher für Eigenheimsiedlungen in Randlage und neu erschlossene Wohngruppen mit minimierten Verkehrserschließungsanlagen relevant:

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Beide o.g. Gebietstypen zeichnen sich durch ein regelmäßig zugeordnetes Nutzungsmaß, wie eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus. Diese Dichtewerte werden in den dörflich geprägten Siedlungsstrukturen und in den Einfamilienhausgebieten nicht annähernd erreicht.

Dörflich geprägte Wohngebiete mit zugeordneten Nutzgärten, Wiesen und Streuobstwiesen sind vereinzelt in den Ortsrandbereichen anzutreffen. Der landwirtschaftliche

Nebenerwerb spielt hier eine untergeordnete Rolle. Derartige Wohnbauflächen können als Kleinsiedlungsgebiete bezeichnet werden (GRZ 0,2, GFZ 0,4).

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (2) Zulässig sind
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Tankstellen,
 4. nicht störende Gewerbebetriebe

Die Einstufung bzw. Ausweisung bebauter Gebiete ist stets als Entwicklungsziel für diese Bereiche zu betrachten. Ungünstige Funktionsmischungen sind insofern zu beseitigen und störende Betriebe sind in die dafür vorgesehenen Baugebiete (gemäß §§ 8 und 9 BauNVO) auszulagern. Eine weitgehende, verträgliche Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen ist dagegen nicht auszuschließen.

In geeigneten Bereichen sollen eine Innenentwicklung, Verdichtung und Ergänzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen. Das Einfügungsgebot gemäß §34 (1) BauGB insbesondere auch das Nutzungsmaß zwischen 0,2 in den locker bebauten und dörflich geprägten Bereichen sowie 0,4 in dichteren bebauten, innerörtlichen Lagen ist anzuwenden. Der dörfliche Charakter einschließlich des typischen Wohnumfeldes mit Wiesen, Streuobstwiesen, Gärten, Gewässern und markanten Gehölzen ist zu beachten. Insbesondere gemäß §21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope sind zu sichern (z.B. Streuobstwiesen). Diese bauplanungsrechtlichen und sonstigen Maßgaben gibt der FNP als vorbereitender Bauleitplan und räumliches Gesamtkonzept vor. Die Prüfung und Genehmigung entsprechender Einzelvorhaben obliegen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Mitwirkung der Städte und der Gemeinden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beinhalten entsprechend des Nutzungsmaßes (s.o.) gem. § 7 BauNVO sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So können beispielsweise bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m²) überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Grundstücksteile sind i.d.R. nicht überbaubar, wertvolle Grünbestände sind zu sichern und übrige Grundstücksteile entsprechend neu zu begrünen.

Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen vorbereitet wird. Der dörfliche Charakter bzw. ökologisch wertvolle Strukturen sollen gesichert werden. Baumschutzsatzung, Naturschutzgesetz sowie andere gültige Gesetze und Vorschriften geben entsprechende Maßgaben vor und sind entsprechend einzuhalten und anzuwenden.

Gemäß § 5 (4) BauGB wurden die erforderlichen und von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilten nachrichtlich zu übernehmenden Vorschriften und Restriktionen entsprechend eingearbeitet. Im Sinne der Wahrung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Lesbarkeit des Planes wurden diese Maßgaben nach anderen gesetzlichen Vorschriften z.B. Baudenkmale zu den Anlagen genommen, Biotop gemäß SächsNatSchG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer "Deckfestsetzung" im Planteil dargestellt. Bei der Bearbeitung von Bauanträgen ergeht somit der Hinweis auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen bereits aus dem Flächennutzungsplan.

Reichenbach		Heinsdorfergrund	
Flächenbezeichnung	Gemarkungen	Flächenbezeichnung	Gemarkungen
R-W1 „Wohnbauflächen Am Berg“	Schneidenbach	H-O1 „Fabrikberg“	Oberheinsdorf
R-W2 „Wohnbauflächen Waldweg“	Schneidenbach	H-U4 „Wohnbaufläche entlang Friedhofsweg“	Unterheinsdorf
R-W3 „Wohnbauflächen Brunner Straße“	Cunsdorf		
R-W4 „Altes Rittergut Friesen“	Friesen		
R-W5 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“	Mylau		
R-W6 „Kleingarten Damaschkeweg“	Mylau		
R-W7 „Verlängerung Lindenstraße“	Reichenbach		
R-W8 „Wohnbauflächen Alte Lengfelder Straße“	Reichenbach		
R-W9 „Wohnbaufläche entlang Rotschauer Weg“	Reichenbach		
R-W10 „Wohnbauflächen An der Kreuzleithe“	Reichenbach		
R-W11 „Wohnbauflächen Waldstraße“	Reichenbach		
R-W12 „Albert-Schweitzer-Straße“	Reichenbach		

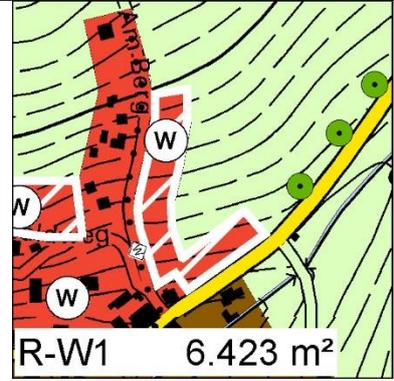
R-W13 „Entlang Hainstraße“	Reichenbach	
----------------------------	-------------	--

*Tabelle 35 Wohnbauflächen
(Quelle: Eigene Darstellung, 2022)*

4.4 PLANUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen werden als Wohnbauflächen W dargestellt.

ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-W1 „Wohnbauflächen Am Berg“

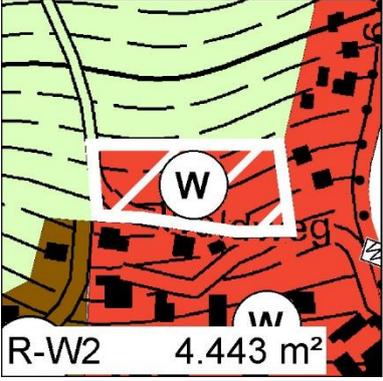
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-W1 6.423 m²</p>		
Lage:	Westlich entlang der Straße Am Berg und nördlich der Hauptstraße Scheidenbach	
Fläche:	6.423 m ²	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
Ortsteil:	Schneidenbach	
WE:	7	

Es findet eine Erweiterung der Siedlungsstruktur im nördlichen bzw. östlichen Anschluss an bestehende Wohnbauflächen im Sinne einer abschließenden städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand statt. Wohnbauflächen werden an den öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen Am Berg und nördlich der Hauptstraße Scheidenbach gespiegelt. Die Lage ist als Wohnbaustandort hochattraktiv. So gibt es im Ortsteil Schneidenbach kaum Leerstand, zudem gibt es keine Bebauungspläne oder rechtskräftigen Satzungen, welche Flächen für Wohnbaupotential in diesem Ortsteil beinhalten.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 7 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Entwicklungsfläche R-W2 „Wohnbauflächen Waldweg“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nördlich des Waldweges	
Fläche:	4.443 m ²	
Ortsteil:	Schneidenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	4	

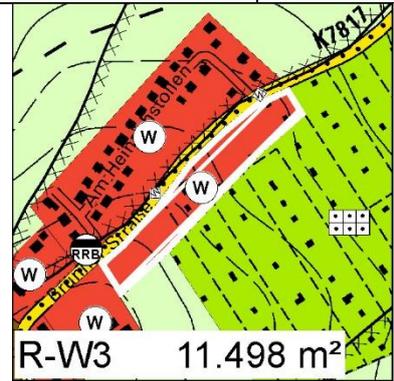
An der einseitig bebauten Erschließungsstraße soll der Siedlungskörper gespiegelt werden und eine abschließende städtebauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers stattfinden. Die bestehende Erschließung wird damit im Sinne des Flächensparens ausgenutzt.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Südwestsachsen sowie dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

Laut Aussage des Ortschaftsrates war für die Entwicklungsfläche bereits ein Bauvorhaben geplant, weshalb das Grundstück erschlossen ist.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 7 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Entwicklungsfläche R-W3 „Wohnbauflächen Brunner Straße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich der Brunner Straße, im nord-östlichen Bereich auf noch bestehenden Kleingärten	
Fläche:	11.489 m ²	
Ortsteil:	Cunsdorf	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	13	

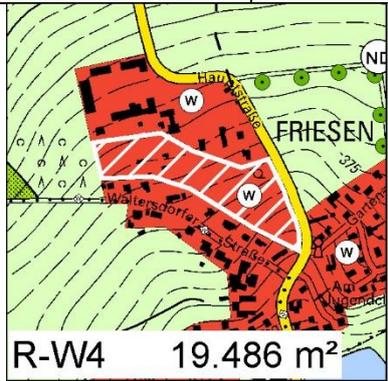
Mit der Ergänzung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf wird der Siedlungskörper perspektivisch durch die Spiegelung der gegenüberliegenden Bebauung abgeschlossen.

Langfristig sollen dabei einige wenige Parzellen der noch bestehenden Kleingartenanlage zu Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Der Regionalplanes Südwestsachsen sowie der Regionalplanentwurf Region Chemnitz weisen in der Karte Raumstruktur keine Darstellung für diesen Bereich aus. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Auf einer Länge von rund 260 Metern können entlang der Brunner Straße Wohngebäude errichtet werden. Analog zur nord-westlich gelegenen Bebauung entspräche dies etwa 13 Einfamilienhäusern bzw. Wohneinheiten.

Entwicklungsfläche R-W4 „Altes Rittergut Friesen“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-W4 19.486 m²</p>		
Lage:	Teilweise bereits bebaute Fläche westlich der Hauptstraße Friesen,	
Fläche:	19.486 m ²	
Ortsteil:	Friesen	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	15	

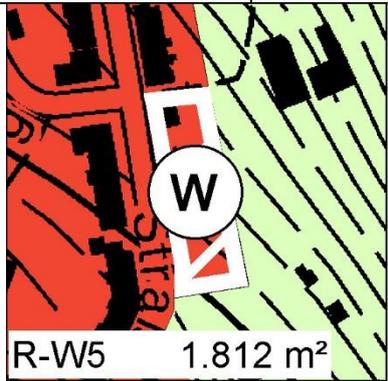
Die Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf füllen die vorhandenen Wohnbauflächen als abschließende städtebauliche Entwicklung auf. Mit der Ausweisung soll eine Vorhandene, bereits teilweise bebaute, Freifläche wohnbaulich erschlossen und ergänzt werden.

Die Fläche befindet sich im Ortsteil Friesen am Nord-Westlichen Rand der Stadt Reichenbach.

Weder im Regionalplanes Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Durch die teilweise bereits vorhandene Bebauung, den naturräumlichen Gegebenheiten und für die Entwicklung eines Baugebietes nötige Erschließung wird von der Möglichkeit der Errichtung von etwa 15 WE ausgegangen.

Entwicklungsfläche R-W5 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“

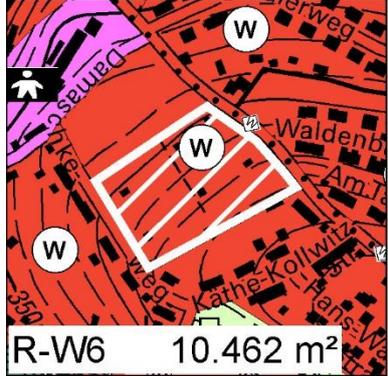
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Östlich Lambziger Straße	
Fläche:	1.812 m ²	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	2	

Die Fläche befindet sich im Ortsteil Mylau, mit der Entwicklung von Wohnbaufläche soll die Fläche an der Lambziger Straße abgerundet werden.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Durch die starke Durchgrünung mit Gehölzen ist eine Bebauung in diesem Bereich von nachgeordneter Priorität.

Entwicklungsfläche R-W6 „Kleingarten Damaschkeweg“

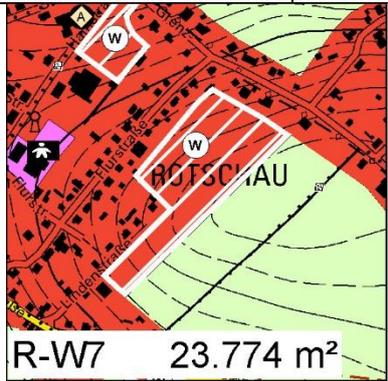
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p data-bbox="199 616 587 667">R-W6 10.462 m²</p>		
Lage:	Auf Kleingartenfläche, östlich des Damaschkeweges, nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße und westlich der Schützenstraße	
Fläche:	10.462 m ²	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	12	

Die Fläche befindet sich im Ortsteil Mylau, auf Kleingartenfläche, östlich des Damaschkeweges, nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße und westlich der Schützenstraße.

Im nördlichen Bereich der Potenzialfläche R-W6 wurde bereits Wohnbaulich erschlossen. Durch die derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage ist bei einer wohnbaulichen Entwicklung das Bundeskleingartengesetz zu beachten.

Die Fläche bietet sich als Fläche zur Entwicklung von Wohnbaufläche als innerstädtische Nachverdichtung nach § 13 a BauGB an.

Entwicklungsfläche R-W7 „Verlängerung Lindenstraße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-W7 23.774 m²</p>		
Lage:	Entlang der bestehenden Lindenstraße, mit Option der Verlängerung zur Grenzstraße	
Fläche:	23.774 m ²	
Ortsteil:	Rotschau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	28	

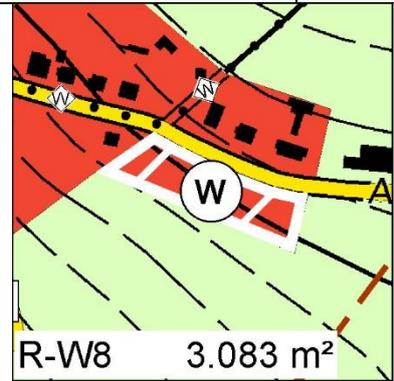
Die Fläche befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Rotschau, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Potentialfläche soll entlang der Lindenstraße, bzw. der Verlängerung der Lindenstraße zur Grenzstraße um eine Durchfahrt zu schaffen und den Ortsteil abrunden.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Die Potentialfläche „Verlängerung Lindenstraße“ ist auf verschiedene Weise erschließbar, derzeit wird von einer möglichen Bebauung mit 28 WE in Einfamilienhäusern ausgegangen.

Entwicklungsfläche R-W8 „Wohnbauflächen Alte Lengfelder Straße“

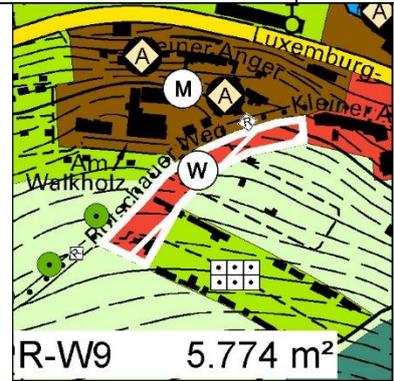
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-W8 3.083 m²</p>		
Lage:	Südlich entlang der Alten Lengfelder Straße am östlichen Rand des Ortsteiles	
Fläche:	3.083 m ²	
Ortsteil:	Rotschau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	3	

Die Potentialfläche R-W8 befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Rotschau.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Es handelt sich um eine Fläche, welche als Ergänzungsfläche den Ortsteil an dieser Stelle abrunden soll. Dabei wird die gegenüberliegende Straßenseite gespiegelt, was der Bebauung mit 3 WE in Einfamilienhäusern entspricht.

Entwicklungsfläche R-W9 „Wohnbaufläche entlang Rotschauer Weg“

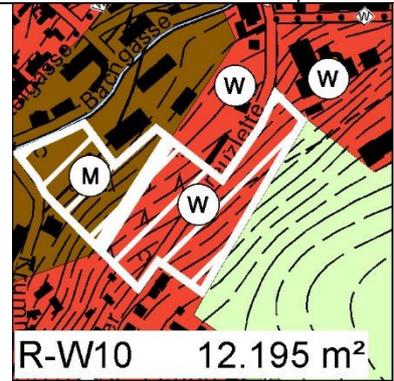
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Östlich der Straße Rotschauer Weg, Teilweise bereits bebaut (Kleingärten)	
Fläche:	5.774 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	6	

Die Fläche R-W9 befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteiles Reichenbach, östlich der Straße Rotschauer Weg und wird derzeit teilweise als Kleingarten genutzt, diese Grundstücke sind vereinzelt bereits baulich vorgeprägt.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Park der Generationen sowie dem Innenstadtkern der Stadt Reichenbach.

Entwicklungsfläche R-W10 „Wohnbauflächen An der Kreuzleithe“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Im Südosten Reichenbachs, beidseitig der Straße An der Kreuzleithe	
Fläche:	12.195 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	14	

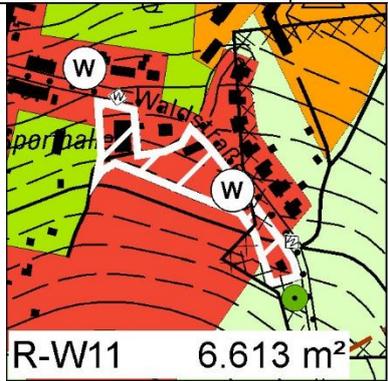
Die Fläche befindet sich im Westen der Gemarkung Reichenbach. Entlang der Straße An der Kreuzleithe soll beidseitig der Straße eine Abrundung der Vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern entstehen.

Die Umgebung ist bereits wohnbaulich vorgeprägt.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Die Fläche bietet dabei Platz für etwa 14 WE in Einfamilienhäusern, welche beidseitig der Straße errichtet werden können.

Entwicklungsfläche R-W11 „Wohnbauflächen Waldstraße“

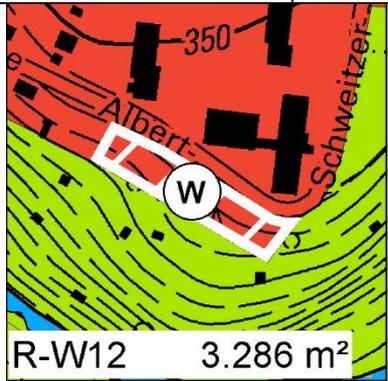
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-W11 6.613 m²</p>		
Lage:	Südlich der Waldstraße, teilweise bereits bebaut ehem. Turnhalle.	
Fläche:	6.613 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	7	

Bei der Potentialfläche R-W11 handelt es sich um eine Fläche, welche als Lückenschluss zwischen dem Bebauungsplan „An der Plauenschen Straße B-Plan Nr.9“ sowie der Waldstraße im Westen des Ortsteiles Reichenbach dienen soll.

