

3.8.3 SIEDLUNGSKLIMA

Der globale Klimawandel ist infolge der steigenden Temperaturen auch auf lokaler und regionaler Ebene spürbar. Für Sachsen bedeutet das insgesamt einen Anstieg der Temperaturen und Veränderung im Niederschlagsverhalten. Wetterextreme wie Starkregen, Hitzewellen und Dürreperioden treten zukünftig häufiger und stärker auf, gleichwohl es regionale Unterschiede gibt. Für Maßnahmen der Klimaanpassung sind zuverlässige Klimainformationen relevant, die auf Beobachtungs- und Klimamodelldaten innerhalb eines längeren Zeitraums basieren.

Neben Temperatur- und Niederschlagswerten kommen weitere relevante, wissenschaftliche Messgrößen hinzu, um das Klima analysieren zu können. Hierfür werden laut dem regionalen Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (ReKIS) Mittelwerte von 30-jährigen Zeiträumen miteinander verglichen. Die Änderungen einer Klimagröße sind aussagekräftiger als absolute Kennwerte, weshalb die Ergebnisse als Abweichung zur Klimareferenzperiode angegeben werden, d.h. der definierte Zeitraum zwischen 1961 und 1990. Für Klimaprognosen werden Klimamodelle mit unterschiedlichen Szenarien bzgl. Bevölkerungsentwicklung, sozio-ökonomischen Aspekten und weiteren Entwicklungsdaten bis zum Ende des 21. Jahrhunderts berechnet. Um Unsicherheiten zu berücksichtigen, werden unterschiedliche Modelle in dieser Kalkulation verwendet, gleichwohl Prognosen über einen langen Zeitraum große Abweichungen enthalten können. Daher können diverse Szenarien einbezogen werden.

Gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan gehört die VWG zu den unteren Berglagen und Hügelland mit mäßig trockenem Klima (Um). Charakteristisch für diesen Bereich sind:

- Höhen zwischen 350-500 m über NN,
- 540-900 mm/a Niederschlag,
- 220-450 mm/a Winterniederschlag,
- 6,5 - 8,3 °C/a Lufttemperatur,
- 100-110 Frosttage, sowie
- 35-160 Tage über 10 °C. [49]

Gemäß des wirksamen Regionalplanes befindet sich zwischen Mylau und Schneidenbach ein zusammenhängendes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Insbesondere in Ufernähe der Göltzsch und des Raumbaches sind Frisch- und Kaltluftbahnen vorzufinden.

Die Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind hauptsächlich Waldflächen und die Frisch- und Kaltluftbahnen verlaufen überwiegend über größere Landwirtschaftsflächen. Für das Siedlungsklima und zur Versorgung mit frischer und kalter Luft sollten sowohl die Entstehungsgebiete als auch die Luftströmungen nicht beeinträchtigt oder verbaut werden. Im Folgenden werden die analytischen Informationen von ReKIS (2021) für Reichenbach und Heinsdorfergrund zusammengefasst erläutert. Die Abweichungen zwischen den Kommunen sind nur sehr geringfügig, weshalb lediglich auf Reichenbach Bezug genommen wird.

Die Temperatur ist zwischen 1991 und 2020 in Reichenbach um 0,9°C im jährlichen Mittel angestiegen. Gegenüber dieser Periode werden bis zum Jahr 2100 die stärksten

Abweichungen von bis zu +5,4°C in den Sommermonaten erwartet, während die niedrigste Abweichung bis zu + 4°C im Frühjahr prognostiziert wird. Für die Jahresmitteltemperatur zwischen 2021 und 2050 wird eine Zunahme von + 2,0°C bzw. zwischen 2071 und 2100 eine Zunahme von durchschnittlich +4,6°C prognostiziert (**Abbildung 27**).

Temperaturentwicklung

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in °C

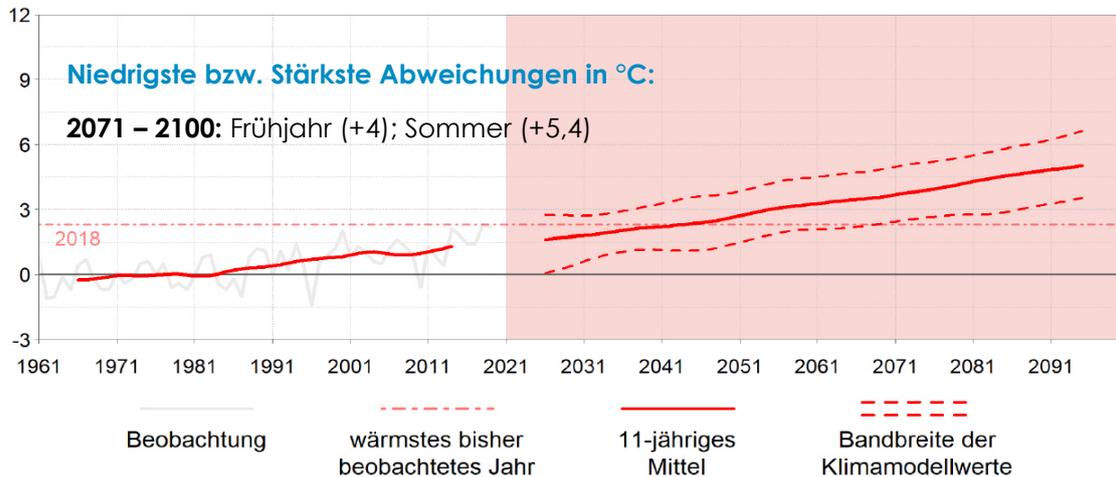


Abbildung 27 Temperaturentwicklung Reichenbach einschließlich Prognose (Quelle: ReKIS, 2021).

Zudem gab es zwischen 1961 und 1990 durchschnittlich 28 Tage, an denen die Tagesmaximaltemperatur höher als 25°C in den Sommermonaten war. Zwischen 1991 und 2019 gab es hier eine Abweichung von +9 Tagen, zwischen 2021 und 2050 wird hier eine Zunahme von +23 Tagen bzw. zwischen 2071 und 2100 von +58 Tagen prognostiziert (**Abbildung 28**).

Anzahl der Sommertage

1991–2019 vs 1961–1990

2010–2019 vs 1961–1990

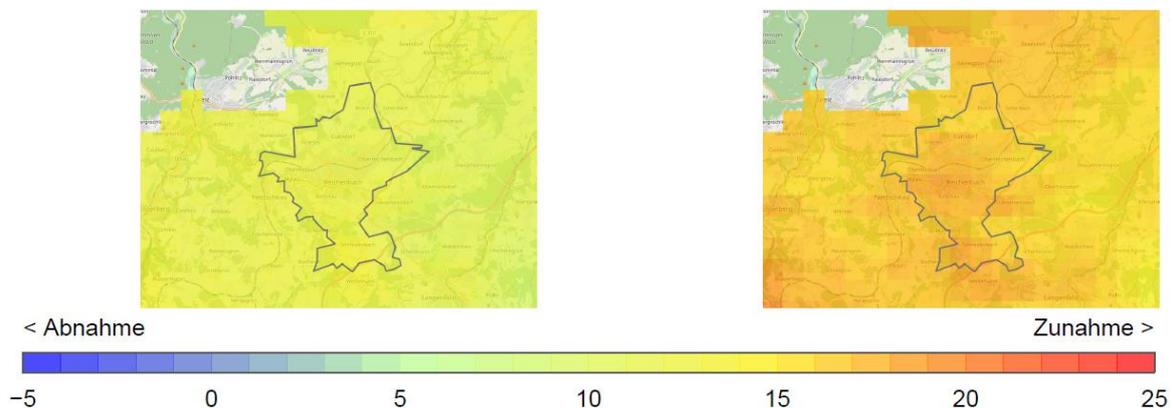


Abbildung 28 Zunahme der Sommertage in Reichenbach im Vergleich (Quelle: ReKIS, 2021).

Gleichzeitig gab es zwischen 1961 und 1990 durchschnittlich 111 Tage mit weniger als 0°C Tagesminimumtemperatur. Zwischen 1990 und 2019 hat dieser Wert um 18 Tage abgenommen. Für die Periode zwischen 2021 und 2050 wird prognostiziert, dass die Frosttage um – 28 Tage bzw. zwischen 2071 und 2100 um -62 Tage abnehmen werden (**Abbildung 29**).

Anzahl der Frosttage

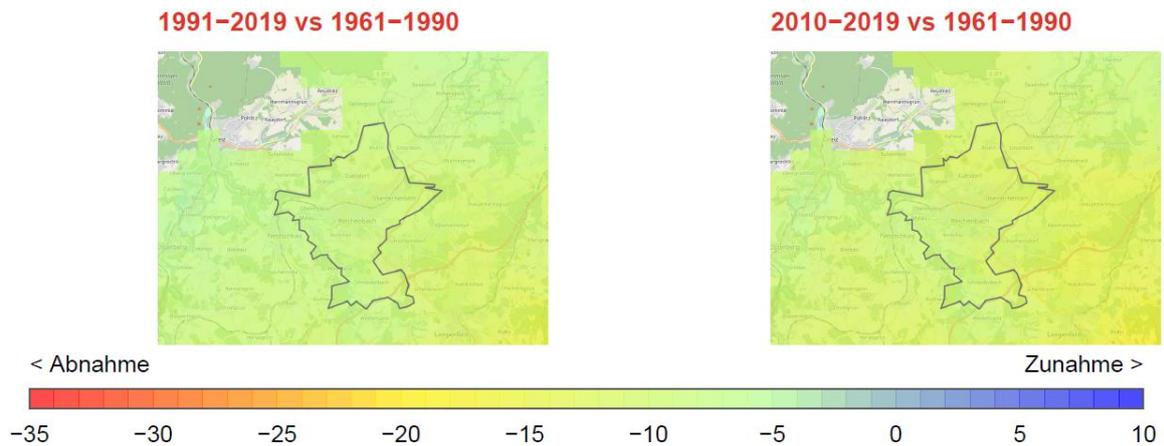


Abbildung 29 Abnahme der Frosttage in Reichenbach im Vergleich (Quelle: ReKIS, 2021).

Infolge der starken Zunahme der Sommertemperaturen von über 25 °C mit steigender Belastung für den menschlichen Kreislauf werden zukünftig weitere Maßnahmen, auch in der Stadtplanung, erforderlich sein. Bspw. wird es relevant sein, für ausreichend Verschattung und Trinkwasserspender an öffentlichen Plätzen zu sorgen und Gebäude ausreichend zu klimatisieren.