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut, so befindet sich unter anderem eine nicht mehr genutzte Sporthalle in diesem Bereich. Im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung könnte dieser Bereich überbaut werden.

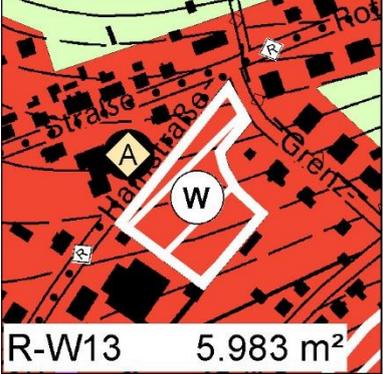
Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Entwicklungsfläche R-W12 „Albert-Schweitzer-Straße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich der Albert-Schweitzer-Straße, im westlichen Bereich der Gemarkung Reichenbach, angrenzend an die Gemarkung Mylau	
Fläche:	3.286 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	4	

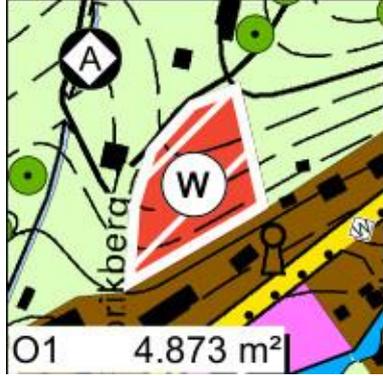
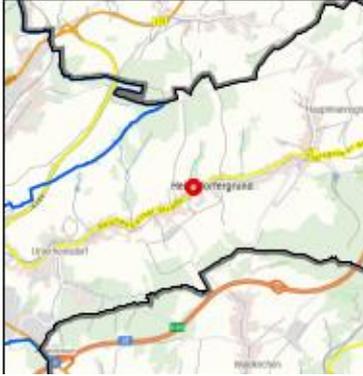
Die Planungsfläche ist im westlichen Teil der Gemarkung Reichenbach verortet. Die Fläche liegt dabei südlich der Alloheim Senioren-Residenz „Reichenbach“ und soll die gegenüberliegende Bebauung spiegeln. Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Entwicklungsfläche R-W13 „Entlang Hainstraße“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p data-bbox="204 622 587 667">R-W13 5.983 m²</p>		
Lage:	Innenentwicklungspotenzial 13a BauGB entlang der Hainstraße	
Fläche:	5.983 m ²	
Ortsteil:	Rotschau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	7	

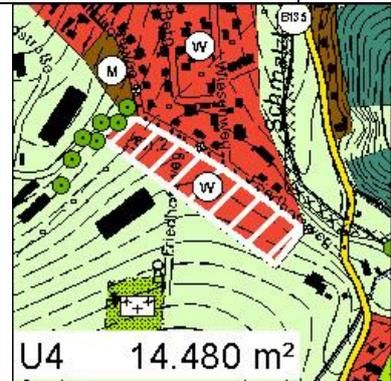
Die Potentialfläche R-W13 befindet sich zentral in der Gemarkung Rotschau und wird von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Es handelt sich somit um eine Fläche, welche zur Nachverdichtung nach § 13 a BauGB geeignet ist. Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Entwicklungsfläche H-O1 „Fabrikberg“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Oberheinsdorf, östlich der Straße Fabrikberg	
Fläche:	4.873 m ²	
Ortsteil:	Oberheinsdorf	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	6 WE in MFH	

Die Entwicklungsfläche H-O1, befindet sich in der Gemeinde Heinsdorfergrund, in der Gemarkung Oberheinsdorf. Verortet ist der Standort dabei östlich der Straße Fabrikberg, welche von der S282 (Reichenbacher Straße) abzweigt. Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Entwicklungsfläche H-U4 „Wohnbaufläche entlang Friedhofsweg“

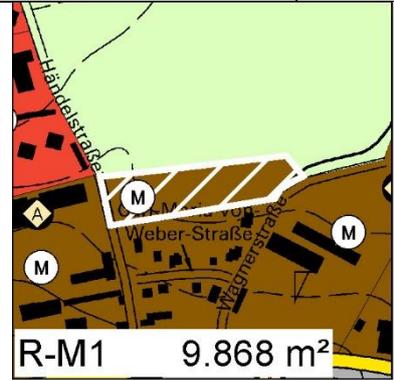
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>U4 14.480 m²</p>		
Lage:	Ortsteil Unterheinsdorf, entlang des Friedhofsweg	
Fläche:	14.480 m ²	
Ortsteil:	Unterheinsdorf	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	15	

Die Entwicklungsfläche H-U4, befindet sich in der Gemeinde Heinsdorfergrund, in der Gemarkung Unterheinsdorf. Verortet ist der Standort dabei westlich der Straße Friedhofsweg. Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.5 PLANUNG VON GEMISCHTEN BUFLÄCHEN

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung. Dabei stehen Wohn- und Gewerbenutzung gleichwertig nebeneinander, ohne dass eine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht hat.

4.5.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M1 „MISCHBAUFLÄCHEN ÖSTLICH HÄNDELSTRASSE“

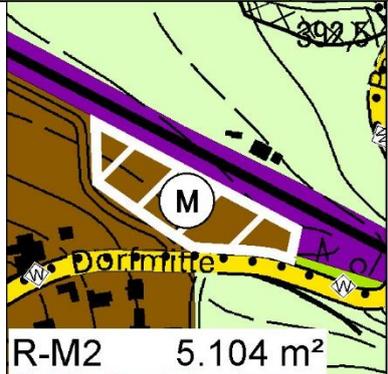
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-M1 9.868 m²</p>		
Lage:	Östlich der Händelstraße und nördlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße	
Fläche:	9.868 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

Die Potentialfläche östlich der Händelstraße befindet sich im nördlichen Teil der Gemarkung Reichenbach. Mit der Ausweisung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche soll die Möglichkeit gegeben werden, die Bebauung der Carl-Maria-von-Weber-Straße zu spiegeln und somit eine Abrundung des Siedlungsbereiches zu erlangen.

Die Umgebung ist bereits durch Gewerbe wie auch vor allem westlich an der Händelstraße durch Wohnbebauung geprägt.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.5.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M2 „MISCHBAUFLÄCHEN NÖRDLICH DORFMITTE“

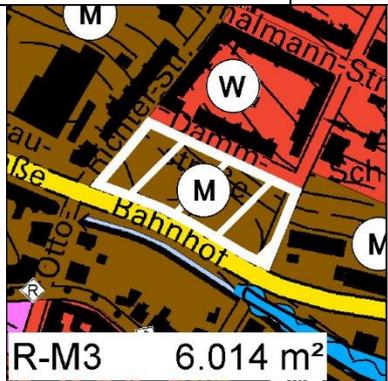
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-M2 5.104 m²</p>		
Lage:	Nördlich der Straße Dorfmitte und südlich der Bahntrasse	
Fläche:	5.104 m ²	
Ortsteil:	Obermylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	3	

Die Planungsfläche befindet sich, südlich von als Bahnstrecke genutzten Flächen, im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Obermylau.

Aufgrund der Lage entlang der Bahnstrecke und damit verbundenen Lärmimmissionen ist davon auszugehen, dass Wohneinheiten im südlichen Bereich der Fläche oder als Betriebswohnung errichtet werden.

Weder im Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.5.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M3 „MISCHBAUFLÄCHEN ÖSTLICH OTTO-RICHTER-STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nördlich Braustraße (S299) und östlich Otto-Richter-Straße	
Fläche:	6.014 m ²	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	3	

Bei der Fläche R-M3 handelt es sich um eine Potentialfläche, für Nachverdichtung im innstädtischen Bereich. Die Bebauung fügt sich als geplante gemischte Baufläche in die Umgebung ein.

Somit findet eine abschließende städtebauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers und eines Lückenschlusses bzw. der Innenentwicklung zwischen vorhandenen Baustrukturen statt.

Westlich der Ergänzungsfläche ist eine Aldi Filiale, was sich positiv auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Wohnbebauung auswirkt.

Im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Regionalplanentwurf Region Chemnitz befindet sich im westlichen Bereich der Potentialfläche ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser Risikobereich.

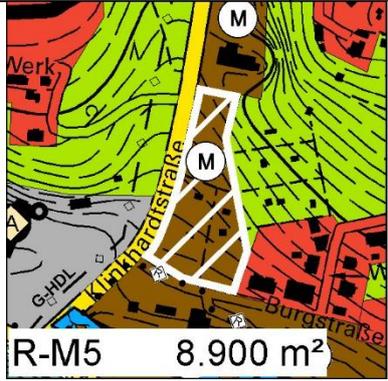
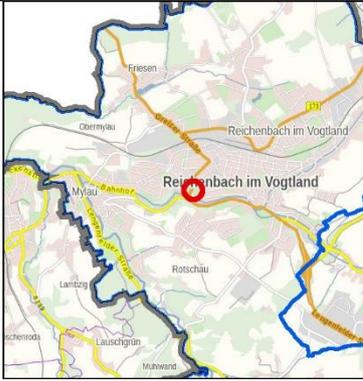
Aufgrund des vorhandenen Bestandes und innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Baufläche wird davon ausgegangen, dass für etwa 3 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern besteht.

4.5.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M4 „MISCHBAUFLÄCHEN SÜDLICH ERNST-THÄLMANN-STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-M4 9.179 m²</p>		
Lage:	Südlich der Ernst-Thälmann-Straße	
Fläche:	9.179 m ²	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

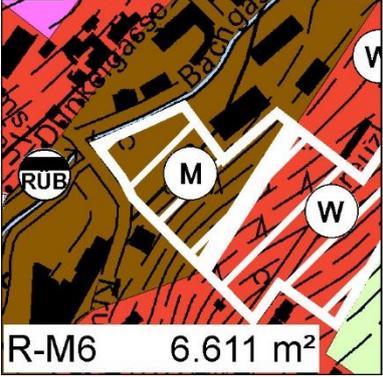
Es erfolgt eine Spiegelung der gegenüberliegenden Bebauung im Sinne der Innenentwicklung zwischen vorhandenen Mischbaustrukturen nördlich der Potentialfläche, sowie westlich und östlich der Fläche. Weder im Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich.

4.5.5 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M5 „MISCHBAUFLÄCHEN KLINKHARDTSTRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-M5 8.900 m²</p>		
Lage:	Westlich Klinkhardtstraße, teilweise bereits bebaute Grundstücke (Gärten)	
Fläche:	8.900 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

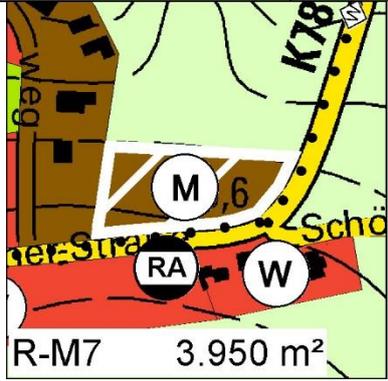
Die Potentialfläche befindet sich in der Gemarkung Reichenbach, westlich entlang der Klinkhardtstraße. Nördlich der Fläche befindet sich ein Autohandel, südlich wird die Fläche durch die Burgstraße begrenzt. Zwischen dem Autohaus und der Burgstraße befinden sich Kleingärten. Für die Entwicklung des Gebietes liegen konkrete Anfragen vor, im Rahmen eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens soll die Fläche als Ganzes städtebaulich geordnet werden. Weder im Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich.

4.5.6 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M6 „MISCHBAUFLÄCHEN BACHGASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-M6 6.611 m²</p>		
Lage:	Südlich Bachgasse und östlich der Kreuzleithe	
Fläche:	6.611 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	4	

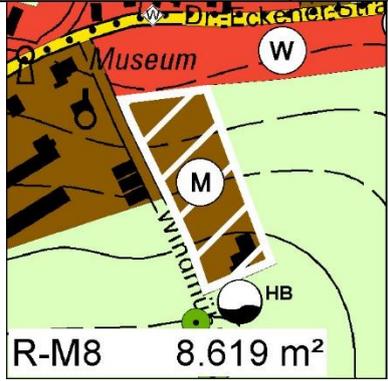
Es erfolgt eine Ausweisung von Mischbauflächen als abschließende Bebauung im süd-östlichen Teil Reichenbachs. Die Bachgasse und der Krumme Weg bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bebaut, so kann die Erschließung flächensparend erfolgen, da keine neuen Verkehrswege notwendig sind. Weder im Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.5.7 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-M7 „MISCHBAUFLÄCHEN DR.-ECKNER-STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Dr.-Eckener-Straße Kreuzung K 7817/Schönbacher Str.	
Fläche:	3.950 m ²	
Ortsteil:	Brunn	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	2	

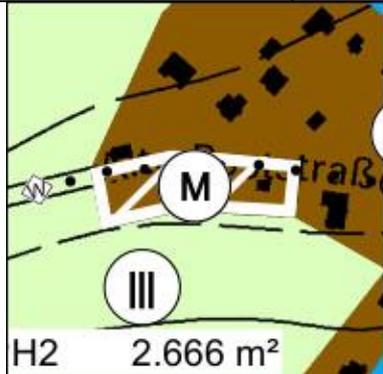
Es erfolgt eine Spiegelung der bereits vorhandenen Bebauung durch Mischbauflächen entlang der Dr.-Eckener-Straße im Ortsteil Brunn. Weder im Regionalplamentwurf Region Chemnitz noch im Regionalplan Südwestsachsen, stehen der Ergänzung von Mischbauflächen regionalplanerische Ausweisungen an dieser Stelle nicht entgegen. Da sich westlich der Potentialfläche bereits ein wohnbaulich und gewerblich genutzter Bereich befindet, fügt sich die Fläche mit der Ausweisung als gemischte Baufläche in die Umgebung ein.

4.5.8 ENTWICKLUNGSFLÄCHE R-M8 „MISCHBAUFLÄCHEN AM WINDMÜHLENWEG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-M8 8.619 m²</p>		
Lage:	Windmühlenweg, südlich Dr.-Eckener-Straße	
Fläche:	8.619 m ²	
Ortsteil:	Brunn	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	4	

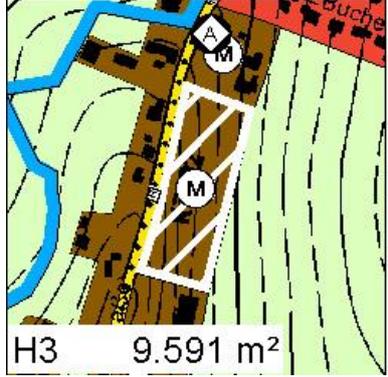
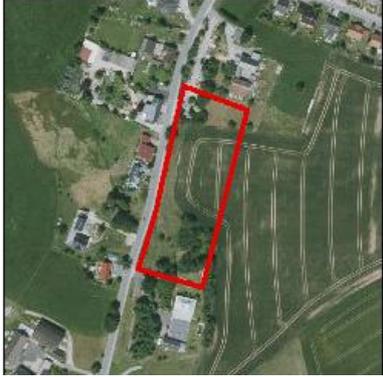
Mit der Einbeziehung vorhandener Bebauung erfolgt ein Lückenschluss und somit eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung. Die ausgewiesene Mischbaufläche schließt an die rechtskräftige Ergänzungssatzung Windmühlenweg / Dr.-Eckener-Straße, OT Brunn an. Mit der Ausweisung soll ein Lückenschluss zwischen der Fläche der Satzung sowie dem vorhandenen Betrieb erfolgen. Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz wird die Fläche teilweise als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

4.5.9 ENTWICKLUNGSFLÄCHE H2 „MISCHBAUFLÄCHEN AN DER ALTEN POSTSTRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>H2 2.666 m²</p>		
Lage:	Alte Poststraße östlicher Heinsdorfergrund	
Fläche:	2.666 m ²	
Ortsteil:	Oberheinsdorf	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	2	

Im Zuge dieser Gebietsausweisung wird an eine bestehende gemischte Baufläche M angeknüpft. Die Erschließung ist durch die „Alte Poststraße“ bereits gesichert. Somit handelt es sich an dieser Stelle um eine maßvolle und Flächensparende Erweiterung. Laut dem aktuell gültigen Regionalplan Südwestsachsen ist die Fläche ein VBG für Landwirtschaft. Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz ist tangiert die Fläche ein geplantes VRG für Landwirtschaft. Eine städtebauliche Abrundung ist an dieser Stelle ist dennoch als sinnvoll zu erachten.

4.5.10 ENTWICKLUNGSFLÄCHE H3 „MISCHBAUFLÄCHEN AN DER HAUPTSTRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Hauptstraße nördlich Voigtgrüner Straße	
Fläche:	9.591 m ²	
Ortsteil:	Hauptmannsgrün	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

Bei dieser geplanten Erweiterung wird an bereits vorhandene Strukturen angeknüpft. Es wird eine bereits vorhandene Straße zur Erschließung genutzt die, um eine Baulücke zu schließen. Auch die Tiefe Entwicklungsfläche orientiert sich an den benachbarten Gebieten. In beiden relevanten Regionalplänen gibt es keine raumordnerischen Ausweisungen östlich der Hauptstraße.

4.5.11 ENTWICKLUNGSFLÄCHE U5 „MISCHBAUFLÄCHEN AN DER REICHENBACHER STRASSE“

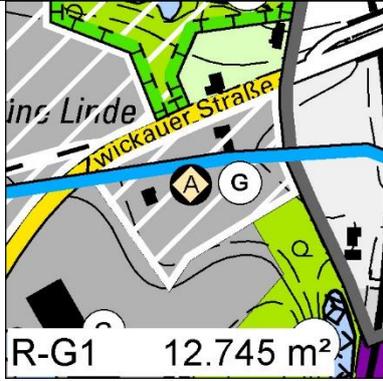
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Im westlichen Teil Heinsdorfergrunds	
Fläche:	13.7779 m ²	
Ortsteil:	Unterheinsdorf	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	7	

Bei dieser geplanten Erweiterung wird an bereits vorhandene Strukturen angeknüpft. Auch die Tiefe Entwicklungsfläche orientiert sich an den benachbarten Gebieten. In beiden relevanten Regionalplänen gibt es keine raumordnerischen Ausweisungen

4.6 PLANUNG VON GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

Gewerbliche Bauflächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

4.6.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-G1 „GEWERBE GEBIET AN DER ZWICKAUER STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-G1 12.745 m²</p>		
Lage:	Südlich der Zwickauer Straße, am östlichen Ortsrand der Stadt Reichenbach	
Fläche:	12.745 m ²	
Ortsteil:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	
WE:	-	

Die Fläche befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze Reichenbachs in der Gemarkung Oberreichenbach. Aufgrund der Lage soll die Fläche der Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbes, insbesondere im Bebauungsplan Alte Ziegelei dienen.