Niederschlagsentwicklung

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in %

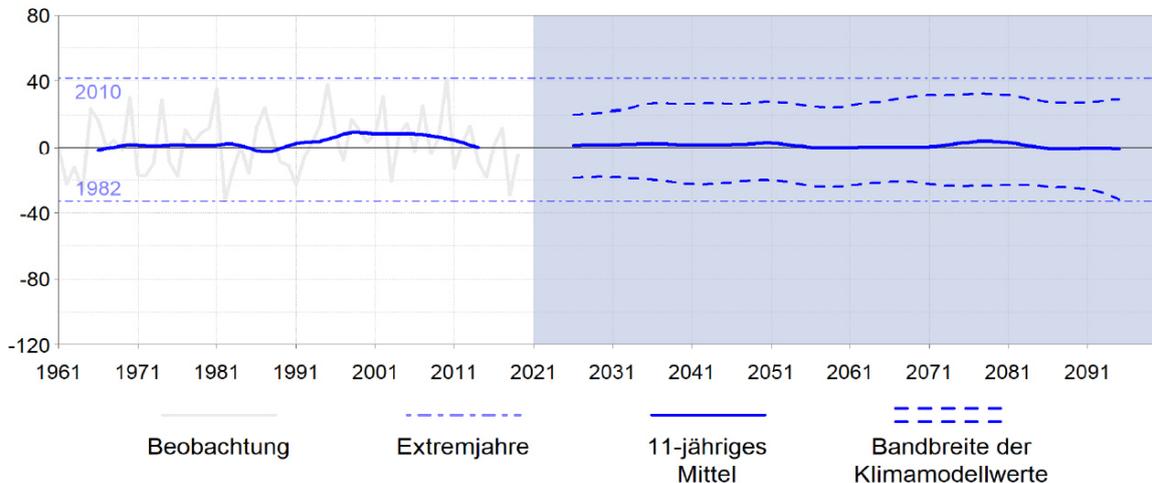


Abbildung 30 Entwicklung Niederschlag in Reichenbach zwischen 1961 und 2100 (Quelle: ReKIS, 2021).

Eine weitere relevante Rolle – nicht nur für die Landwirtschaft – wird der Umgang mit Niederschlagswasser spielen, da durch anhaltende Dürreperioden im Sommer die Niederschläge immer weniger werden und sich hingegen in die Wintermonate verlagern. Dies zeigen auch die Prognosen: Zwischen 1961 und 1990 betrug nach Angaben von ReKIS der Jahresniederschlag in Reichenbach zunächst 725 mm und zeigte bis 2020 eine Veränderung von +7 % auf. Bis zum Jahr 2100 werden voraussichtlich die stärksten Niederschlagsänderungen mit einer Abnahme von – 48 % im Sommer zu verzeichnen sein, während die geringsten Niederschlagsänderungen mit einer Zunahme von +25 % in den Wintermonaten prognostiziert werden (**Abbildung 30**).

Dies hat zur Folge, dass es längere Dürreperioden gibt, die durch einzelne (Stark-)Regenereignisse unterbrochen werden. Für die Landwirtschaft können die verstärkte Erosion trockener Böden, temporäre Überschwemmungen der Felder und Ernteauffälle problematisch werden.

Anzahl der Regentage

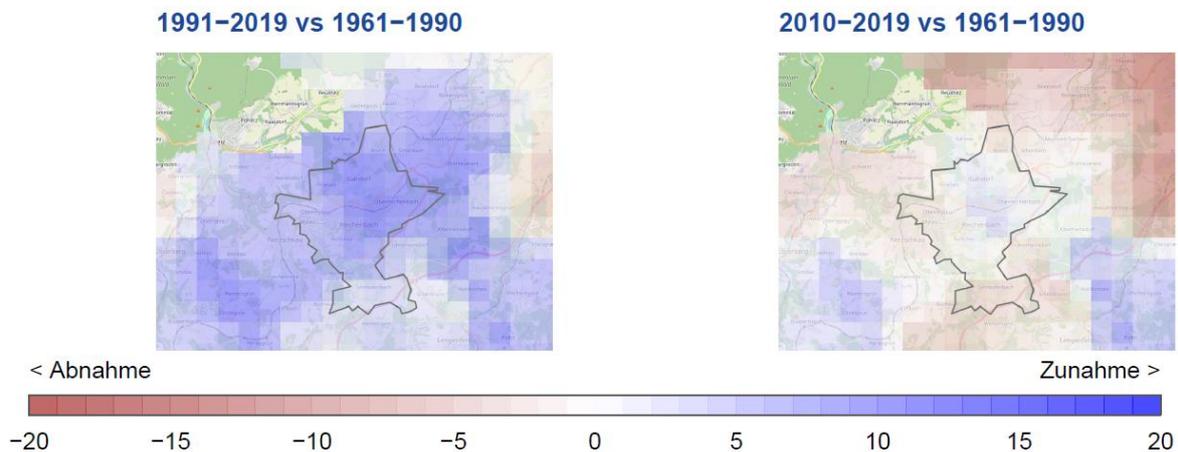


Abbildung 31 Anzahl der Regentage im Vergleich in Reichenbach (Quelle: ReKIS, 2021).