Derzeitig befindet sich auf der Fläche die Brache einer ehemaligen Verchromerei sowie zwei wohnbaulich genutzte Gebäude. Im Bereich der Potentialfläche sind im Hinblick auf die Brachfläche eines Galvanikbetriebes Altablagerungen möglich.

Die Fläche befindet sich teilweise, im südwestlichen Bereich, in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

Es handelt sich, um eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Ortsrand Reichenbachs.

4.6.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-G2 „GEWEBEGEBIET ERWEITERUNG OBERREICHENBACH“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-G2 213.905 m²</p>		
Lage:	Nördlich der Zwickauer Straße, östlich Schönbacher Weg	
Fläche:	213.905 m ²	
Ortsteil:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	
WE:	-	

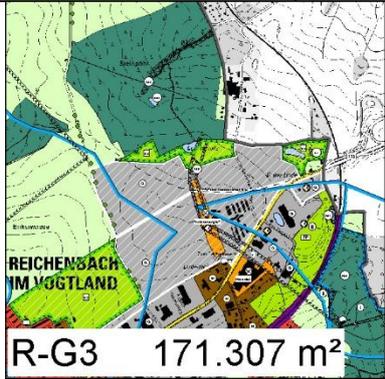
Die Potentialfläche ist im nordöstlichen Teil Reichenbachs, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Neumark in der Gemarkung Oberreichenbach verortet.

Der örtliche Bedarf ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten den ansässigen Betrieben, welche im Gewerbegebiet Ost - B173 ansässig sind. Mit der Ausweisung der Fläche soll zukünftig, die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Freiflächenphotovoltaikanlage zum Sachsenwald überbaut und vollständig gewerblich genutzt werden. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich dabei zentral in der Potentialfläche und erstreckt sich weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereiches von R-G2.

Die Fläche befindet sich teilweise, im westlichen Bereich, in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Im Bereich der Potentialfläche sind zudem Altablagerungen möglich.

Derzeitig ist westlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ist westlich angrenzend ein Vorranggebiet Landwirtschaft verortet. Die Fläche R-G2 liegt jedoch vollständig außerhalb dieses Bereiches.

4.6.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-G3 „GEWERBEGBIET SÜDLICH LEHMPFÜTZE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Reichenbach, östlich Windmühlenweg	
Fläche:	171.307 m ²	
Ortsteil:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	
WE:	0	

Die Potentialfläche ist im nordöstlichen Teil Reichenbachs, wie auch die Fläche R-G2, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Neumark in der Gemarkung Oberreichenbach verortet.

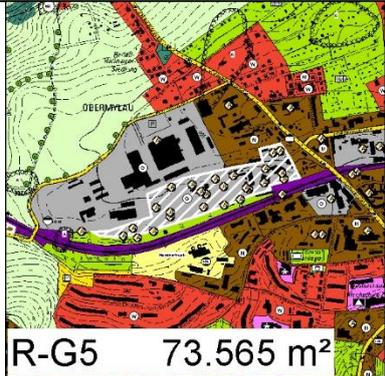
Mit der Ausweisung der Fläche soll zukünftig, die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Freiflächenphotovoltaikanlage zum Sachsenwald überbaut und vollständig gewerblich genutzt werden. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich dabei zentral in der Potentialfläche und erstreckt sich zentral im südlichen Teil des Geltungsbereiches von R-G3.

Im nördlichen Bereich der Planungsfläche R-G3 ist im rechtswirksamen Regionalplan Südwestsachsen derzeit ein Regionaler Grünzug dargestellt, dieser entfällt jedoch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz.

Die Fläche befindet sich teilweise, im westlichen Bereich, in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Zudem befindet sich nördlich der Potentialfläche die Biotopfläche „Am Lehmpfütze“.

Am südlichen Rand der Potenzialfläche bzw. ab etwa der Mitte der Fläche verläuft ein möglicher Trassenverlauf der B94. Bei einer möglichen Bebauung müsste der Trassenkorridor berücksichtigt werden. Aufgrund der Lage östlich sowie westlich des möglichen Verlaufes der B94 ist jedoch auch eine sehr gute Anbindung für potentielle Nutzer des Gewerbegebietes gegeben.

4.6.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-G5 „GEWERBEBEBIET IBUG AREAL“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-G5 73.565 m²</p>		
Lage:	Nördlich der Bahnstrecke und des Hauptbahnhofes Reichenbachs	
Fläche:	73.565 m ²	
Ortsteil:	Reichenbach (östlich), Obermylau (westlicher Bereich)	
Planziel:	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	
WE:	-	

Die Fläche westlich der Greizer Straße, über welche Zugang zum Areal besteht, ist zurzeit als Brache des ehemaligen Bahnbetriebswerkes leerstehend. Auf dem Gelände hat im Jahr 2019 eine Veranstaltung der IBUG (Industriebrachflächenumgestaltung) stattgefunden.

Aufgrund der vorherigen Nutzung, der Nähe zur Bahnstrecke für den Umschlag von Ware sowie der gewerblich geprägten Umgebung wird durch die Stadt Reichenbach eine gewerbliche Entwicklung angestrebt.

Weder im Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch im Regionalplan Südwestsachsen, stehen an dieser Stelle der gewerblichen Nutzung regionalplanerische Ausweisungen entgegen.

Südlich der Potentialfläche soll der Gehölzbestand erhalten bleiben und als Abstandsfläche zur Bahnstrecke, welche weiterhin befahren wird, dienen.

Die Potentialfläche befindet sich auf zwei Gemarkungen, zum einen im östlichen Bereich in der Gemarkung Reichenbach und zum anderen im westlichen Teil in der Gemarkung Obermylau.

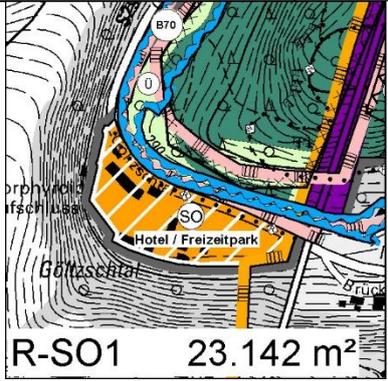
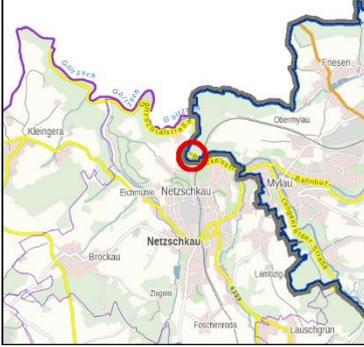
4.7 PLANUNG VON SONDERBAUFLÄCHEN, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, sowie Campingplatzgebiete darzustellen.

Da die Stadt Reichenbach am 06.07.2020 beschlossen hat, sich gemeinsam mit der Gemeinde Netzschkau mit der Göltzschtalbrücke als UNESCO-Weltkulturerbe zu bewerben wurde für den Bereich in Nutzungskonzept erstellt.

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklungskonzeption berücksichtigt und als Entwicklungsfläche ausgewiesen. Auch im Falle das die Bewerbung als UNESCO-Weltkulturerbe scheitert, ist eine Entwicklung im Umfeld der Göltzschtalbrücke als größte Ziegelsteinbrücke der Welt und Wahrzeichen des Vogtlandes wünschenswert.

4.7.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-SO1 „SONDERGEBIET HOTEL GÖLTZSCHTALBRÜCKE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-SO1 23.142 m²</p>		
Lage:	Am westlichen Rand der Gemarkung Mylau, an der Göltzschtalbrücke. Ehemalige BBS.	
Fläche:	23.142 m ²	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Sondergebiete die der Erholung dienen §10 BauNVO	
WE:	-	

Das Gelände der ehemaligen BBS ist durch diese bereits baulich vorgeprägt. Die derzeitige Nutzung wird in der folgenden Darstellung, einem Auszug aus der Machbarkeitsstudie Göltzschtalbrücke, welches im Rahmen der UNESCO-Weltkulturerbe Bewerbung erstellt wurde, gezeigt.

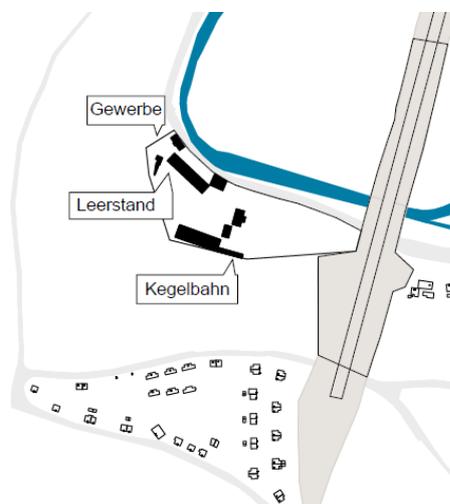
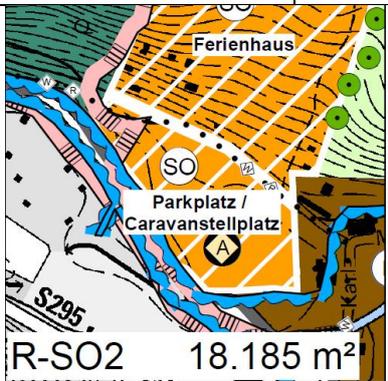


Abbildung 11 Bestandsaufnahme R-SO1

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung ist in diesem Bereich angedacht ein Hotel bzw. Freizeitpark mit Blick auf die Göltzschtalbrücke zu errichten. Aufgrund der Lage ist das Plangebiet im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen derzeit nördlich und westlich von einem Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild sowie einem Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) umgeben. Im Rahmen einer Planung müsste so der Steckbrief Nr. 25 des Kulturlandschaftsprojektes Mittelsachsen berücksichtigt werden (Anlage 1).

4.7.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-SO2 „SONDERGEBIET PARKPLATZ/CARAVANSTELLPLATZ GÖLTZSCHTALBRÜCKE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>R-SO2 18.185 m²</p>		
Lage:	Östlich der Göltzschtalbrücke im Ortsteil Mylau, nördlich des derzeitigen Parkplatzes an der Göltzschtalbrücke und der Netzschkauer Straße.	
Fläche:	18.185 m ²	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Sondergebiete die der Erholung dienen §10 BauNVO	
WE:	0	

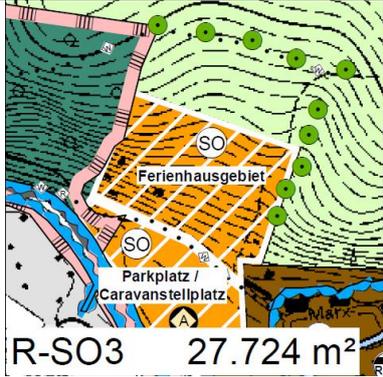
Auf dem Gelände der Potentialfläche R-SO2 soll im Rahmen der touristischen Entwicklung im Bereich der Göltzschtalbrücke in diesem Bereich ein Parkplatz bzw. Caravanstellplatz entstehen, welcher über die Straße Karl-Marx-Ring erfolgen soll. Derzeitig handelt es sich um eine mit Sukzession sowie teilweise mit Bäumen bewachsene Brachfläche.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, welches jedoch durch die Planung nicht tangiert wird.

Im derzeitig rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen wird im Bereich der Potentialfläche ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser ausgewiesen zudem befindet sich im östlichen Bereich ein geringer Bereich, welcher als Vorranggebiet Hochwasser ausgewiesen ist. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ist die Fläche sowohl in einem Vorranggebiet Hochwasser Risikobereich wie auch in einem Vorranggebiet Überschwemmungsbereich Hochwasser verortet.

Dazu G 2.2.2.4 Regionalplanentwurf Region Chemnitz: „In den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden“. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren ist dieser zukünftige regionalplanerische Grundsatz zu berücksichtigen.

4.7.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-SO3 „SONDERGEBIET FERIEHAUS“

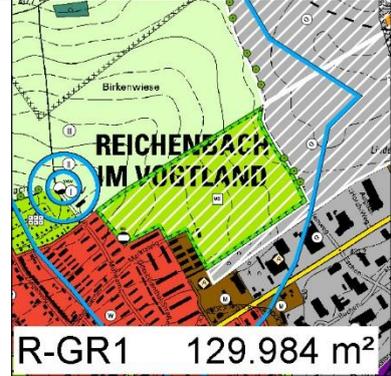
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Mylau, nördlich Parkplatz an der Göltzschtalbrücke	
Fläche:	27.724 m ² ist kleiner geworden	
Ortsteil:	Mylau	
Planziel:	Sondergebiete die der Erholung dienen §10 BauNVO	
WE:	-	

Im Zuge der Bewerbung als UNESCO-Weltkulturerbe der Stadt Reichenbach soll die Fläche R-SO3 zukünftig als Ferienhausgebiet genutzt werden. Der derzeitige Regionalplan Südwestsachsen weist für die Potentialfläche ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) aus. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz wird im nördlichen Bereich, über der bereits bestehenden Bebauung ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.

4.8 PLANUNG VON GRÜNFLÄCHEN

Gewerbliche Bauflächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

4.8.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-GR1 „GRÜNFLÄCHE ÖSTLICH WINDMÜHLENWEG“

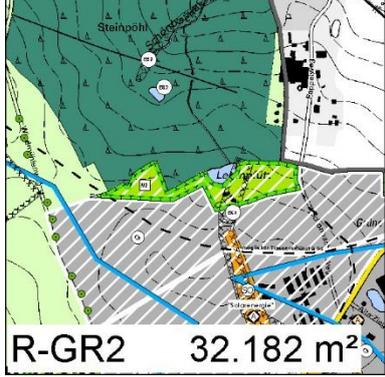
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Zentral in der Gemarkung Oberreichenbach, nördlich der Zwickauer Straße und östlich des Windmühlenweges	
Fläche:	129.984 m ²	
Ortsteil:	Oberreichenbach	
Planziel:	Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
WE:	-	

Im Rahmen einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Zwickauer Straße soll die Entwicklung bzw. Aufwertung [M1] von Grünfläche zum einen als Abgrenzung zur westlich gelegenen Bebauung dienen.

Zudem soll mit der geplanten Verfestigung von Grünstrukturen die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III gewürdigt werden.

Auf der Fläche werden regionalplanerische Festsetzungen getroffen. So ist zum einen im Regionalplan Südwestsachsen angrenzend im Norden ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ist auf der Fläche fast vollständig ein Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

4.8.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-GR2 „GRÜNFLÄCHEN LEHMPFÜTZ“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nordöstlich in der Gemarkung Oberreichenbach, im Bereich Lehmpfütz, nördlich der Zwickauer Straße und der derzeit bestehenden Solaranlage.	
Fläche:	32.182 m ²	
Ortsteil:	Oberreichenbach	
Planziel:	Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
WE:	-	

Die ausgewiesene Grünfläche soll als Ausgleichsfläche für eine mögliche Erweiterung des Gewerbestandortes nördlich der Zwickauer Straße dienen. An die Fläche grenzt nördlich Wald, welcher nach SächsWaldG festgesetzt ist, an. Innerhalb der Grünfläche, welche aufgewertet werden soll [M2], befindet sich zudem ein Biotop, welches durch die Ausformung als Grünfläche geschützt und aufgewertet wird.

4.8.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN R-GR3 „GRÜNFLÄCHE GRÜNE LINDE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Am westlichen Rand der Stadt Reichenbach, in der Gemarkung Oberreichenbach nördlich der Zwickauer Straße	
Fläche:	18.142 m ²	
Ortsteil:	Oberreichenbach	
Planziel:	Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
WE:	-	

Auf der Fläche befindet sich eine als Biotop B1 festgesetzte magere Frischwiese. Mit der Ausweisung als Grünfläche wird dieser Bereich großräumig geschützt.

Als mögliche Ausgleichsmaßnahme einer Bebauung soll der Bereich des Biotopes sowie das Gewässer [M3] aufgewertet werden.

4.9 DARSTELLUNG VPN-SONDERGEBIETEN IM BESTAND

In der Stadt Reichenbach befinden sich mehrere Sondergebiete im Bestand, diese sind verschiedenen Nutzungen zugeordnet, welche nachfolgend einzeln dargestellt werden.

SONDERGEBIET SOLARENERGIE

Es handelt sich um den rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage zum Sachsenwald“, welcher am 11.12.2015 bekannt gemacht wurde und rechtswirksam geworden ist.

Die Fläche befindet sich im Osten der Stadt Reichenbach nördlich des Areal der Alten Ziegelei.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, soll das Areal zukünftig als Gewerbefläche ausgewiesen und nach Rückbau der befristeten Nutzung gewerblich genutzt werden.

4.10 Flächenreserven und Innenentwicklungspotentiale

4.10.1 RESERVEN IN B-PLÄNEN UND SONSTIGEN SATZUNGEN

Flächenreserven für die bauliche Nutzung finden sich innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und sonstigen Innenentwicklungspotentialen (Brachen, Baulücken etc.). **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** behandelt die Innenentwicklungspotentiale über welche die VWG verfügt. Die Stadt Reichenbach verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). In diesem wurden potentielle Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum in allen Ortsteilen erfasst. Die Gemeindeverwaltung hat diese Potentiale im Januar 2020 aktualisiert. Einige Flächen mit Lückenschlusscharakter finden sich zudem in den Ausweisungen von Entwicklungsflächen.