Zur Analyse sollte ebenso die Anzahl der Regentage hinzugezogen werden. Während zwischen 1961 und 1990 im jährlichen Mittel 129 Regentage verzeichnet wurden, hat dieser Wert bis 2019 geringfügig abgenommen (\emptyset -1 Tag). Zwischen 2021 und 2050 wird prognostiziert, dass die Regentage durchschnittlich um -5 Tage bzw. zwischen 2071 und 2100 durchschnittlich um -15 Tage abnehmen werden. Aus regionalplanerischer Sicht ist es daher relevant, Maßnahmen für den Wasserrückhalt (z.B. Regenrückhaltebecken) zu ergreifen, Flächen zu entsiegeln sowie die Kanalisation technisch aufzurüsten. Da Starkregenereignisse (**Abbildung 31**) auch in Zukunft nicht ausbleiben, müssen Maßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes ausgebaut werden.

Der Klimawandel wird zunehmend aus planerischer Sicht eine Herausforderung für die Kommunen, denn immer öfter sind Infrastrukturanlagen durch Extremwetterereignisse überlastet. Um den zunehmenden Herausforderungen wie Starkregen, Überschwemmungen und langanhaltenden Dürreperioden adäquat zu begegnen, eignen sich verschiedene Möglichkeiten aus dem Bereich der wassersensiblen Stadtentwicklung. Dabei handelt es sich um die (Um-)gestaltung von bestehenden oder geplanten Gebieten, die hinsichtlich des Klimawandels dem Thema Wasser eine zentrale Bedeutung beimessen wollen. Wasser ist nicht nur relevant für ein gesundes Klima in Stadt und Raum, sondern kann die bereits erwähnten Risiken verringern. Es handelt sich daher um eine **kommunale Gestaltungsaufgabe**, an der diverse Akteure beteiligt sind (**Abbildung 32**). [50]



Abbildung 32 Zentrale Handlungsfelder und Akteur*innen im Rahmen der wassersensiblen Stadtentwicklung (als Baustein der Anpassung an den Klimawandel) (Quelle: Positionspapier Klimawandel Wassersensible Stadtentwicklung LAWA Juni 2021).

Eine der wohl wichtigsten ökonomischen Möglichkeiten des nachhaltigen Regenwassermanagements für die Endverbraucher ist langfristig die **Reduzierung von Trink- und Abwassergebühren**, da hierdurch Grauwasser eingespart und Betriebswasser gewonnen wird. Mittels verschiedener Kombinationsmöglichkeiten aus dem Garten-, Landschafts- und Straßenbau kann hinsichtlich des Regenwassermanagements ausreichend Überflutungsschutz gewährleistet werden. [51] Eine nachhaltige Bewirtschaftung ist dabei unabdingbar, womit die Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers idealerweise vor Ort erfolgen muss. Potentielle Maßnahmen können bspw. sein:

- Versickerung bspw. durch Mulden-/Schacht-/Rigolen-Versickerung, Mulden-Rigolen-Systeme
- Rückhaltung oder Retention bspw. auf Grünflächen, versickerungsfähigen Pflanzgruben

Für gezieltes Einleiten von Schmelz- und Niederschlagswasser in den Untergrund, **Versickerungsprozess**, gibt es unterschiedliche Anlagentypen nach den Regularien DIN-A138 und DWA-M 153, bspw. offene Abflussrinnen, Abflussrohre, flächenhafte Versickerung mit entsiegelter Oberfläche, Retentionsanlagen etc.. [51]

Bei **Rigolen** handelt es sich um Auffangbecken unterhalb der Geländeoberfläche, in denen das Regenwasser gesammelt wird bzw. versickern kann. Das Regenwasser wird oberirdisch in einem Graben oder in einer Mulde (gefüllt mit Kies bzw. Granulat)

langsam abgeleitet. Rigolen sind insbesondere dann sinnvoll, wenn sie bspw. mit einer Zisterne kombiniert werden und eine Nachnutzung für das Regenwasser ermöglicht wird. Der Bau von Mulden, Gruben, Gräben oder Rigolen ist durch die Kommune genehmigungspflichtig. [51]

Die **ungedrosselte Ableitung von Regenwasser** findet primär Anwendung im Straßenbau, weniger in urbanen Gebieten. Eine Überflutung mittels Gräben, Rinnen oder Mulden kann damit verhindert werden. Wichtig dabei ist, den Extremfall im Regenwassermanagement in der Planung zu berücksichtigen. Bei der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, d.h. der oberirdischen Sammlung mit anschließender Ableitung, wird je nach Witterungszustand die Verdunstung sichtbar.

Für die Etablierung einer wassersensiblen Stadtentwicklung und ihrer integralen Ansätze bedarf es demzufolge einem Transformationsprozess in der kommunalen Verwaltung. Agile Projektansätze können eine Unterstützung sein, zukünftig integrale Projektansätze umzusetzen.