Potential/Flächenreserve		Reichenbach	Heinsdorfergrund
Wohneinheiten	(B-Pläne, Satzungen)	2 WE	5 WE
Wohneinheiten	(sonst. Innenentwicklungl.)	3 WE	1 WE
Wohneinheiten	(gesamt)	5 WE	6 WE

Tabelle 36 Zusammenfassung der Flächenpotentiale

(Quelle: Eigene Berechnung nach Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

Reichenbach, Stand 07/2021						
Planart	Name	Rechtskraft am [Datum]	Nutzung §1 BauNV O	Größe [ha]	WE frei	Auslastung [%]
B-Plan	An der Brunner Str. B-Plan 11	05.09.1996	W	2,7	0	100
B-Plan	Wohnpark Cunsdorf	27.08.1993	W	0,4	0	100
B-Plan	Wohnungsbau Händelstraße	01.03.1999	W	1,1	0	100
B-Plan	An der Haydnstraße B-Plan Nr.10	01.11.1994	W	1,2	0	100
B-Plan	Am Schwimmbad	30.06.1995	W	0,9	1	80
B-Plan	VEP Nr.1 Wohnanlage an der Kiesgrube Mylau	11.04.1997	W	0,6	1	75
B-Plan	Wohngebiet Schützenstr./Siedlerweg	27.06.2004	W	1,9	0	100
B-plan	An der Plauenschen Straße B-Plan Nr.9	01.03.1999	W	9,0	20	20
§34 BauGB	Ergänzungssatzung Gabelsberger Weg/Am Röhrensteig	27.05.2006		1,6	0	100
Summe				19,4	22	

Tabelle 37 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Reichenbach
(Quelle: Eigene Berechnung nach Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

Heinsdorfergrund, Stand 07/2021

Planart	Name	Rechtskraft am [Datum]	Nutzung §1 BauNV O	Größe [ha]	WE frei	Auslastung [%]
VEP	Betreutes Wohnen-Sonnenhof Oberheinsdorf	03.04.1998	W	0,7	0	100
B-Plan	Malzen Berg Unterheinsdorf	01.05.1994	W	5,5	0	100
B-Plan	Schmalzbachgrund Unterheinsdorf	20.07.1993	W	4,4	5	80
B-Plan	Wohngebiet Hauptmannsgrün I	25.11.1992	W	5,9	0	100
§35 BauGB	Außenbereichssatzung An der oberen Hauptstr. OT Waldkirchen	09.08.2006		1,4	1	80
§34 BauGB	Ergänzungssatzung OT Plohn 2 Flächen	31.01.2007		0,5	3	43
Summe					9	

Tabelle 38 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Heinsdorfergrund (Quelle: Eigene Berechnung nach Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

4.10.2 BRACHEN- UND INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Folgende Brachflächen können als innerstädtisches Revitalisierungspotenzial genutzt werden:

Nr.	Eigenschaften	
1	Flurstück	1649/43
	Fläche	66.590 m ²
	Vornutzung	Ehem. Bahnbetriebswerk
	Ausweisung FNP	Neuausweisung gewerbliche Baufläche (G)
	Mögliche WE	---
2	Flurstück	1638/8,1638/3 und 1637/4
	Fläche	10.853 m ²
	Vornutzung	VEB Reichenbacher Naben- und Kupplungswerke (Renak)
	Ausweisung FNP	Bestand gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M)
	Mögliche WE	1 bis 2
3	Flurstück	1825/e
	Fläche	6.769 m ²
	Vornutzung	Ehem. VHI Bau
	Ausweisung FNP	Bestand Wohnbaufläche (W)
	Mögliche WE	Ca. 10
4	Flurstück	1805/4
	Fläche	6.769 m ²
	Vornutzung	Schlacht- und Viehhof
	Ausweisung FNP	Bestand gemischte Baufläche (M)
	Mögliche WE	Ca. 5

5	Flurstück	1 649/50, 1 649/18, 1 643/3 und 1 643/m
	Fläche	8.406 m ²
	Vornutzung	Alter Bahnhof Reichenbach
	Ausweisung FNP	Bestand gemischte Baufläche (M)
	Mögliche WE	Ca. 10
6	Flurstück	1732/1
	Fläche	4.401 m ²
	Vornutzung	Tankstelle
	Ausweisung FNP	Bestand gemischte Baufläche (M)
	Mögliche WE	2 – 3

Tabelle 39 Innenentwicklungspotentiale

(Quelle: Eigene Berechnung nach Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

5 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Reichenbach		Heinsdorfergrund	
	In ha	In %	In ha	In %
Wohnbauflächen	371,71	10,77	22,87	1,05
Gemischte Bauflächen	236,95	6,86	72,77	3,33
Gewerbliche Bauflächen	120,19	3,48	76,77	3,51
Sonderbauflächen	32,34	0,94	0	0,00
Flächen für Gemeinbedarf	16,01	0,46	1,82	0,08
(über-)örtliche Hauptverkehrsflächen	48,77	1,41	26,08	1,19
Bahnanlagen	32,05	0,93	0	0,00
Ver- und Entsorgungsanlagen	4,84	0,14	4,78	0,22
Grünflächen	85,93	2,49	21,59	0,99
Parkanlagen	25,37	0,73	0	0,00
Dauerkleingärten	60,94	1,77	7,57	0,35
Sportstätten	17,03	0,49	3,87	0,18
Spielplätze	0,77	0,02	0	0,00
Wasserflächen und Badeplätze	25,64	0,74	12,46	0,57
Friedhöfe	9,97	0,29	0,77	0,04
Flächen für die Landwirtschaft	1784,6	51,69	1418,44	64,91
Flächen für den Wald	579,48	16,78	515,53	23,59
Summe	3.452,59	100,00	2.185,32	100,00

Tabelle 40 Flächenbilanz FNP

(Quelle: Eigene Berechnung, 2022)

TEIL II UMWELTBERICHT

1 VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans der VWG wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt. Die Umweltprüfung ist als Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Stadt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die VWG legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan und im Aufstellungsverfahren bei konkreten Bebauungsplänen. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen der jeweiligen Bauleitpläne in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Untersuchungsinhalte und -umfang

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien insbesondere während der Bau- und Betriebsphase:

1. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
2. Luft, Klima (Klimawandel), Emissionen, Abfälle,
3. Mensch und seine Gesundheit sowie die Risiken durch Katastrophen,
4. Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter.

1.A INHALT UND ZIEL DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Planungsabsicht

Für die VWG liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist insbesondere erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Stadtgebiet zu sichern, die Voraussetzungen zu schaffen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten und auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz wurde mit der Bearbeitung beauftragt. Folgende wesentliche Aspekte wurden bei der Aufstellung des FNP gegenüber früheren Fassungen berücksichtigt:

- bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen in allen Ortsteilen,
- Darstellung derzeitiger Gartenanlagen als Wohnbaufläche, da aufgrund des rückläufigen Bedarfs zunehmender Leerstand von Gärten zu verzeichnen ist,
- Sicherung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf/Katastrophenschutz,
- Berücksichtigung rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Reichenbach (2.185 ha) sowie der Gemeinde Heinsdorfergrund (3.453 ha). Das Gesamtareal beinhaltet eine Gesamtfläche von 5.368 ha. Die VWG liegt im Nordosten des Vogtlandkreises, an der Grenze zum Freistaat Thüringen und dem Kreis Zwickau.

Prüfgegenstand

Prüfgegenstand sind ausschließlich Erweiterungs- und Planungsflächen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen werden. Vertiefende Betrachtungen sind dann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in Umweltprüfung durchzuführen.

Bei bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen, da die Umweltbelange bereits in den jeweiligen Aufstellungsverfahren abschließend behandelt wurden. Entsprechend der Abschichtungsregelung sollen Doppelprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden, so dass die Konkretisierung der Aussagen z.B. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in die jeweiligen Bebauungsplanverfahren verlagert wird.

Gemeinde/ Stadt	Flächenbezeichnung	Art des Gebietes	Größe in m ²
Reichenbach	„Wohnbauflächen Am Berg“	Wohnbauflächen	6.423
	„Wohnbauflächen Waldweg“		4.443
	„Wohnbauflächen Brunner Straße“		11.498
	„Altes Rittergut Friesen“		19.486
	„Wohnbauflächen Lampitzer Straße“		1.812
	„Kleingarten Damaschkestraße“		10.462
	„Verlängerung Lindenstraße“		23.774
	„Wohnbauflächen Alte Lengefelder Straße“		3.083
	„Wohnbauflächen entlang Rotschauer Weg“		5.774
	„Wohnbauflächen An der Kreuzleithe“		12.195
	„Wohnbauflächen Waldstraße“		6.613
	„Albert-Schweitzer-Straße“		3.286
	„Entlang Hainstraße“		5.983
Heinsdorfer- grund	„Wohnbaufläche Fabrikberg“		4.873
	„Wohnbaufläche entlang Friedhofsweg“		14.480
Reichenbach	„Mischbauflächen östliche Händelstraße“	Gemischte Bauflächen	9.868
	„Mischbauflächen nördlich Dorfmitte“		5.104
	„Mischbauflächen östlich Otto-Richter- Straße“		6.014
	„Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann- Straße“		9.179
	„Mischbauflächen Klinkhardtstraße“		8.900
	„Mischbauflächen Bachgasse“		6.611
	„Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“		3.950
	„Mischbaufläche am Windmühlenweg“		8.619
Heinsdorfer- grund	„Mischbaufläche am der Alten Poststraße“		2.666
	„Mischbaufläche an der Hauptstraße“		9.591
	„Mischbaufläche an der Reichenbacher Straße“		17.714
Reichenbach	„Gewerbegebiet an der Zwickauer Straße“	Gewerb- liche Bauflä- chen	12.745
	„Gewerbegebiet Erweiterung Oberreichen- bach“		213.905
	„Gewerbegebiet südlich Lehmpfütze“		171.307
	„Erweiterung Gewerbegebiet PIA II“		73.565
	„Sondergebiet Hotel Göltzschtalbrücke“	Sonder- bauflä- chen	23.142
	„Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“		18.185
	„Sondergebiet Ferienhaus“		27.724

Tabelle 41 Flächenausweisungen und -potentiale
(Quelle: Eigene Berechnung, 2022)

Für die weitere Realisierung der Planungen sind geeignete Planungsinstrumente entsprechend BauGB vorzusehen. Es sind Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne gemäß §§ 8 bis 10a BauGB oder Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 BauGB) möglich. Das Erfordernis einer Umweltprüfung ist im BauGB geregelt.

1.B ZEILE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach Anlage 1 BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden“ im Umweltbericht darzustellen. Die Umweltziele wurden entsprechend der Themenfelder des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Immissionsschutz
- Bodenschutz und Altlasten
- Gewässerschutz
- Natur- und Landschaftsschutz

Immissionsschutz

Gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Zweck des BImSchG ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind verschiedene schalltechnische Orientierungswerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Verkehrslärm für die Baugebiete innerhalb des Flächennutzungsplans maßgebend (Tabelle 43).

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
W (WA)	55 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
M	60	45	50
G	65	50	55
SO	45 - 65	35 - 65	35 - 65
1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 2) Verkehrslärm			

Tabelle 42 Schalltechnische Orientierungswerte
(Quelle: Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1)

Bodenschutz und Altlasten

Gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten und das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG). Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen

abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Diesbezüglich sollen im verbindlichen Bauleitplanverfahren die Maßgaben zur Eingriffsregelung in Form der Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) angewendet werden.

Folgende allgemeine **Ziele des Bodenschutzes** werden berücksichtigt:

- Auf Böden mit hoher bis sehr hoher Erosionsgefährdung sind Schutzmaßnahmen gegen Bodenabtrag durch Wasser bzw. Wind erforderlich. Bodennutzungen, die Bodenschutzfunktionen ausüben, sind *Wald, Grünland, Raine, Hecken und Feldgehölze, Hochstaudenfluren und Röhrichte, nachhaltige Landwirtschaft* und Immissionsschutzpflanzungen.
- Im Bereich von Altstandorten besteht grundsätzlich ein Verdacht auf Bodenkontaminationen, deren Untersuchung und Sanierung generell gewünscht ist.
- Der Bodenverbrauch, insbesondere durch Versiegelung, Überbauung, Überschüttung und Abgrabung ist zu minimieren.
- Bestehende Bodenschutzfunktionen sind durch Erhaltung der vorhandenen Nutzung zu sichern.

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Entsprechend dem § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Gewässerschutz

Gesetzliche Grundlagen für oberirdische Gewässer und das Grundwasser bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Abwasserbeseitigung relevant. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Für oberirdische Gewässer ist prinzipiell ein naturnaher Ausbaugrad anzustreben. Beiderseits der Gewässer sind Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung sowie zur Sicherung des Wasserabflusses zu sichern. Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Entsprechend dem Artikel 4 lautet das generelle Bewirtschaftungsziel für alle Oberflächenwasserkörper, dass sie durch die Mitgliedsstaaten geschützt, verbessert und saniert werden, um den guten ökologischen und guten chemischen Zustand bis zum Jahr 2015 (bei Fristverlängerung bis 2021 oder 2027) zu erreichen. Bei dem Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes aller Grundwasserkörper zu verhindern. Im Sinne des Hochwasserschutzes werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen. Diese Gebiete entsprechen mindestens einem Hochwasserereignis mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100). Wasserschutzgebiete können durch Rechtsverordnung festgesetzt, verändert oder aufgehoben werden. Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder rückgehalten werden. Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG sowie die Anforderungen an Abwasseranlagen nach § 60 WHG sind einzuhalten.

Umweltziele der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als Bauleitpläne den verbindlichen Zielen der höherstufigen Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder -änderung. Die Gemeinden sind vielmehr verpflichtet, ihre Planung ständig auf die aktuelle Raumordnung und

Landesplanung hin zu überprüfen. Für die Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der VWG existieren derzeit drei relevante Planwerke der Raumordnung, diese landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 formuliert.

Aufgaben und Inhalt des LEP:

"Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und 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. Der Landesentwicklungsplan steht in engem Zusammenhang mit dem Landesverkehrsplan 2025, der am 25.09.2012 verabschiedet wurde. Der Landesentwicklungsplan nimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen. Durch die frühzeitige Integration wird gewährleistet, dass die raumordnerischen Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Grundsätze und Ziele der Raumordnung gesichert werden können."

Zentrale Orte und Verbünde

Im LEP 2013 werden die Ober- und Mittelzentren festgelegt sowie die mittelzentralen Verflechtungsbereiche dargestellt. In den Regionalplänen werden die Grundzentren und grundzentralen Verbünde ausgewiesen.

Siedlungswesen

G 2.2.1.1 *„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“*

Z 2.2.1.4 *„Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“*

Z 2.2.1.9 *„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“*

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.3 *„Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.“*

G 2.2.2.5 *„Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitge-*

mäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Z 4.1.1.3 „Naturnahe Quellbereiche und Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen sowie ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten. Notwendige Maßnahmen des Gewässerausbaus und der Gewässerunterhaltung sollen so geplant und durchgeführt werden, dass sie die Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen des jeweiligen Fließgewässers und seiner Auen in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigen.“

G 4.1.1.5 „Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wiederhergestellt bzw. durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.“

Kulturlandschaftsschutz

Z 4.1.1.14 „Es ist darauf hinzuwirken, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kultur-landschaftlichen Eigenart neu angelegt werden.“

Arten- und Biotopschutz, ökologisches Verbundsystem

G 4.1.1.15 „Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaats Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.“

G 4.1.1.19 „Grundwasserabhängige Landökosysteme sollen erhalten und nach Möglichkeit renaturiert werden. Anthropogen gestörte, aber renaturierbare Moore sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie den Klimaschutz revitalisiert werden, soweit dies mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist.“

Grund- und Oberflächenwasserschutz

Z 4.1.2.3 „Zur Verbesserung der Gewässerökologie sind verrohrte oder naturfern ausgebaute Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte und Quellbereiche, sofern deren Ausbauzustand nicht durch besondere Nutzungsansprüche gerechtfertigt ist, zu öffnen und naturnah zu gestalten. Ihre Durchgängigkeit ist herzustellen.“

G 4.1.2.6 „Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend – abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiteren Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. Hierzu sollen weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter, gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung freigehalten werden. Soweit dies nicht ausreicht, um Menschen, Infrastruktur oder bedeutende Sachwerte in vorhandenen Siedlungsbereichen vor Hochwasser zu schützen, sollen ergänzend Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes getroffen werden.“

Bodenschutz, Altlasten

G 4.1.3.1 „Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.“

G 4.1.3.2 „Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.“

Z 4.1.4.1 „Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung bzw. Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen.“

Land- und Forstwirtschaft

Z 4.2.1.2 „Es ist darauf hinzuwirken, die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Böden den absehbaren Folgen des Klimawandels zur Stabilisierung der Umweltsituation und damit auch zur Vermeidung von Ertragsausfällen anzupassen.“

Z 4.2.1.3 „Es ist darauf hinzuwirken, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, naturnaher Lebensräume und zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt.“

Z 4.2.1.4 „Es ist darauf hinzuwirken, dass der Anteil ökologisch bewirtschafteter Flächen an der landwirtschaftlichen Fläche weiter zunimmt.“

Z 4.2.2.2 „Der Waldanteil im Freistaat Sachsen ist auf 30 Prozent zu erhöhen. Dazu ist der Waldanteil [...] in der Planungsregion Region Chemnitz auf 32 Prozent Waldanteil an der Regionsfläche zu erhöhen. Zur Unterstützung dieser Zielstellung sind in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung festzulegen.“

Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2013

Karte 1 – Raumstruktur

Reichenbach ist den Zielen der Landesentwicklung als Mittelzentrum festgesetzt (**Z 1.3.7**). Die Gemeinde Heinsdorfergrund ist ohne zentralörtliche Funktion und zählt damit mit zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums.

Reichenbach zählt gemäß LEP zu der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Gemeinde Heinsdorfergrund hingegen ist den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum zuzuordnen.

Der Verbund liegt an der Schnittstelle zweier überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen.

Karte 2 – Mittelbereiche

Der Raum Reichenbach bildet einen eigenen, eher kleinen Mittelbereich um das Mittelzentrum der Stadt Reichenbach aus.

Karte 3 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf

Die Gemeinde befindet sich innerhalb der „grenznahen Gebiete“. Die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind spezifische Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken.

Karte 6 - Landschaftsgliederung

Die VWG befindet sich in der Landschaftseinheit Vogtland, nahe der Grenze zum Erzgebirgsbecken.

Karte 7 – Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumigen übergreifenden Biotopverbundes

Innerhalb des Plangebietes wurden im Bereich der Zschopau Verbindungsbereiche ausgewiesen, in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen.

Karte 9 – Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf

Einzelne Bereiche der Stadt Reichenbach und der Gemeinde Heinsdorfergrund weisen Bereiche mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens auf.