Um die raumplanerischen Vorgaben hinsichtlich des präventiven Hochwasserschutzes in Einklang zu bringen, trat am 01. September 2021 der erste **länderübergreifende Raumordnungsplan für Hochwasserschutz** in Kraft. Mit dieser Art von Hochwassermanagement wird anvisiert, den Hochwasserschutz auf gefährdeten Flächen insbesondere für Siedlung und Verkehr präventiv zu verbessern. Dazu zählt u.a. die Förderung von Retentionsräumen sowie die Erhaltung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. [52]

Insbesondere für das Plangebiet wird ersichtlich, dass im freien Gelände Wald den besten Hochwasserschutz bietet. Laut der Hochwasserschutzfibel kann der Waldboden Niederschlagswasser sehr gut aufnehmen und bietet ein ideales Puffervermögen. Neben der Erhaltung und Pflege von bereits bestehenden Waldflächen bietet ebenso die Erstaufforstung mit standortgerechten Gehölzen einen essentiellen Beitrag für den Hochwasserschutz. Idealerweise kann die **Renaturierung** entlang von Fließgewässern dazu beitragen, dass die Widerstandskraft der Gewässernetze bei Hochwasser gestärkt wird und das Wasser verlangsamt abfließen kann. [52] [53] Gutes Wasserrückhaltevermögen bieten ebenso Grünland und Ackerflächen. Bei Letzterem ist dies jedoch abhängig von der Anpflanzung und der Regenintensität: Vegetationsarme Böden haben den Nachteil, dass sich bei Starkniederschlägen und entsprechender Hanglage Schlamm bildet und mitgeführt wird. Dies kann in umgebenen Siedlungen zu massiven Schäden an Gebäuden führen. [53] Daher kann eine **konservierende Bearbeitung** der Böden in der Landwirtschaft eine präventive Maßnahme im Hochwasserschutz sein. Mulchmaterial wie Stroh wirkt der Verschlammung von Böden entgegen und trägt positiv zur Versickerung bei. Dadurch entsteht ein „stabiles, wenig verschlammungsanfälliges, gleichzeitig tragfähiges Bodengefüge“, welches präventiv gegenüber Wassererosion wirkt. [54]

Elemente der Schwammstadt können im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen vor allem in städtischen Gebieten integriert werden. Ein Beispiel siehe **Abbildung 33**.

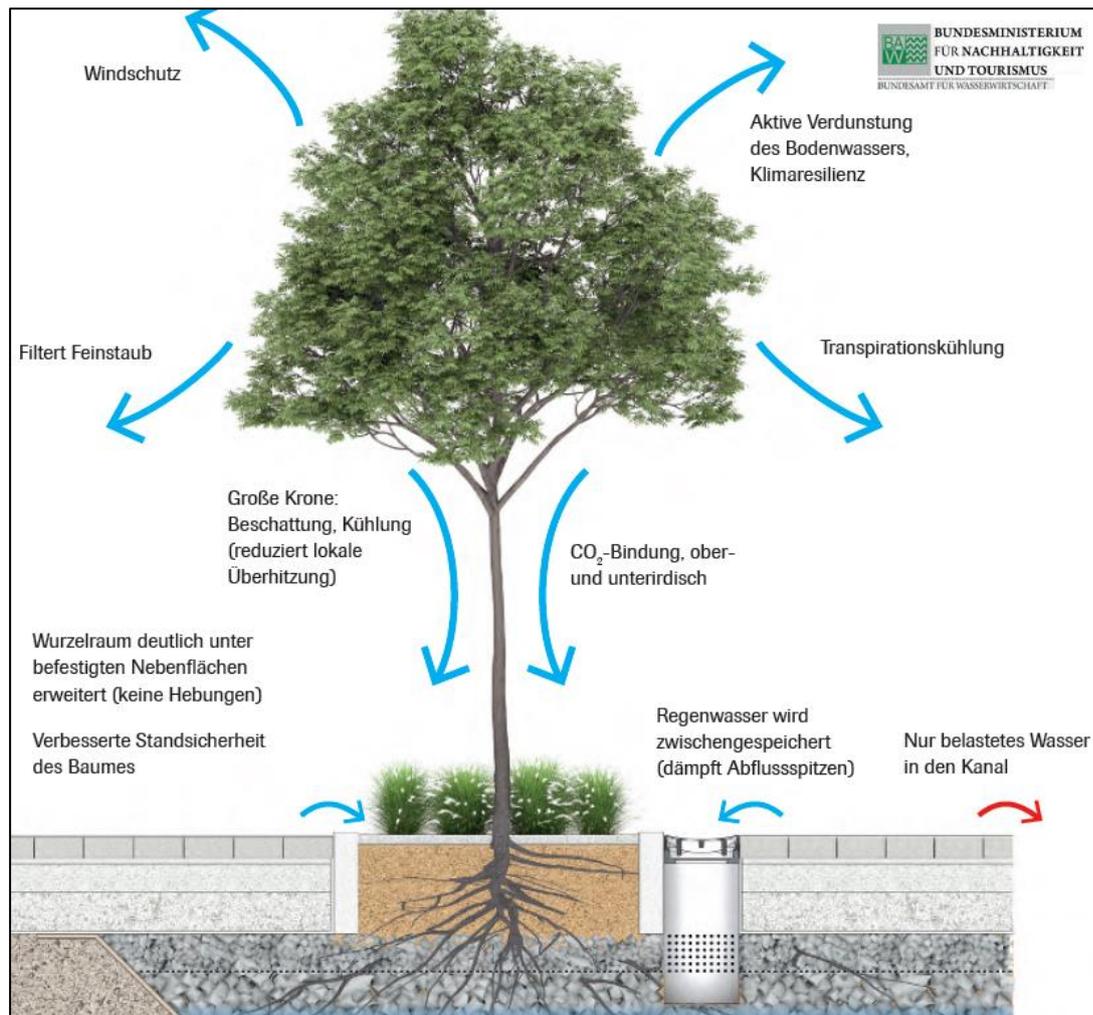


Abbildung 33 Baumsystem Schwammstadt (Quelle: 3:0 Landschaftsarchitektur: Das Schwammstadt-Prinzip: Klimawirksame Bausysteme).

3.8.4 INNENENTWICKLUNG

Allgemein ist mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen. Der Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Verkehrsnutzung betrug nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes 54 Hektar pro Tag (Durchschnitt der Jahre 2017 - 2020). Es werden selbst in Regionen mit Bevölkerungsrückgang mehr Flächen neu versiegelt als entsiegelt (dies gilt auch für den Vogtlandkreis). Die für Siedlung und Verkehr genutzte Fläche ist deutschlandweit zwischen 1992 und 2020 von 40.305 km² auf 51.692 km² (entspricht einer Steigerung um 28 %) angewachsen. [55]

Gleichzeitig geht die Anzahl der Menschen in Sachsen mit Ausnahme der Großstädte stetig zurück. [56] Deshalb sollte in Zukunft verstärkt auf die Aktivierung innerstädtischer Potentiale gesetzt werden. Diese können freie Bauplätze in Bauleitplanungen sein, aber auch die Überplanung bereits versiegelter Flächen und die Nutzung von Baulücken bedeuten. Bauleitplanverfahren im Innenbereich bieten viele Vorteile. Sie sind schneller im Verfahren, teilweise ohne Umweltbericht möglich, benötigen oft auch weniger aufwendige Gutachten und sind deutlich kosteneffizienter. Auch die Kommune profitiert, denn sie muss weniger Fläche an Infrastruktur pro Kopf unterhalten. [57]

Der Vorzug der Innen- vor Außenentwicklung und die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sind auch in den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes von 2013 festgeschrieben.

3.9 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

3.9.1 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 VBG zu verwenden.

Die europäischen Ziele des Naturschutzes sind insbesondere in der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (RL 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG) formuliert. [58] [59] Sie wurden in nationales Recht übertragen und bezogen auf das zusammenhängende Netz von Schutzgebieten Natura 2000 umgesetzt. Ziel der Richtlinien ist es, den Verlust an biologischer Vielfalt zu stoppen und so die Konvention über biologische Vielfalt in Europa und den Mitgliedsstaaten zu implementieren. [60]

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen ist ein in Artikel 20a des Grundgesetzes der BRD verfassungsrechtlich verankertes Gebot. [61] 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 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.

3.9.2 RAUMORDNERISCHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Raumordnerische Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können den entsprechenden Unterabschnitten von **Abschnitt 1.4.7** des Umweltberichts entnommen werden.

3.9.3 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 (**Tabelle 32**).

Schutzgebiete im Sinne der §§ 22 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 16 bis 19 SächsNatSchG und i. S. d. § 32 BNatSchG i. V. m. § 22 SächsNatSchG	
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
Naturdenkmal	Hauptquarzit Rotschau
Naturdenkmal	Alaunschieferbruch Mühlwand

Naturdenkmal	Porphyroidaufschluss Netzschkau
Naturdenkmal	Griffelschieferbruch Rotschau
Naturdenkmal	Paläopikrit Cunsdorf

Tabelle 32 Schutzgebiete (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)).

Weiterhin gibt es derzeit Landschaftsschutzgebiete im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (**Tabelle 33**).

Schutzgebiete im Stadium Planungsgebiet oder Untersuchungsgebiet	
Kategorie	Name
Landschaftsschutzgebiet	unteres Göltzschtal
Landschaftsschutzgebiet	Schönfelser Wald

Tabelle 33 Plangebiete (Quelle: Regionaler Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Karte 3.4.1).

In der Gemeinde Heinsdorfergrund gibt es mehrere geschützte Landschaftsbestandteile (LB). Die Unterschutzstellung erfolgte nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 19 SächsNatSchG durch Satzung der Gemeinde Heinsdorfergrund am 20. September 1993 (**Tabelle 34**):

Kategorie	Name/Standort	Größe [in ha]
Geschützte Landschaftsbestandteil (LB)	Rahmig's Grund	9,1 ha
Geschützte Landschaftsbestandteil (LB)	Burkhardt's Grund	18,4 ha
Geschützte Landschaftsbestandteil (LB)	Schubert's Sumpfbiotop	1,1 ha

Tabelle 34 Übersicht geschützte Landschaftsbestandteile VWG.

3.9.4 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 Satzungsbeschlusses des Regionalplans Planungsregion Chemnitz** dargestellt sind (vgl. dazu G 2.1.3.8) (**Tabelle 35**):

Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz nach RPI-S RC (06/2023)	
Kategorie	Name
Offenlandlebensraum	"Brändel und Römerteich" (Brut, Rast)
Offenlandlebensraum	„Waschteich Reuth“
Wald-Lebensraum	"Burkhardtswald"
Tal-Lebensraum	"Unteres Göltzschtal"
Offenlandlebensraum	"Windmühlenweg-Oberreichenbach" (Brut)

Tabelle 35 Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Quelle: Regionalplan Region Chemnitz Karte 12).

3.9.5 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 Naturhaushaltes 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 Sachsen [62] 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.

3.10 TOURISMUS UND NAHERHOLUNG

Im Plangebiet befinden sich zwei **Radverkehrswege** nach der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen. [63] Diese sind

- die Regionale Hauptradroute II-29 „Euregio Egrensis“, welche 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 Reichenbach verläuft und in der Stadt Klingenthal endet.