Karten ohne Erwähnung enthalten keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

Regionalplanerische Ziele und Grundsätze

Die Aussagen und planerischen Umsetzungen regionalplanerischer Vorgaben in der Bauleitplanung beziehen sich auf den Regionalplan Südwestsachsen, in Kraft getreten am 31.07.2008.

- durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes wurde am 23.10.12 das Kap. 2.5 Windenergienutzung außer Kraft gesetzt

Das Planungsgebiet ist die Planungsregion Südwestsachsen und umfasst den Vogtlandkreis sowie Teile des Erzgebirgskreises sowie des Landkreises Zwickau.

Die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge und die Planungsregion Südwestsachsen haben sich zum Planungsverband Region Chemnitz zusammengeschlossen. Ebenso werden die Regionalpläne zusammengeführt und den aktuellen Erfordernissen und Zielstellungen angepasst.

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region. 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). Der Regionalplan enthält eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 7 Abs. 5 und 6 ROG. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung des Regionalplanes.

Regionalplan Südwestsachsen 2008		Entwurf Regionalplan Planungsregion Chemnitz (Stand: 05/2021)	
Freiraumstruktur	<p>Z 2.0.1</p> <p>„In den als Vorranggebiet ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereichen von Freiräumen sind regional bedeutsam Infrastrukturmaßnahmen ausnahmsweise zulässig, wenn dies unter fachplanerischen Aspekten zwingend erforderlich ist und bezogen auf die Zweckbestimmung des Vorranggebietes keine konfliktärmere Variante realisierbar ist. Hierbei ist sicherzustellen, dass die betroffenen Freiraumfunktionen so gering wie möglich beeinträchtigt werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.“</p>	Freiraumstruktur	<p>zu Kapitel 2.1.1</p> <p>„Durch diese Leitbilder wird auf regionaler Ebene ein Rahmen für die Entwicklung der Kulturlandschaft vorgegeben. Dieser knüpft an den Grundsatz nach § 2 (2) Nr. 5 ROG an, wonach historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften zu erhalten sowie die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln sind.“</p>
Landschaftsbild und Kulturlandschaft	<p>G. 2.1.2.1</p> <p>„Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt erhöht werden.“</p>	Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftsleben	<p>G. 2.1.2.1</p> <p>Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.</p> <p>Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.</p>
Arten-, Lebensgemeinschaften	<p>G. 2.1.3.1</p> <p>Die Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Zugbahnen, Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihren</p>	Arten und Biotope, großräumig	<p>Z 2.1.3.1</p> <p>In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf</p>

	<p>Funktionsfähigkeiten erhalten werden</p>		<p>eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Ökologischer Verbund</p>	<p>Z 2.1.3.2 „Die ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopenschutz) und die Vorranggebiete Wald sind durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie angepasste Nutzung als Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems zu entwickeln. Auf eine naturschonende Landnutzung ist hinzuwirken.“</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Großräumig übergreifender Biotopverbund</p>	<p>G 2.1.3.5 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem großräumig übergreifenden Biotopverbund verknüpft werden.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Bodenbelastung und Bodengefährdung</p>	<p>G 2.1.5.2 Notwendige bodenverbrauchende und/oder –belastende Nutzungen sollen vorrangig im Bereich stark anthropogen überprägter Böden erfolgen.</p> <p>G 2.1.5.3. Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächensparende Bauweisen - Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Boden, Altlasten</p>	<p>G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasser-durchlässiger Materialien <p>Ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.</p>		<p>vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.</p>
<p>Hochwasserschutz</p>	<p>Z 2.2.2.1 In den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich), die sich innerhalb von Siedlungen befinden, ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen zu vollziehen.</p>	<p>Hochwasser</p>	<p>G 2.2.2.1 Für eine wirksame Hochwasservorsorge sind nachhaltige Formen der Flächennutzung und Freiraumsicherung anzuwenden, bauliche Schutzvorkehrungen zu realisieren sowie das Gefahrenbewusstsein aktuell zu halten.</p> <p>Z 2.2.2.2 In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen.</p>
<p>Land- und Forstwirtschaft</p>	<p>G 2.3.1.1 Die Landwirtschaft soll in allen Teilen der Region erhalten und entwickelt werden, um ihre vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und landschaftspflegerischen Aufgaben nachhaltig erfüllen zu können.</p> <p>G 2.3.2.1 Die Wälder in der Region sollen mit ihren Nutz-, Schutz und Erholungsfunktionen nachhaltig gesichert werden.</p>	<p>Land- und Forstwirtschaft</p>	<p>Z 2.3.1.2 In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden wird.</p> <p>Z 2.3.2.2 Der Waldanteil ist langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen von derzeit 30 % bis auf 32 % der Gesamtfläche zu erhöhen.</p>
<p>Klima, Luft</p>	<p>Z 2.1.6.1 Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichs-</p>	<p>Klima, Luft</p>	<p>zu Z 2.1.6.1 Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche besitzen ein hohes klimaökologisches Ausgleichspotenzial. Sie tragen zu einer thermischen und lufthygienischen Entlastung von Siedlungsgebieten bei, da die Frisch- und Kaltluft in Verbindung</p>

funktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

mit den Talabwinden zu einer Durchlüftung der Gebiete führt.

Entwurf Regionalplan Planungsregion Chemnitz (Stand: 05/2021)	Regionalplan Südwestsachsen 2008
<p>Karte 1.2 – Raumnutzung</p> <p>Raumordnerische Ausweisungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug vorwiegend im Süden und Osten • VRG Kulturlandschaftsschutz vorwiegend westlich im Bereich Mylau • VRG Arten- und Biotopschutz vorwiegend nördlich im Bereich Friesen • VRG Landwirtschaft vorwiegend östlich und im Heinsdorfergrund • N – Ortsumgehung/Verlegung Straßenverkehr im nördlichen Reichenbach 	<p>Karte 1 – Raumnutzung</p> <p>Regionalplanerische Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug vorwiegend im Süden und Osten • VRG Arten- und Biotopschutz vorwiegend südlich und östlich der Reichenbacher Kernstadt und im nördlichen Heinsdorfergrund • VRG Schutz des vorhandenen Waldes vorwiegend im südlichen Reichenbach • VBG Landwirtschaft umfangreich um den Siedlungskörper • Korridor für Neubau Straßenverkehr im nördlichen Straßenverkehr • Vorrang Trasse Ausbau Straßennetz B94
<p>Karte 3 – Raumstruktur</p> <p>Reichenbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • gehört zum Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau • Mittelzentrum <p>Heinsdorfergrund</p> <ul style="list-style-type: none"> • zählt zum ländlichen Raum • ohne Zentralität • besondere Gemeindefunktion <p>GI - Gewerbe</p> <p>Achsen außerhalb des LEP</p> <ul style="list-style-type: none"> • t) Reichenbach – Lengenfeld/Treuen - MZV Göltzschtal - Klingenthal - (Kraslice - Sokolov - Karlovy Vary) • w) Reichenbach - (Greiz - Gera) 	<p>Karte 3 – Raumstruktur</p> <p>Reichenbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • gehört zum Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau • Mittelzentrum <p>Heinsdorfergrund</p> <ul style="list-style-type: none"> • zählt zum ländlichen Raum • ohne Zentralität <p>Achsen außerhalb des LEP</p> <ul style="list-style-type: none"> • t) Reichenbach– Lengenfeld/Treuen - MZV Göltzschtal - Klingenthal - (Kraslice - Sokolov - Karlovy Vary) • w) Reichenbach - (Greiz - Gera)
<p>Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die VWG zählt zum Grenznahen Gebiet 	<p>Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die VWG zählt zum Grenznahen Gebiet

<ul style="list-style-type: none"> • Im nördlichen Heinsdorfergrund gibt es ein Uranerzbergbaugebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Im nördlichen Heinsdorfergrund gibt es ein Uranerzbergbaugebiet
<p>Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</p> <p>In Reichenbach und Heinsdorfergrund gibt es mehrere kleinräumige Hohlräume gemäß SächsHohlrVO</p>	<p>Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Reichenbach und Heinsdorfergrund gibt es mehrere kleinräumige Hohlräume gemäß SächsHohlrVO
<p>Karte 7 – Landschaftsgliederung</p> <ul style="list-style-type: none"> • VWG zählt zur Landschaftseinheit „Vogtland“ / „Nordost- und Ostvogtland“ • VWG zählt zur Kulturlandschaftseinheit Vogtland und Elstergebirge 	<p>Karte 7 – Landschaftsgliederung</p> <ul style="list-style-type: none"> • VWG zählt zur Landschaftseinheit „Vogtland“ / „Nordost- und Ostvogtland“ • VWG zählt zur Kulturlandschaftseinheit Vogtland und Elstergebirge
<p>Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart im westlichen Reichenbach 	
<p>Karte 10 – Böden mit Filter und Pufferfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden mit Filter und Pufferfunktionen Nordwestlich 	

Karten ohne Erwähnung enthalten keine bedeutsamen Vorgaben für das Plangebiet.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2. A/B UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

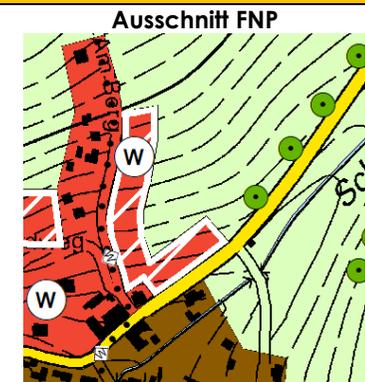
Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit befördern helfen. Die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt.

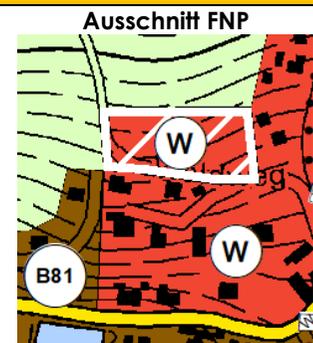
Durch Luftbilder und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen zu den Einzelstandorte ergänzt Die Umweltauswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter werden im Folgende beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung den geplanten Siedlungserweiterungen betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

Umweltverträglicher Standort	Bedingt umweltverträglicher Standort	Umweltunverträglicher Standort
Keine bis geringe Auswirkungen	Geringe bis mittlere Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen
I	II	III

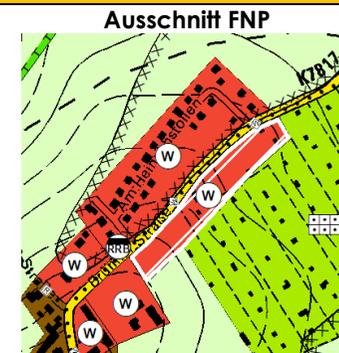
Entwicklungsfläche R-W1 „Wohnbauflächen Am Berg“				
Lage	Ortsteil Schneidenbach, westlich entlang der Straße Am Berg und nördlich der Hauptstraße Schneidenbach		Größe	6.423 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Landwirtschaftsfläche			
Ausgangszustand	Am Siedlungsrand, Wohnbauflächen angrenzend			
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - geringfügige Erhöhung des KfZ-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Habitat für Offenlandarten - keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bereich mit hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung - keine Gewässer vorhanden	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - geringer Wärmeineffekt durch bauliche Überprägung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Wohngebietes	
Landschaft und Erholung	- geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers	I	- Randeingrünung als Übergang und Abgrenzung zur Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf vorhandene Bebauung und Nutzungen	
Kultur und Sachgüter	(-)		I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen			



Entwicklungsfläche R-W2 „Wohnbauflächen Waldweg“			
Lage	Ortsteil Schneidenbach, nördlich des Waldweges		Größe 4.443 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Landwirtschaftsfläche		
Ausgangszustand	Wirtschaftsgrünland		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	-Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase -Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen -geringfügige Erhöhung des KfZ-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	-Verlust Habitat für Offenlandarten -keine wertvollen Biotope betroffen	I	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	-Bereich mit hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung -Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	-geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung -Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung -keine Gewässer vorhanden	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	-geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen -keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen -geringer Wärmeinseleffekt durch bauliche Überprägung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Wohngebietes
Landschaft und Erholung	- geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers	I	- Randeingrünung als Übergang und Abgrenzung zur Landwirtschaft - Abstimmung der Gestaltung baulicher Anlagen auf vorhandene Bebauung und Nutzungen
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung		I – keine bis geringe Auswirkungen	



Entwicklungsfläche R-W3 „Wohnbauflächen Brunner Straße“				
Lage	Ortsteil Cunsdorf, südlich der Brunner Straße		Größe	11.498 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Grünland im westlichen Teil, Kleingartenanlage			
Ausgangszustand	Grünfläche im westlichen Teil, Rest Kleingartenanlage			
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - geringfügige Erhöhung des KfZ-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngbietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Habitat für Offenlandarten - Verlust von Baumbestand	II	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- im westlichen Teil sehr geringe Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei teilweise hoher Erosionsgefährdung - keine Gewässer vorhanden	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen	
Landschaft und Erholung	- geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits wohnbaulich genutzte Randlage des Siedlungskörpers	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zu Landwirtschaft	
Kultur und Sachgüter	- Villa mit Einfriedung August-Jahn-Straße 1 (keine Auswirkung)	I	(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen			



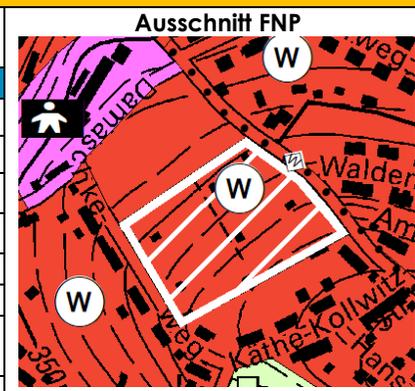
Entwicklungsfläche R-W4 „Altes Rittergut Friesen“			
Lage	Ortsteil Friesen, westlich der Hauptstraße		Größe 19.486 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Gartenanlage, Grünland		
Ausgangszustand	Gartenanlage, Grünfläche		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des KfZ-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Habitat für Offenlandarten - keine wertvollen Biotope betroffen - kleinflächiger Verlust der Gartenhabitats	II	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitats in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bereich mit geringe bis mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung - keine Gewässer vorhanden	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen
Landschaft und Erholung	- Erweiterung bestehender Siedlungsflächen unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung - Verlust von Anlagen, die der Erholung dienen	II	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen
Kultur und Sachgüter	- Rittergut Friesen (Sachgesamtheit)	II	- Berücksichtigung Sichtachsen - Einfügen der Bebauung
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



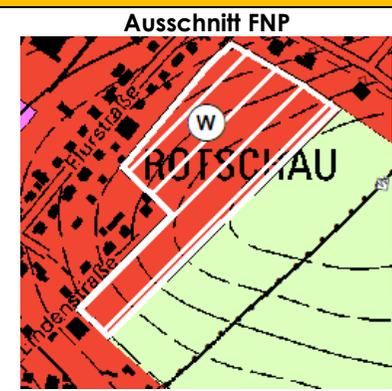
Entwicklungsfläche R-W5 „Wohnbauflächen Lampitzer Straße“

Lage	Ortsteil Mylau, Östlich Lambziger Straße		Größe	1.812 m ²	<p>Ausschnitt FNP</p>
Art der baulichen Nutzung					
Bestand	Fläche mit Gehölzen				
Ausgangszustand	Fläche mit Gehölzen				
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO				
Schutzgebiete	(-)				
Vorgaben des Regionalplans	(-)				
Besonderheiten/ Hinweise	(-)				
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)				
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich		
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes		
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Gehölzhabitate - keine wertvollen Biotope betroffen	II	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)		
Fläche und Boden	- Bereich mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase		
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung		
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen		
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits bauliche Nutzung auf gegenüberliegender Straßenseite - bereits angrenzende Wohnbebauung	I	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen		
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)		
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0				
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen				

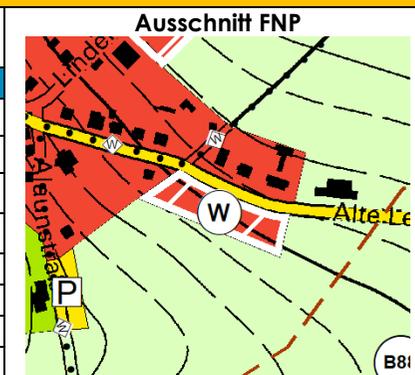
Entwicklungsfläche R-W6 „Kleingarten Damaschkestraße“			
Lage	Ortsteil Mylau, Auf Kleingartenfläche, östlich des Damaschkeweges, nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße und westlich der Schützenstraße	Größe	10.462 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Gartenanlage		
Ausgangszustand	Gartenanlage		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage ist bei einer wohnbaulichen Entwicklung das Bundeskleingartengesetz zu beachten		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Gartenhabitats	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitats in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung	II	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)		(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



Entwicklungsfläche R-W7 „Verlängerung Lindenstraße“				
Lage	Ortsteil Rotschau, an der Lindenstraße		Größe	23.774 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Landwirtschaftsfläche			
Ausgangszustand	Intensivacker, Wirtschaftsgrünland			
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust von Intensivackerflächen - keine wertvollen Biotope vorhanden	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit hoher Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - geringer Wärmeinseleffekt durch bauliche Überprägung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes	
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers - bereits angrenzende Wohnbebauung	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zur Landwirtschaft	
Kultur und Sachgüter	(-)		(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen			

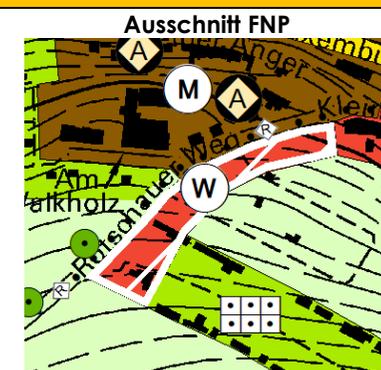


Entwicklungsfläche R-W8 „Wohnbauflächen Alte Lengfelder Straße“				
Lage	Ortsteil Rotschau, südlich entland der Alten Lengfelder Straße am östlichen Rand des Ortsteiles		Größe	3.083 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Landwirtschaftsfläche, Grünland			
Ausgangszustand	Wirtschaftsgrünland			
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust von landwirtschaftlicher Grünfläche - keine wertvollen Biotope vorhanden	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - Bereich mit hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- geringe Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - geringer Wärmeineffekt durch bauliche Überprägung	I	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Durchgrünung des Gebietes	
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter teilweise Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung	I	- Randeingrünung als Abgrenzung zur Landwirtschaft	
Kultur und Sachgüter	(-)		I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen			



Entwicklungsfläche R-W9 „Wohnbauflächen entlang Rotschauer Weg“

Lage	Ortsteil Reichenbach, östlich der Straße Rotschauer Weg	Größe	5.774 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Gartenanlage und Grünfläche		
Ausgangszustand	teilweise bebaut, Gartennutzung, Fläche mit Gehölzbestand		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		



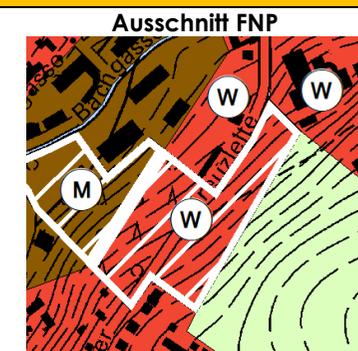
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Wohngebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Gehölzhabitate	II	- Wohnumfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bereich mittlere Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung bei hoher Erosionsgefährdung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung	II	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	- Weberei Elite auf der anderen Straßenseite - mehrere Mietshausdenkmale am Kleinen Anger	I	- Einfügen der Bebauung in die Umgebung

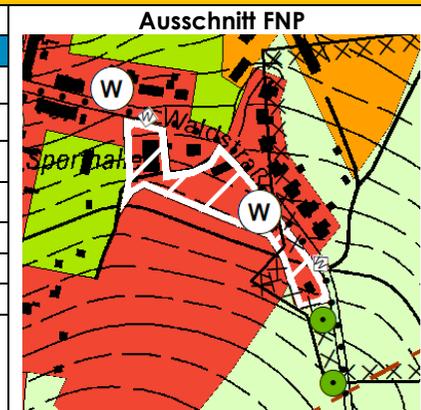
Ausgleich- und Ersatz | prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0

Zusammenfassende Einschätzung | **II – geringe bis mittlere Auswirkungen**

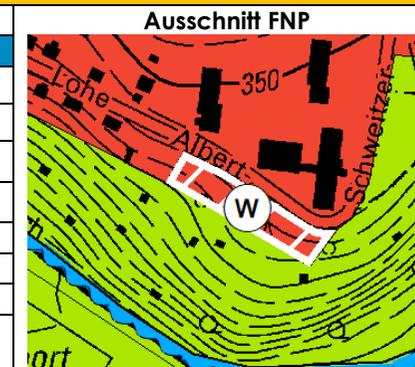
Entwicklungsfläche R-W10 „Wohnbauflächen An der Kreuzleithe“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, beidseitig der Straße An der Kreuzleithe		Größe 12.195 m²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünland, Grünfläche		
Ausgangszustand	Grünfläche mit Gehölzbestand		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Gehölzhabitats - Verlust größere Grünfläche mit Anbindung an Landwirtschaftsflächen	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere bis hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung	I	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



Entwicklungsfläche R-W11 „Wohnbauflächen Waldstraße“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, südlich der Waldstraße		Größe 6.613 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Wohnbebauung und Landwirtschaftsfläche		
Ausgangszustand	teilweise bebaut, ein kleiner Teil Intensivacker		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	südöstlicher Teil Hohlraumgebiet		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs		- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust von Landwirtschaftsfläche		- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere bis hohe Erosionsgefährdung		- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung		- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen		- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung		- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)		(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen		



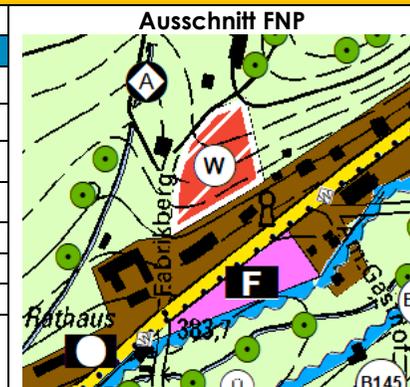
Entwicklungsfläche R-W12 „Albert-Schweitzer-Straße“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, südlich der Albert-Schweitzer-Straße		Größe 3.286 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche		
Ausgangszustand	Grünfläche, Straßenbegleitend Bäume		
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bauphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des KfZ-Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Gehölzhabitate - Verlust Grünfläche	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - Bereich mit mittlere bis hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung - 100 m entfernt befindet sich ein kleines Fließgewässer	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen - Verlust kühlender Vegetation	II	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - von Wohnbebauung umgeben	I	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung		II – geringe bis mittlere Auswirkungen	



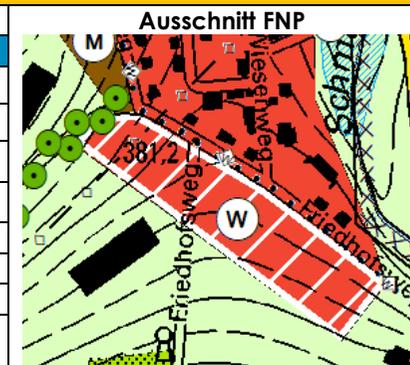
Entwicklungsfläche R-W13 „Entlang Hainstraße“

Lage	Ortsteil Rotschau, entlang der Hainstraße		Größe	5.983 m ²	
Art der baulichen Nutzung					
Bestand	Grünfläche				
Ausgangszustand	Grünfläche mit Randgehölzen				
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO				
Schutzgebiete	(-)				
Vorgaben des Regionalplans	(-)				
Besonderheiten/ Hinweise	(-)				
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)				
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich		
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes		
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Grünfläche - keine wertvollen Biotope vorhanden	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)		
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl		
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung		
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	II	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen		
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)		
Kultur und Sachgüter	- Kontorgebäude wird nicht beeinträchtigt	I	(-)		
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0				
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen				

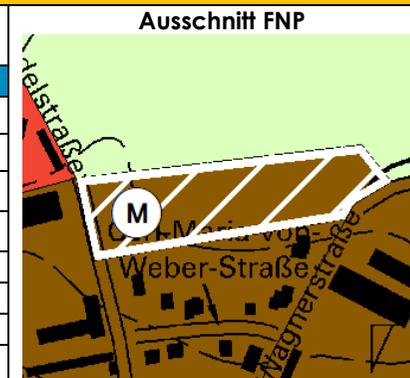
Entwicklungsfläche H-O1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“				
Lage	Ortsteil Oberheinsdorf, entlang des Fabrikberges		Größe	4.873 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Grünland, südwestlich Gärten			
Ausgangszustand	Grünfläche, südwestlich Gärten			
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	angrenzend Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)			
Besonderheiten/ Hinweise	im östlichen und südlichen Teil verläuft eine Freileitung			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Grünfläche - keine wertvollen Biotope vorhanden	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen	
Landschaft und Erholung	- Verlust von Räumen mit Erholungsfunktion	II	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen	
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen			



Entwicklungsfläche H-U4 „Wohnbaufläche entlang Friedhofsweg“				
Lage	Ortsteil Unterheinsdorf, entlang Friedhofsweg		Größe	14.480 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Landwirtschaftsflächen, Friedhofsweg			
Ausgangszustand	Intensivacker			
Planung	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs (ein zusätzliches Einfamilienhaus)	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	-keine wertvollen Biotope vorhanden -Verlust von Landwirtschaftsfläche	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere bis hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzen	
Landschaft und Erholung	- Erweiterung des Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur/Verkehrstrassen - bereits angrenzende Wohnbebauung	I	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen	
Kultur und Sachgüter	- Zufahrt zum Friedhof mit Kriegerdenkmal wird neu geprägt	I	(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung		I – keine bis geringe Auswirkungen		



Entwicklungsfläche R-M1 „Mischbauflächen östliche Händelstraße“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, östlich der Händelstraße und nördlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße	Größe	9.868 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Landwirtschaftsfläche, südlichen Teil Garten		
Ausgangszustand	Intensivacker, südlicher Teil Gartennutzung		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Gewerbeemissionen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotopie vorhanden - Verlust extensiv genutzten Grünlandes	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit geringe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Landschaft und Erholung	- bereits angrenzende gemischte Bauflächen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung - Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen		



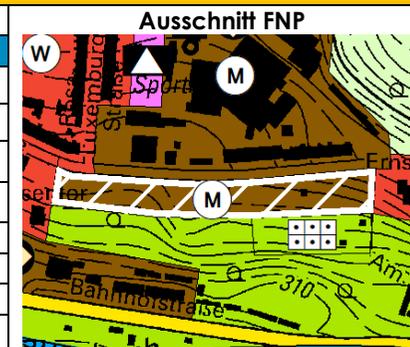
Entwicklungsfläche R-M2 „Mischbauflächen nördlich Dorfmitte“

Lage	Ortsteil Obermylau, nördlich der Straße Dorfmitte und südlich der Bahntrasse	Größe	5.104 m ²	
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Wirtschaftsgrünland			
Ausgangszustand	Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit wenigen Gehölzen			
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Gewerbeemissionen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust extensiv genutzten Grünlandes	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich der von Versiegelung umgeben ist - Bereich mit mittlerer Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an vorhandene Bauflächen - keine wesentlichen Auswirkungen auf (Kalt-/Frisch-)Luftbewegungen	I	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen	
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)	
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen			

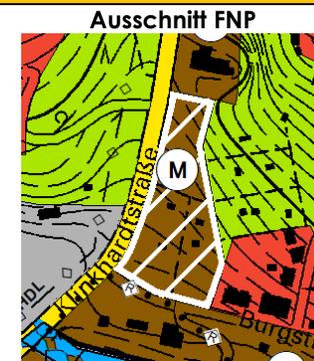
Entwicklungsfläche R-M3 „Mischbauflächen östlich Otto-Richter-Straße“			
Lage	Ortsteil Mylau, nördlich Braustraße (S299) und östlich Otto-Richter-Straße		Größe 6.014 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche bzw. Brachfläche		
Ausgangszustand	Unversiegelt, ohne offizielle Nutzung		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Gewerbeemissionen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust Grünfläche mit Gehölzen	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- keine wesentlichen Auswirkungen - geringer Wärmeinseleffekt durch bauliche Überprägung	I	- Fassaden und Dachbegrünung
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
Kultur und Sachgüter	- Entlang der S 299 einige Mietshausdenkmale	I	- Einfügen der Bebauung in die Umgebung
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen		



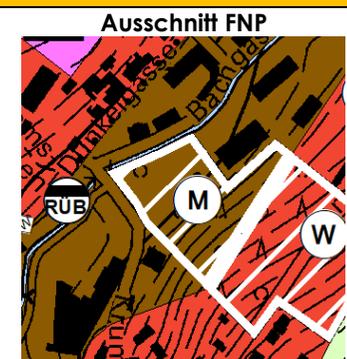
Entwicklungsfläche R-M4 „Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“			
Lage	Ortsteil Mylau, südlich der Ernst-Thälmann-Straße		Größe 9.179 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche mit Gehölzen, Solitärbebauung, Gartenanlagen		
Ausgangszustand	Teilversiegelt, unterschiedliche Nutzungen		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Gewerbeemissionen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Grünfläche mit dichten Gehölzbewuchs - Gartenanlagen	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Zunahme der Versiegelung - Bereich mit mittlere Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Zunahme Versiegelung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Verlust kühlender Vegetation - Wärmeineffekt durch mehr bauliche Überprägung	II	- Fassaden und Dachbegrünung
Landschaft und Erholung	- Verlust von Räumen mit Erholungsfunktion	II	Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Kultur und Sachgüter	- Entlang der Ernst- Thälmann- Straße einige Mietshausdenkmale	I	- Einfügen der Bebauung in die Umgebung
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



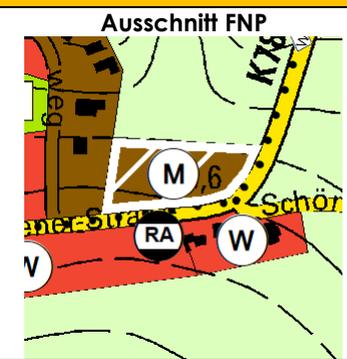
Entwicklungsfläche R-M5 „Mischbauflächen Klinkhardtstraße“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, westlich Klinkhardtstraße		Größe 8.900 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Gartenanlagen		
Ausgangszustand	Gartenanlagen mit Randeingrünung		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Gartenanlagen mit einzelnen Gehölzen	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich - Bereich mit mittlere Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Verlust kühlender Vegetation - Wärmeinseleffekt durch mehr bauliche Überprägung	II	- Fassaden und Dachbegrünung
Landschaft und Erholung	- Verlust von Räumen mit Erholungsfunktion	II	(-)
Kultur und Sachgüter		I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



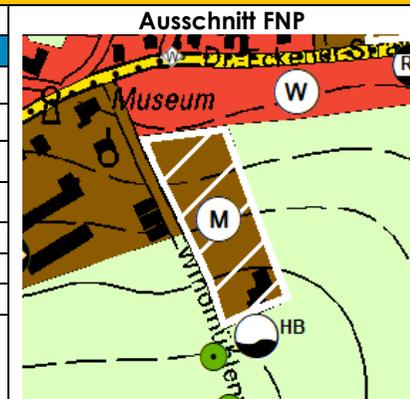
Entwicklungsfläche R-M6 „Mischbauflächen Bachgasse“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, südlich Bachgasse und östlich der Kreuzleithe		Größe 6.611 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche mit Gehölzbestand		
Ausgangszustand	verschieden dicht bewachsene Grünfläche		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Gewerbeemissionen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Grünfläche mit Gehölzen	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen - Bereich mit geringe bis hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung - grenzt an Oberreichenbacher Bach	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung - Gewässerrandstreifen beachten
Luft und Klima	- Verlust kühlender Vegetation - Wärmeineffekt durch mehr bauliche Überprägung	II	- Fassaden und Dachbegrünung
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	(-)
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



Entwicklungsfläche R-M7 „Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“			
Lage	Ortsteil Brunn, nördlich Dr.-Eckener-Straße		Größe 3.950 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche		
Ausgangszustand	Grünfläche mit Gehölzbestand		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - Gewerbeemissionen	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Grünfläche mit Gehölzen	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit geringe bis mittlere Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Verlust kühlender Vegetation - Wärmeinseleffekt durch mehr bauliche Überprägung	I	- Fassaden und Dachbegrünung
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen		



Entwicklungsfläche R-M8 „Mischbaufläche am Windmühlenweg“			
Lage	Ortsteil Brunn, östlich von Windmühlenweg	Größe	8.619 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Landwirtschaftsfläche, im Süden Wohnhaus		
Ausgangszustand	Intensivacker, im Süden Wohnhaus		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust Landwirtschaftsfläche	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit hohe Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Wärmeinseleffekt durch mehr bauliche Überprägung	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen		



Entwicklungsfläche H-H2 „Mischbaufläche an der Alten Poststraße“

Lage	Ortsteil Oberheinsdorf, an der Alten Poststraße	Größe	2.666 m ²	Ausschnitt FNP
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Landwirtschaftsfläche, im Osten kleines Gebäude			
Ausgangszustand	Intensivacker, im Osten Garten mit Garage			
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone 3			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

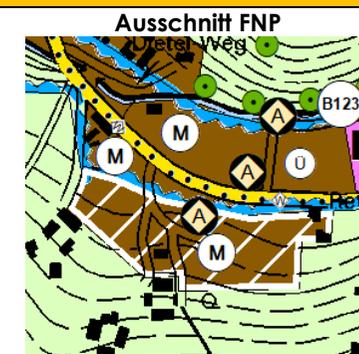
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust Landwirtschaftsfläche	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit hohe Erosionsgefährdung	I	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Wärmeinseleffekt durch mehr bauliche Überprägung	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen		

Entwicklungsfläche H-H3 „Mischbaufläche an der Hauptstraße“

Lage	Ortsteil Hauptmannsgrün, an der Hauptstraße		Größe	9.591 m ²	
Art der baulichen Nutzung					
Bestand	Landwirtschaftsfläche, Gartenfläche				
Ausgangszustand	Landwirtschaftsfläche, Gartenfläche				
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO				
Schutzgebiete	(-)				
Vorgaben des Regionalplans	(-)				
Besonderheiten/ Hinweise	(-)				
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)				
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich		
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes		
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- keine wertvollen Biotope vorhanden - Verlust extensiv genutzten Grünlandes	I	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)		
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere bis hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl		
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung		
Luft und Klima	- Wärmeinseleffekt durch mehr bauliche Überprägung	I	- Randeingrünung als Abgrenzung		
Landschaft und Erholung	- Erhalt Straßendorfstruktur	I	- Einfügen der Bebauung in die Umgebung		
Kultur und Sachgüter	- Häuslerhaus in der Umgebung	I	- Einfügen der Bebauung in die Umgebung		
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0				
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen				

Entwicklungsfläche H-U5 „Mischbaufläche an der Reichenbacher Straße“

Lage	Ortsteil Unterheinsdorf, an der Reichenbacher Straße	Größe	17.714 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche mit kleinen Bebauungen		
Ausgangszustand	Grünfläche mit Gehölzen, kleine Gebäude im Bestand, von Hofbebauungen umgeben		
Planung	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		



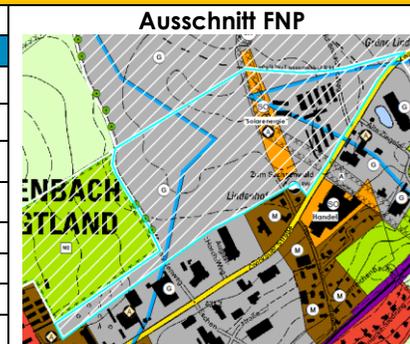
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärm, Staub- und Abgasbelastungen, insbesondere während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Verkehrs - grenzt an Überschwemmungsgebiet	I	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Verlust Grünfläche mit Gehölzen	II	- Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaum-pflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen in einem Bereich bestehender Siedlungstätigkeit - Bereich mit mittlere bis hohe Erosionsgefährdung	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Verlust kühlender Vegetation - Wärmeineffekt durch mehr bauliche Überprägung	II	- Randeingrünung als Abgrenzung
Landschaft und Erholung	- keine wesentlichen Auswirkungen	I	- Randeingrünung als Abgrenzung
Kultur und Sachgüter	(-)	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		