Reichenbach ist ein regional bedeutender Schwerpunkt des Städtetourismus im Regionalplan Region Chemnitz sowie Regionalplan Südwestsachsen und grenzt an die Ferienlandschaft „Tal der Burgen“. Des Weiteren hat Reichenbach 2019 ein Radverkehrskonzept beschlossen. Im Jahr 2009 fand die Sächsische Landesgartenschau in Reichenbach statt. Zudem wurde 2010 der „Park der Generationen“ eröffnet.

3.11 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.11.1 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 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 Denkmalen bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine Liste der in DIVIS (Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen) eingetragenen Kulturdenkmale im Plangebiet findet sich in **Anlage 2**.

3.11.2 ALTLASTEN, ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN UND DEPONIEEN

Für die VWG sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)¹⁶ Altlasten- und Verdachtsflächen erfasst (**Anlage 6**).

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.

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

¹⁶ Auszug SALKA aus Stellungnahme LRA Vogtlandkreis

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	Gemarkung
Reichenbach	78510045	Deponie Schneidenbach	Altablagerung	Schneidenbach
	78510044	Deponie Gemeindegeschuttplatz	Altablagerung	Friesen
	78510042	Deponie Kuch'sche Ziegelei	Altablagerung	Friesen
Heinsdorfergrund	78510072	Deponie Hauptmannsgrün	Altablagerung	Hauptmannsgrün
	78510074	Deponie Heinsdorfergrund/DS	Altablagerung	Hauptmannsgrün

Tabelle 36 Deponien im Plangebiet (Quelle: LRA Vogtlandkreis).

„Eine nach dem 30. Juni 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.“ [64]

„Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im FNP ausgewiesenen Aktivitäten im Widerspruch zu den abfallfachlich zulässigen Nutzungen bzw. Nachnutzungen stehen. Entsprechende Nachnutzungen der Deponien sind nicht genehmigt. Eine unzulässige Nachnutzung kann zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führen. Eine derartige Beeinträchtigung wäre nach § 36 KrWG unzulässig. Alle Maßnahmen auf oder im Umfeld der Deponien, die nicht vermeidbar sind, bedürfen der Einbeziehung der Landesdirektion Sachsen. Gleicher Sachverhalt ist auch bei der Umsetzung von beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Gemäß Recherche im Sächsischen Altlastenkataster befinden sich im Verfahrensbereich diverse Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Für einige dieser ist das Referat

43C der Landesdirektion Sachsen (obere Altlasten- und Bodenschutzbehörde) die zuständige Behörde, für die anderen das Landratsamt Vogtlandkreis (untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde). Es wird daher empfohlen, die mögliche Relevanz der Altlastenverdachtsflächen für die mit diesem Verfahren geplanten Vorhaben mit der jeweils zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu klären und den ggf. erforderlichen Handlungsbedarf abzustimmen.“ [65]

„Die Deponie Gemeindefriedhof wurde bereits nach § 40 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) endgültig stillgelegt und befindet sich in der Nachsorgephase. Die Deponie Schneidenbach befindet sich in der Stilllegungsphase. Für die Deponien Heinsdorfergrund und Kuch'sche Ziegelei wurde der Abschluss der Nachsorgephase nach § 40 Abs. 5 KrWG festgestellt. Die Deponien befinden sich auf dem Gebiet des FNP.“ [65]

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

„Die bis 31. Dezember 2026 geltende Abfallwirtschaftssatzung des Vogtlandkreises ermächtigt zu einem örtlich und zeitlich begrenzten Modellversuch für die Einführung eines vierwöchentlichen Leerungsrhythmus der Papiertonnen. Welche Teile auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft in diesen Modellversuch einbezogen werden, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Abstimmungen werden im Vorfeld auch mit der Stadt Reichenbach und der Gemeinde Heinsdorfergrund vorgenommen. [...] Grundsätzlich ist bei Neubau von Straßen unter Maßgabe der RAS 06 ein Befahren durch die Entsorgungsfahrzeuge möglich. Bei der Planung von Wendeanlagen sollten Wendekreise gegenüber den Wendehämmern der Vorzug gegeben werden. In den vergangenen Jahren nahm die Entsorgungssicherheit der Anlieger auf Grund dort widerrechtlich parkender Fahrzeuge weiter ab.“ [20]

3.11.3 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Nach TA-Lärm ist Lärm „Schall (Geräusch), der Nachbarn oder Dritte stören (gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen) kann oder stören würde“. [66]

Anlagen und Planungen im Plangebiet, welche nach BImSchG einer Genehmigung durch die Immissionsschutzbehörde bedürfen, sind in **Tabelle 37** aufgeführt. Sie sind dem Länderinformationssystem für Anlagen (LIS-A) entnommen und durch von der Landesdirektion Sachsen übermittelte Daten ergänzt¹⁷.

¹⁷ Übermittelt am 22. Oktober 2018.

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

Tabelle 37 genehmigungspflichtige Anlagen (Quelle: Landesdirektion Sachsen und Länderinformationssystem für Anlagen).

Die Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm schreibt seit 2007 vor, dass in einem 5-Jahres-Zyklus Lärmkarten im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken sowie Großflughäfen erstellt werden müssen. Die Verpflichtung für Reichenbach und Heinsdorfergrund bezieht sich grundsätzlich auf Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen im Jahr.