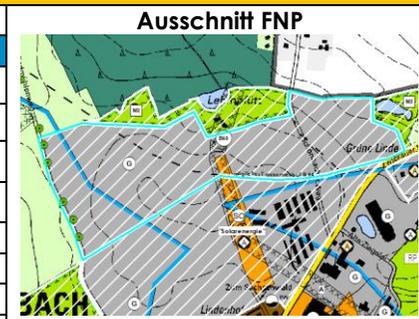
Entwicklungsflächen R-G1 „Gewerbegebiet an der Zwickauer Straße“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, südlich der Zwickauer Straße, am östlichen Ortsrand der Stadt Reichenbach	Größe	12.745 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche mit Gehölzen und Wohngebäuden		
Ausgangszustand	Grünfläche mit Gehölzen, einzelne Wohngebäude am Stadtrand		
Planung	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	liegt in der Trinkwasserschutzzone 3		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - keine immissionsvulnerable Wohnbebauung in der Nähe	II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Ackerfläche als Lebensraum in Gewerbenähe stark gestört - Verlust von Feldgehölzen in Siedlungsnähe	II	- Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	- Bereich hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	- Ausstoß von Schad- und Treibhausgasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung	II	Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
Landschaft und Erholung	- Verlust von Feldgehölzen - Eingriff in das Landschaftsbild durch gewerbliche Anlagen	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - hoher Grünanteil und Erhalt von Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)		I
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



Entwicklungsflächen R-G2 „Gewerbegebiet Erweiterung Oberreichenbach“			
Lage	Ortsteil Reichenbach, nördlich der Zwickauer Straße,		Größe 213.905 m²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Landwirtschaftsflächen mit einzelnen Gehölzen		
Ausgangszustand	Teilweise Ackerflächen, teilweise Wirtschaftsgrünflächen mit Randeingrünungen		
Planung	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO		
Schutzgebiete	(-)		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise	(-)		
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - keine immissionsvulnerable Wohnbebauung in der Nähe 	II	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerfläche als Lebensraum in Gewerbenähe stark gestört - Verlust von Feldgehölzen in Siedlungsnähe 	II	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen 	III	<ul style="list-style-type: none"> - Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung 	III	<ul style="list-style-type: none"> - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Ausstoß von Schad- und Treibhausgasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung 	II	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren
Landschaft und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Feldgehölzen - Eingriff in das Landschaftsbild durch gewerbliche Anlagen 	II	<ul style="list-style-type: none"> - Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - hoher Grünanteil und Erhalt von Gehölzen
Kultur und Sachgüter	(-)		I
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0		
Zusammenfassende Einschätzung	II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



Entwicklungsflächen R-G3 „Gewerbegebiet südlich Lehmputze“				
Lage	Ortsteil Reichenbach, östlich Windmühlenweg		Größe	171.307 m²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Landwirtschaftsflächen mit einzelnen Gehölzen			
Ausgangszustand	Teilweise Ackerflächen, teilweise Wirtschaftsgrünflächen mit Randeingrünungen			
Planung	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO			
Schutzgebiete	(-)			
Vorgaben des Regionalplans	(-)			
Besonderheiten/ Hinweise	(-)			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase - Staub- und Lärmemissionen von angrenzenden Landwirtschaftsflächen - Erhöhung des KfZ-Verkehrs - keine immissionsvulnerable Wohnbebauung in der Nähe	II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Ackerfläche als Lebensraum in Gewerbenähe stark gestört - Verlust von Feldgehölzen in Siedlungsnähe - Nähe zum Wald	III	- Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bereich hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	III	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch partielle Versiegelung	III	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- Ausstoß von Schad- und Treibhausgasen - Wärmeentwicklung infolge von Flächenversiegelung und abnehmender Verdunstung	III	Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren	
Landschaft und Erholung	- Verlust von Feldgehölzen - Eingriff in das Landschaftsbild durch gewerbliche Anlagen	III	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - hoher Grünanteil und Erhalt von Gehölzen	
Kultur und Sachgüter	(-)		I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0			
Zusammenfassende Einschätzung	III – mittlere bis erhebliche Auswirkungen			



Entwicklungsflächen R-G4 „Erweiterung Gewerbegebiet PIA II“

Lage	Ortsteil Reichenbach, westlich Greizer Straße		Größe	73.565 m²	<p>Ausschnitt FNP</p>
Art der baulichen Nutzung					
Bestand	großflächige Bahn- und Industriebrache				
Ausgangszustand	Brache mit ehemaligen Fabrikgebäuden und sukzessionsbewuchs				
Planung	Gewerbegebiet nach §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO				
Schutzgebiete	(-)				
Vorgaben des Regionalplans	(-)				
Besonderheiten/ Hinweise	(-)				
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)				
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands		Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase		II	- Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Sukzessionsbewuchs - Keine wertvollen Habitate		I	- Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - Umfeldgestaltung: Schaffung differenzierter Habitate in der Grundstücksgestaltung, Obstbaumpflanzung, Randeingrünung (Heckenpflanzung)	
Fläche und Boden	- Bereich hoher und sehr hoher Erosionsgefährdung - Boden bereits versiegelt und großflächig baulich vorgeprägt		I	- Entsiegelungsmaßnahmen prüfen - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl	
Wasser	- Boden bereits versiegelt und großflächig baulich vorgeprägt		I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- Ausstoß von Schad- und Treibhausgasengasen - Gelände bereits versiegelt und baulich vorgeprägt		I	Durchgrünung und Randeingrünung (Heckenpflanzung) des Gebietes - Erhalt oder Ersatz von Gehölzen - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen, Prüfung im Nachgeordneten Verfahren	
Landschaft und Erholung	- Flächenrevitalisierung		I	- hoher Grünanteil und Erhalt von Gehölzen	
Kultur und Sachgüter	(-)		I	(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0				
Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen				

Entwicklungsfläche R-SO1 „Sondergebiet Hotel Göltzschtalbrücke“

Lage	Ortsteil Mylau, südlich Straße Göltzschtal	Größe	23.142 m ²	
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Bebaute Gewerbebrache			
Ausgangszustand	Gut erhaltene Gewerbebrache, ein Gebäude wird als Gaststätte genutzt			
Planung	Sondergebiet nach §1 Abs.2 Nr.11 BauNVO			
Schutzgebiete	LSG Unteres Göltzschtal			
Vorgaben des Regionalplans				
Besonderheiten/ Hinweise				
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			

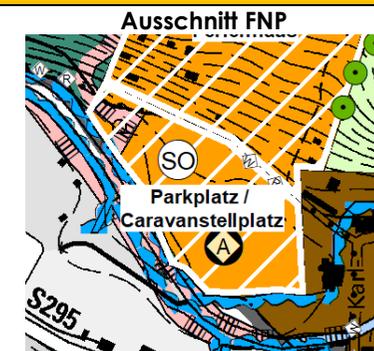
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Umbauphase - voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen	I	- Bau- und Betrieb unter Auflagen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (Betriebszeit und Anlagenauslastung) - Randeingrünung als Staubfang
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- im Bereich findet sich ein Gehölzbestand	I	- Erhalt oder Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
Fläche und Boden	-Boden bereits versiegelt und großflächig baulich vorgeprägt	I	- Entsiegelungsmaßnahmen prüfen - wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl
Wasser	- Boden bereits versiegelt und großflächig baulich vorgeprägt	I	- Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung
Luft und Klima	(-)	I	(-)
Landschaft und Erholung	(-)	I	(-)
Kultur und Sachgüter	- Zwei Bürogebäude als Denkmal	I	- Nachnutzung der Gebäude

Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0, Beachtung der Auflagen der Baugenehmigung/Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung
------------------------------	--

Zusammenfassende Einschätzung	I – keine bis geringe Auswirkungen
--------------------------------------	---

Entwicklungsfläche R-SO2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“				
Lage	Ortsteil Mylau, nördlich Parkplatz an der Göltzschtalbrücke		Größe	18.185 m ²
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Grün bzw. Freifläche mit Gehölzbestand			
Ausgangszustand	Grünfläche mit Gehölzen			
Planung	Sondergebiet nach §1 Abs.2 Nr.11 BauNVO			
Schutzgebiete	FFH Gebiet Göltzschtal			
Vorgaben des Regionalplans				
Besonderheiten/ Hinweise	Waldabstand, mögliche Waldinanspruchnahme			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase	I	- Bau- und Betrieb unter Auflagen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (Betriebszeit und Anlagenauslastung) - Randeingrünung als Staubfang	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Grenzt an Wald - Überschneidung FFH-Gebiet im Westen - Grünflächen und mit Gehölzstruktur	III	- Erhalt wertvoller Gehölze - Pflanzung neuer standortgerechter Gehölze - Beachtung Waldabstand	
Fläche und Boden	- Bereich mittlerer bis hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	- Erosionsschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase	
Wasser	- Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	II	- wasserdurchlässige Beläge und Beschränkung der Grundflächenzahl - Wasserrückhaltungsmaßnahmen und Vor-Ort-Versickerung	
Luft und Klima	- keine erheblichen Veränderungen - Verkehrsbelastung - Mehr Aufheizung	II	- Einhaltung der vorgeschriebenen Betriebszeiten und Anlagenauslastung - Vegetation zur Verschattung nutzen	
Landschaft und Erholung	- Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Überprägung von Grünflächen	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - Einhaltung Waldabstand	
Kultur und Sachgüter	- Keine Auswirkungen	I	(-)	
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0, Beachtung der Auflagen der Baugenehmigung/Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung			
Zusammenfassende Einschätzung		II – geringe bis mittlere Auswirkungen		



Entwicklungsfläche R-SO3 „Sondergebiet Ferienhaus“			
Lage	Ortsteil Mylau, nördlich Parkplatz an der Göltzschtalbrücke	Größe	18.185 m ²
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grün bzw. Freifläche mit Gehölzbestand		
Ausgangszustand	Grünfläche mit Gehölzen		
Planung	Sondergebiet nach §1 Abs.2 Nr.11 BauNVO		
Schutzgebiete	Grenzt an FFH Gebiet Göltzschtal		
Vorgaben des Regionalplans	(-)		
Besonderheiten/ Hinweise			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	(-)		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erh.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, während der Bau- und Betriebsphase	I	- Bau- und Betrieb unter Auflagen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (Betriebszeit und Anlagenauslastung) - Randeingrünung als Staubfang
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Grenzt an Wald - Grenzt an FFH-Gebiet im Westen - Grünflächen und mit Gehölzstruktur	II	- Erhalt wertvoller Gehölze - Pflanzung neuer standortgerechter Gehölze - Beachtung Waldabstand
Fläche und Boden	- Bereich mittlerer bis hoher Erosionsgefährdung - Bodeneingriff in unversiegelte Flächen führt zu Verlust von Bodenfunktionen	II	Aus Immissionsschutzrechtlicher Genehmigung: - Erosionsminderung durch Direktsaat von Gräsern und bei Bedarf Bewässerung
Wasser	- Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	II	- kein Fahrbetrieb bei Erosionswetterlagen - sachgerechte Verwertung von Aushubmaterial nach § 13 RVO FG
Luft und Klima	- keine erheblichen Veränderungen - Verkehrsbelastung - Mehr Aufheizung	II	- Einhaltung der vorgeschriebenen Betriebszeiten und Anlagenauslastung - Vegetation zur Verschattung nutzen
Landschaft und Erholung	- Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Überprägung von Grünflächen	II	- Randeingrünung in Abgrenzung zur freien Landschaft - Einhaltung Waldabstand
Kultur und Sachgüter	- Keine Auswirkungen	I	(-)
Ausgleich- und Ersatz	prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 0, Beachtung der Auflagen der Baugenehmigung/Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung		
Zusammenfassende Einschätzung	II – mittlere bis erhebliche Auswirkungen		



Tabelle 43 Zusammenfassende Einschätzung der Umweltauswirkungen, ausgehend von Entwicklungsflächen.

Planung		Auswirkungen										
Nr.	Entwicklungsfläche	1	2	MG	BV	FB	WA	KL	LB	KS	WW	gesamt
R-W1	„Wohnbauflächen Am Berg“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-W2	„Wohnbauflächen Waldweg“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-W3	„Wohnbauflächen Brunner Straße“	x		I	II	II	II	II	I	I	I	II
R-W4	„Altes Rittergut Friesen“	x		I	II							
R-W5	„Wohnbauflächen Lampitzer Straße“	x		I	I	II	II	II	I	I	I	II
R-W6	„Kleingarten Damaschkestraße“	x		I	II	I	II	II	II	I	II	II
R-W7	„Verlängerung Lindenstraße“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-W8	„Wohnbauflächen Alte Lengefelder Straße“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-W9	„Wohnbauflächen entlang Rotschauer Weg“	x		I	II	II	II	II	II	I	II	II
R-W10	„Wohnbauflächen An der Kreuzleithe“	x		I	II	II	II	II	I	I	II	II
R-W11	„Wohnbauflächen Waldstraße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
R-W12	„Albert-Schweitzer-Straße“	x		I	II	II	II	II	I	I	II	II
R-W13	„Entlang Hainstraße“	x		I	II	II	II	II	I	I	I	II
H-O1	„Wohnbaufläche Fabrikberg“	x		I	II	II	II	I	II	I	I	II
H-U4	„Wohnbaufläche entlang Friedhofsweg“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-M1	„Mischbauflächen östliche Händelstraße“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-M2	„Mischbauflächen nördlich Dorfmitte“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
R-M3	„Mischbauflächen östlich Otto-Richter-Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
R-M4	„Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“	x		I	II	I	II	II	II	I	II	II
R-M5	„Mischbauflächen Klinkhardtstraße“	x		I	II	II	II	II	II	I	II	II
R-M6	„Mischbauflächen Bachgasse“	x		I	II	II	II	II	II	I	I	II
R-M7	„Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“	x		I	II	II	II	I	I	I	I	I
R-M8	„Mischbaufläche am Windmühlenweg“	x		I	I	I	II	I	I	I	I	I
H-H2	„Mischbaufläche am der Alten Poststraße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
H-H3	„Mischbaufläche an der Hauptstraße“	x		I	I	II	II	I	I	I	I	I
H-U5	„Mischbaufläche an der Reichenbacher Straße“	x		I	II	II	II	II	I	I	I	II

Zeichenerklärung			
1 baubedingt	FB Fläche und Boden	WW Wechselwirkungen	
2 betriebsbedingt	KL Klima und Luft	Auswirkungen	
Schutzgüter	WA Wasser	I keine bis geringe	
MG Mensch und Gesundheit	LB Landschaft und Landschaftsbild	II geringe bis mittlere	
BV Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	KS Kultur- und sonstige Sachgüter	III mittlere bis erhebliche	

Planung		Auswirkungen										
Nr.	Entwicklungsfläche	1	2	MG	BV	FB	WA	KL	LB	KS	WW	gesamt
R-G1	„Gewerbegebiet an der Zwickauer Straße“		x	II	II	II	II	II	II	I	II	II
R-G2	„Gewerbegebiet Erweiterung Oberreichenbach“		x	II	II	III	III	II	II	I	II	II
R-G3	„Gewerbegebiet südlich Lehmputze“		x	II	III	III	III	III	III	I	III	III
R-G4	„Erweiterung Gewerbegebiet PIA II“	x	x	II	I	I	I	I	I	I	I	I
R-SO1	„Sondergebiet Hotel Göltzschtalbrücke“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I
R-SO2	„Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“	x		I	III	II	II	II	II	I	II	II
R-SO3	„Sondergebiet Ferienhaus“	x		I	II	II	II	II	II	I	II	II

Zeichenerklärung			
1	baubedingt	FB	Fläche und Boden
2	betriebsbedingt	KL	Klima und Luft
Schutzgüter		WA	Wasser
MG	Mensch und Gesundheit	LB	Landschaft und Landschaftsbild
BV	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	KS	Kultur- und sonstige Sachgüter
		WW	Wechselwirkungen
		Auswirkungen	
		I	keine bis geringe
		II	geringe bis mittlere
		III	mittlere bis erhebliche

Fazit: Die Auswirkungen der Bauflächenneuausweisungen im Flächennutzungsplan sind insgesamt als gering bis mittel sowie mittel zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen sind voraussichtlich im Bereich der großflächigen Gewerbegebietsausweisungen zu erwarten. Außer beim R-SO2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“ sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang und besonders geschützte Biotope betroffen. Entsprechend der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser ist insbesondere eine Aufwertung dieser Schutzgüter bei der Kompensation in den verbindlichen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

2.C BEWERTUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach §§ 1a BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beziehen sich auf erhebliche Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter und auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Als prioritäre Maßnahmen im Sinne des Vermeidungs- und Minderungsgebotes der Eingriffsregelung dienen Entsiegelungsmaßnahmen, die bevorzugte Nutzung von Baulücken und die Reaktivierung von Brachen zur Minderung der Neuinanspruchnahme von Boden sowie die Orientierung auf konfliktarme Flächen, deren Inanspruchnahme nur geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Die erforderliche konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung detaillierter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen bleiben der verbindlichen Bebauungsplanebene vorbehalten. Gleichwohl setzt der Flächennutzungsplan den Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung der VWG und hat in diesem Sinne nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Folgen der durch den Flächennutzungsplan ermöglichten Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene auch bewältigt werden können. Die abschließende Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs von geplanten Neuausweisungen von Bauflächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Eingriffsbilanzierung soll generell gemäß "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen"⁴¹ erfolgen.

Der Grad des potenziellen Eingriffs wurde zunächst für jedes Schutzgut und anschließend zusammenfassend für die geplante Baufläche in den Stufen keine bis geringe Auswirkungen, geringe bis mittlere Auswirkungen und mittlere bis erhebliche Auswirkungen bewertet. Die potenziellen Kompensationsschwerpunkte ergeben sich aus der abgeschätzten Eingriffsschwere und der Verfügbarkeit von Flächen im Plangebiet.

Trotz der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch die geplanten Neubebauungen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen, für deren Bewältigung der Flächennutzungsplan durch die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Vorsorge treffen kann. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde abgeschätzt, indem in Abhängigkeit vom Ausgangszustand, der Bedeutung des Standortes

⁴¹ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003. Fassung 2009.

und dem geplanten Bauflächentyp die Eingriffsschwere in Bezug auf die Flächengröße der potenziellen Eingriffsfläche ermittelt wurde. Diese Verfahrensweise ersetzt jedoch nicht die detaillierte Ermittlung des Kompensationsumfanges auf Bebauungsplanebene, sondern dient lediglich der groben Abschätzung des Kompensationsumfanges auf gesamtgemeindlicher FNP-Ebene.

Die Kompensationsschwerpunkte ergeben sich dabei aus den erheblich betroffenen Schutzgütern. Es ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die standortkonkrete Verfügbarkeit geeigneter Kompensationsflächen im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht geprüft werden kann, Bodenspekulationen von vornherein entgegengewirkt und eine Flexibilität zur künftigen Umsetzung der Eingriffsregelung gewährleistet werden soll. Aus diesem Grund werden die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ großräumiger und umfangreicher dargestellt, als zur Umsetzung des Flächennutzungsplans benötigt.

Aufgrund des Generalisierungsgrades auf FNP-Ebene beinhalten die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ neben den Entwicklungsflächen mit Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung auch Flächen mit bestehenden, wertvollen Bereichen von Natur und Landschaft, die zu schützen und zu pflegen sind.

Flächen, die einen gesetzlichen Schutz haben (z.B. gesetzlich geschützte Biotop und Schutzgebiete) stehen auf Grund ihrer hochwertigen Ausprägung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Flächennutzungsplan wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Entwicklungsbereiche gelten als aufwertungsfähig, das heißt aus fachlicher Sicht und nach gegenwärtigem Kenntnisstand als Kompensationsflächen geeignet. Zudem wurden schutzbedürftige Flächen zur Erhaltung identifiziert, welche nicht als Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, aber in diesem Sinne in die bauleitplanerische Kategorie der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fallen.

Durch die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die gesetzlichen und raumplanerischen Zielstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und dienen der frühzeitigen Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach § 8a BNatSchG sowie dem Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, den Biotopschutz oder die Biotopvernetzung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung der VWG sind folgende Flächen nach entsprechend ausgewiesen:

Bezeichnung	Fläche Reichenbach	Fläche-Heinsdorfergrund	Flächenausweisungen nach § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB	Beschreibung
M 1		36,5 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Waldmehrung in Reichenbach und Heinsdorfergrund
M 2 M 3		2,7 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Angrenzend an Ausweisung gewerblicher Bauflächen (G)
A 1		12,6 ha	Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahme	Ausgleich Gewerbegebiet

Tabelle 44 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft
(Quelle: Eigene Berechnungen, 2022)

Bezeichnung	Fläche Reichenbach	Fläche-Heinsdorfergrund	Beschreibung
ÖK 1	0,9 ha	-	Rückbau eines ehemaligen Industriestandortes zur Herstellung einer naturnahen Umgebung
ÖK 2	1,5 ha	-	Rückbau Herstellung eines naturnahen Standgewässers

Tabelle 45 Bestehende Ökokontomaßnahmen im Plangebiet
(Quelle: Eigene Berechnungen, 2022)

2.D PLANUNGALTERNATIVEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Standortalternativen wurden bei der Ausweisung der Bauflächen geprüft. Dabei wurden in der Einzelbewertung unter gesetzlichen Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie landesplanerischer und regionaler Vorgaben Raumanalysen durchgeführt. Die Gemeinde plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung vorgeprägter Standorte. Konkrete Standortalternativen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen. Die Nullvariante wird aufgrund der angestrebten Vorsorge mit einem Planungshorizont bis 2035 nicht gewählt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu erstellen, insofern diese grundsätzlich abgeschätzt werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans würde eine Nichtdurchführung der Gesamtplanung eine fortgesetzte Rechtskraft der bestehenden Flächennutzungsplanung zur Folge haben. Da je-

doch zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Abwendung einer Entwicklung des Plangebietes nach einer nicht mehr aktuellen Konzeption das Erfordernis der Gesamtfortschreibung gegeben ist, würden die Schutzgüter der Umweltprüfung schon allein deshalb einer negativeren Entwicklung als mit der Planung zugeführt, weil eben keine aktuelle und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasste Umweltprüfung durchgeführt würde.

Ohne eine langfristig geregelte städtebauliche Ordnung wird die Zersiedelung der Landschaft, eine voranschreitende Versiegelung und die Berücksichtigung wichtiger Umweltbelange nicht ausreichend reguliert. Für die Entwicklungsflächen würde dies ein Fortbestehen der bisherigen Nutzungen und der damit eingehenden Umweltauswirkungen bedeuten.

2.E WAHRSCHEINLICHKEIT UND ANFÄLLIGKEIT VON KATASTROPHEN

Bei den ausgewiesenen Planungsflächen ist keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB zu erwarten. Bei dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.F Anpassung an den Klimawandel

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) stellen ein allgemeines Umweltziel dar, das auch im Aufstellungsverfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VWG berücksichtigt wurde. Grundsätzlich ist die Verwendung neuer Technologien und erneuerbarer Energien sowie nachwachsender Rohstoffe zu befördern. Im Rahmen der Ausweisung von zentrumsnahen Bauflächen lassen sich auch effiziente Energiesysteme etablieren. Der Flächennutzungsplan steht der Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien grundsätzlich nicht entgegen. Konkrete Maßnahmen dazu sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und durchzuführen. An der Straße „Zum Sachsenwald“ gibt es bereits eine Bestandsanlage für Photovoltaik.

Im Zuge von Gewerbeflächenerweiterungen kommt es zu einem zusätzlichen Ausstoß von atmosphärisch wirksamen Treibhausgasen innerhalb des Plangebietes. Diese sollen bei der konkreten Ausgestaltung der Gebiete sowie während des Betriebes soweit wie möglich gemindert werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Planaufstellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, der durchgeführten Vorabfrage ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange, den Arbeiten der Verwaltungen, der durchgeführten Vorortbefragung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten getroffen. Ergeben sich im weiteren Planverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren, zu überarbeiten und fortzuschreiben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Aufstellung des FNP von untergeordneter Bedeutung, da kein unmittelbares Baurecht begründet wird. Die Umweltauswirkungen sind bei der konkreten Bauleitplanung im Rahmen des Monitorings zu beachten.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungserfordernis und Standorteinordnung

Für die VWG liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet der VWG zu sichern, die Voraussetzungen zu schaffen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten und auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Reichenbach (2.185 ha) sowie der Gemeinde Heinsdorfergrund (3.453 ha). Das Gesamtareal beinhaltet eine Gesamtfläche von 5.637,9 ha.

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 5 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) BauNVO überwiegend nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen) dargestellt. Sondergebiete wurden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In einem zugehörigen Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Vorgaben, insbesondere zu den Themen Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz, werden bei der Planaufstellung beachtet und angewandt.

Bei der Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für Sachsen von 2013, des gültigen SWS 2008 sowie des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz zu beachten und zu berücksichtigen.

Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der neu ausgewiesenen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan wurden dreistufig bewertet. Ein zusammenfassendes Ergebnis zeigt Tabelle 46 Zusammenfassende Bewertung (Quelle: Eigene Darstellung, 2022).

Flächenbezeichnung		Umweltauswirkungen	Größe in m ²
R-W1	„Wohnbauflächen Am Berg“	I	6.423
R-W2	„Wohnbauflächen Waldweg“	I	4.443
R-W3	„Wohnbauflächen Brunner Straße“	II	11.498
R-W4	„Altes Rittergut Friesen“	II	19.486
R-W5	„Wohnbauflächen Lampitzer Straße“	II	1.812
R-W6	„Kleingarten Damaschkestraße“	II	10.462
R-W7	„Verlängerung Lindenstraße“	I	23.774
R-W8	„Wohnbauflächen Alte Lengfelder Straße“	I	3.083
R-W9	„Wohnbauflächen entlang Rotschauer Weg“	II	5.774
R-W10	„Wohnbauflächen An der Kreuzleithe“	II	12.195
R-W11	„Wohnbauflächen Waldstraße“	I	6.613
R-W12	„Albert-Schweitzer-Straße“	II	3.286
R-W13	„Entlang Hainstraße“	II	5.983
H-O1	„Wohnbaufläche Fabrikberg“	II	4.873
H-U4	„Wohnbaufläche entlang Friedhofsweg“	I	14.480
RM-1	„Mischbauflächen östliche Händelstraße“	I	9.868
RM-2	„Mischbauflächen nördlich Dorfmitte“	I	5.104
RM-3	„Mischbauflächen östlich Otto-Richter-Straße“	I	6.014
RM-4	„Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“	II	9.179
RM-5	„Mischbauflächen Klinkhardtstraße“	II	8.900
RM-6	„Mischbauflächen Bachgasse“	II	6.611
RM-7	„Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“	I	3.950
RM-8	„Mischbaufläche am Windmühlenweg“	I	8.619
H-H2	„Mischbaufläche am der Alten Poststraße“	I	2.666
H-H3	„Mischbaufläche an der Hauptstraße“	I	9.591
H-U5	„Mischbaufläche an der Reichenbacher Straße“	II	17.714
R-G1	„Gewerbegebiet an der Zwickauer Straße“	II	12.745
R-G2	„Gewerbegebiet Erweiterung Oberreichenbach“	II	213.905
R-G3	„Gewerbegebiet südlich Lehmputze“	III	171.307
R-G4	„Erweiterung Gewerbegebiet PIA II“	I	73.565
R-SO1	„Sondergebiet Hotel Göltzschtalbrücke“	I	23.142
R-SO2	„Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“	II	18.185
R-SO3	„Sondergebiet Ferienhaus“	II	27.724

Tabelle 46 Zusammenfassende Bewertung
(Quelle: Eigene Darstellung, 2022).

Bis auf eine minimale Überschneidung beim FFH-Gebiet Göltzschtal sind Schutzgebiete nach EU-Recht, Bundesnaturschutzgesetz oder Sächsischem Naturschutzgesetz nicht betroffen. Restriktionen hinsichtlich Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete berühren die festgesetzten Siedlungserweiterungen nicht. Nach bisherigem Kenntnisstand steht die Planung insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung im Einklang.

Die aus der Flächennutzungsplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig innerhalb der Grenzen der VWG kompensiert werden. Dazu wurden Flächen für verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese werden durch spätere, nachgeordnete Festsetzungen in Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Das Ausgleichspotential im Plangebiet wird im Verhältnis zu möglichen Planungen als ausreichend bewertet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Der Flächennutzungsplan wird infolge des Vorsorgeerfordernisses aufgestellt. Deshalb wird eine Nullvariante (Nichtplanung) ausgeschlossen.

Die Gemeinde plant wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung vorgeprägter Standorte, mindestens aber in unmittelbarem Anschluss an diese. Innenentwicklungspotentiale werden dabei beachtet. Die Lage der Erweiterungsflächen wurde so gewählt, dass der Siedlungskörper lediglich unbedingt notwendige Erweiterungen an Standorten erfährt, an welchen die voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Neben fachlichen Aspekten wurden hierfür gesetzliche Vorgaben und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung herangezogen. Die Flächen wurden nach dem gemeindlichen Bedarf sowie den Zielen zum Schutz von Natur und Landschaft unter Beachtung planerischer Grundsätze gewählt. Eine weitere Überprüfung erfolgt durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Vorentwurf.

VERZEICHNISSE

Quellen

7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Reichenbach im Vogtland 2019, Reichenbach.

Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, durch die Verbandversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG i.V.m. §6 Abs.2 SächsLPlG beschlossene.

Fachkonzept Brachender Stadt Reichenbach als Teilfachkonzept INSEK 2018, Reichenbach.

GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, auf: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline> (Zugriff: 01-2022).

Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2011), Reichenbach.

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Dresden, 2003. Fassung 2009.

Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). URL: <https://www.inkar.de/>

Informationen nach den Seiten von www.Heinsdorfergrund-vogtland.de und <https://hov.isgv.de/Hauptmannsgrün> (Zugriff: 04-2020).

Informationen nach den Seiten von www.Heinsdorfergrund-vogtland.de und <https://hov.isgv.de/Hauptmannsgrün> (Zugriff: 04-2020).

Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).

Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle "Naturhaushalt und Gebietscharakter" der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrecht-einhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.

Peter A. Schmidt, Werner Hempel, Maik Denner, Normann Döring, Andreas Gnüchtel, Birgit Walter, Dirk Wendel (2002): Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1:200.000. In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.) – Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege. Dresden.

Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1:200.000

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, (SächsABl. Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005).

Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland (o.J.): Internetpräsenz, auf: Reichenbach.de (Zugriff: 03-2022).

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (o.J.): Vorkommensgebiete Gehölze, auf: <https://www.natur.sachsen.de/vorkommensgebiete-gehölze-20828.html> (Zugriff: 2022-01-10).

Wohnungsmarktprognose 2030/ Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, basierend auf der BBSR-Raumordnungsprognose 2035. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	23
Tabelle 2 Karteninhalte der Regionalplanung.....	26
Tabelle 3 Geschichte Reichenbach	36
Tabelle 4 Geschichte Heinsdorfergrund.....	37
Tabelle 5 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2019	38
Tabelle 6 Bevölkerungsentwicklung zusammengefasst	38
Tabelle 7 Altersstruktur Reichenbach 2010 bis 2019	39
Tabelle 8 Altersstruktur Heinsdorfergrund bis 2019	39
Tabelle 9 Altersstruktur VWG 2010 bis 2019	39
Tabelle 10 Anteil der Altersgruppen in Vogtlandkreis und Freistaat Sachsen	40
Tabelle 11 Bevölkerungsbewegung Reichenbach.....	41
Tabelle 12 Bevölkerungsbewegung Heinsdorfergrund 2000 bis 2019	42
Tabelle 13 Bevölkerungsprognose VWG Variante 1	43
Tabelle 14 Neubedarf bis 2035 in Reichenbach	44
Tabelle 15 Neubedarf bis 2035 in der Gemeinde Heinsdorfergrund	45
Tabelle 16 Neubaubedarf Reichenbach nach Ortsteilen	45
Tabelle 17 Neubaubedarf Heinsdorfergrund nach Ortsteilen	45
Tabelle 18 Bestand Wohngebäude in Reichenbach	47
Tabelle 19 Bestand Wohngebäude Heinsdorfergrund.....	47
Tabelle 20 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler	48
Tabelle 21 Personen im erwerbsfähigen Alter	50
Tabelle 22 Gewerbe-Kennwerte Vogtlandkreis	52
Tabelle 23 Gewerbe-Kennwerte Reichenbach	52
Tabelle 24 Gewerbe-Kennwerte Heinsdorfergrund	52
Tabelle 25 Gewerbe-Kennwerte VWG	52
Tabelle 26 Nahversorgung, Reichenbach	56
Tabelle 27 Schutzgebiete	58
Tabelle 28 Plangebiete.....	58
Tabelle 29 Gebiete mit besonderer avifaunischer Bedeutung	59
Tabelle 30 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet	64
Tabelle 31 Deponien im Plangebiet	65
Tabelle 32 genehmigungspflichtige Anlagen	67
Tabelle 33 Immissionsrichtwerte.....	68
Tabelle 34 Gebietstypen	76
Tabelle 36 Wohnbauflächen	82
Tabelle 37 Zusammenfassung der Flächenpotentiale.....	120
Tabelle 38 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Reichenbach	120
Tabelle 39 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, Gemeinde Heinsdorfergrund	121
Tabelle 40 Innenentwicklungspotentiale.....	122
Tabelle 41 Flächenbilanz FNP	122
Tabelle 42 Flächenausweisungen und -potentiale	125
Tabelle 43 Schalltechnische Orientierungswerte	127
Tabelle 44 Zusammenfassende Einschätzung der Umweltauswirkungen, ausgehend von Entwicklungsflächen.	175
Tabelle 45 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft	179
Tabelle 46 Bestehende Ökokontomaßnahmen im Plangebiet.....	179
Tabelle 47 Zusammenfassende Bewertung	183

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage und Umgebung.....	11
Abbildung 2 Verlegung B 94.....	12
Abbildung 3 Naturräumlichen Gliederung Sachsen	28
Abbildung 4 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	29
Abbildung 5 Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.....	31
Abbildung 6 Überschwemmungsgebiete.....	32
Abbildung 7 Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) im Plangebiet	34
Abbildung 8 jährliche Neubaubedarf Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
Abbildung 9 Zentren- und Standortstruktur (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Reichenbach.....	55
Abbildung 10 Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Reichenbach.....	55
Abbildung 11 Bestandsaufnahme R-SO1	114

Anlagen

Anlage 1 Steckbriefe der historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart Nr. 25
„Kulturlandschaft Netzschkau-Mylau“.

Anlage 2 Kulturdenkmalliste

Anlage 3 Liste der geschützten Biotope

Anlage 4 Archäologische Karte

Anlage 1

Steckbriefe der historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart **Nr. 25 „Kulturlandschaft Netzschkau-Mylau“** (Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen)

Autor:

Technische Universität Dresden (2014)
Fakultät Architektur der TU Dresden
Institut für Landschaftsarchitektur
Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung
Prof. Dr. Catrin Schmidt

Herausgeber:

Planungsverband Region Chemnitz
Verbandsgeschäftsstelle

Anlage 2

Kulturdenkmalliste für Reichenbach und Heinsdorf dorfergrund

(Stand Februar 2019)

Autor:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Datengrundlage:

DIVIS – Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen

© Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen

Stand 25.02.2019

Anlage 3

Liste der geschützten Biotope im Geltungsbe- reich des Flächennutzungsplans

(Stand 08.04.2020)

Die Biotope wurden per in folgender Liste aufgeführten Biotopnummer nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

Autor:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Auf Grundlage der mit der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtland vom 08.04.2020 übergebenen Geodaten des beim Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) geführten Biotopverzeichnisses.

Anlage 4

Archäologische Karte

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

(Stand 02.03.2020)

Archäologische

Denkmale im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

Autor:

© Landesamt für Archäologie

Stand 02.03.2020

Quellen:

Landschaftsforschungszentrum e.V., Arbeitsstelle "Naturhaushalt und Gebietscharakter" der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Urheberrechteinhaber): Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen.

Peter A. Schmidt, Werner Hempel, Maik Denner, Normann Döring, Andreas Gnüchtel, Birgit Walter, Dirk Wendel (Autoren): Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1:200.000. In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.) – Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege. Dresden, 2002).

Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1:200.000

Informationen nach den Seiten von www.Heinsdorfergrund-vogtland.de und <https://hov.isgv.de/Hauptmannsgrün> (24.04.2020)

Informationen nach den Seiten von www.Heinsdorfergrund-vogtland.de und <https://hov.isgv.de/Hauptmannsgrün> (24.04.2020)

Reichenbach.de

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hg.) o.J.: Vorkommensgebiete Gehölze, verfügbar: <https://www.natur.sachsen.de/vorkommensgebiete-gehölze-20828.html> (Zugriff: 2022-01-10).