In den Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen ebenso dargestellt wie die Zahl der betroffenen Bewohner. Schwerpunkte der Geräuschbelastung sind in sogenannten „Hot-Spot-Karten“ gesondert ausgewiesen. Die Lärmkartierungen stellen eine Grundlage für die anschließende Lärmaktionsplanung durch die Kommunen unter Beteiligung der Öffentlichkeit dar, um sich mit der örtlichen Lärmsituation auseinanderzusetzen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung der Geräuschbelastung zu benennen. Zuletzt wurde ein Lärmaktionsplan (LAP) ohne

Maßnahmenplan durch den Stadtrat Reichenbach am 05. November 2018 und Gemeinderat Heinsdorfergrund am 08. Oktober 2018 beschlossen. Die aktuellen Ergebnisse der Lärmkartierung (Stand 2022) sind über das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie einsehbar.

Die Lärmkartenerstellung 2022 wurde erstmals nach europaweit einheitlichen Berechnungsmethoden (CNOSSOS) erstellt. Das hatte zur Folge, dass höhere Betroffenenzahlen im Vergleich zu den vorherigen Zyklen zu verzeichnen sind. In Reichenbach wurde für mehrere hundert Personen eine Lärmbetroffenheit oberhalb der Gesundheitsrelevanz von 55 dB(A) nachts bzw. 65 dB(A) am Tag festgestellt. In Heinsdorfergrund gibt es keine relevanten Betroffenheiten durch Straßenverkehrslärm.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden turnusgemäß bis zum Juni 2024 jeweils neue Lärmaktionspläne aufgestellt und vom Stadtrat/Gemeinderat beschlossen.

Nach TA-Lärm gelten die aufgeführten Richtwerte für Geräuschimmissionen in Bezug auf verschiedene Nutzungen (**Tabelle 38**).

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 38 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. [67]

3.11.4 VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGSTRASSEN

Wasserver- und Entsorgung

Anlagen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen

Laut der Stellungnahme des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen vom 06. März 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.“ [68]

Anlagen des Zweckverband Wasser und Abwasser (ZWAV) Vogtland

Trinkwasser:

Die VWG wird 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 Friesenbach (Wasserwerk Friesenbach)

Folgende Grundstücke sind bislang nicht durch einen zentralen Trinkwasseranschluss versorgt (**Tabelle 39**). Die Brunnen sind vor Verunreinigungen zu schützen, da diese ausschließlich der Trinkwasserversorgung der Haushalte dienen.

Gemeinde	Gemarkung	Grundstücke	
Reichenbach	Reichenbach	Bergstraße	28
	Reichenbach	Bergstraße	36
	Reichenbach	Bergstraße	60
	Reichenbach	Feldstraße	9
	Reichenbach	Friesener Weg	20
	Reichenbach	Friesener Weg	36
	Reichenbach	Kneippstraße	66
	Reichenbach	Kneippstraße	68
	Reichenbach	Ruppelteweg	30
	Reichenbach	Ruppelteweg	82
	Brunn	Windmühlenweg	44
	Rotschau	Alte Lengenfelder Straße	80
	Schneidenbach	Jägerhaus	4
Heinsdorfergrund	Oberheinsdorf	Am Mühlgraben	3
	Oberheinsdorf	Isolde	1
	Oberheinsdorf	Reichenbacher Straße	199
	Oberheinsdorf	Waldkirchner Straße	9
	Oberheinsdorf	Waldkirchner Weg	9
	Oberheinsdorf	Am Bahndamm	2
	Unterheinsdorf	Reichenbacher Straße	97

Tabelle 39 Grundstücke ohne zentrale Trinkwasserversorgung der VWG (Quelle: Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis, 12. Mai 2022).

„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.“ [69]

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.“ [69]

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

In Reichenbach, OT Mylau, „betreibt inetz ein Ortsverteilnetz zur Endkundenversorgung in der Druckstufe MOP 0,1 bar und teilweise in der Druckstufe MOP 1,0 bar. Nördlich der Stadt Reichenbach besteht in der Gemarkung Obermylau eine Inselversorgung der Druckstufe MOP 1,0 [bar] für Verbrauchskunden.

In der Gemeinde Heinsdorfergrund betreibt inetz ein Ortsverteilnetz zur Endkundenversorgung in der Druckstufe MOP 1,0 bar.“ [70]

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.

Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH

„Im Geltungsbereich betreibt die Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH Gasleitungsanlagen der Druckstufen Niederdruck « = 100 mbar), Mitteldruck (> 100 mbar bis < = 1 bar) und Hochdruck (> 1 bar bis 16 bar).

Hinweise

Für alle Gasleitungen und Nebenanlagen der Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH sind Schutzstreifen, je nach Druckstufe und Dimension, festgelegt. Folgende Schutzstreifenbreiten sind zu beachten:

- HDL bis DN 150 Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- MDL alle Nennweiten Schutzstreifen 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsachse)
- NDL alle Nennweiten Schutzstreifen 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsachse)

Im Schutzstreifen der Gasversorgungsanlagen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Grundsätzlich bedarf es für alle Vorhaben im Schutzstreifen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung. Sollten die sicherheitsrelevanten Forderungen der Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH zur Betriebssicherheit oder Arbeitssicherheit während des Bauablaufes nicht gewährleistet werden können, müssen die Gasversorgungsanlagen um- bzw. neuverlegt werden.

Planungen/Netzausbaumaßnahmen

Das Gasversorgungsnetz wird entsprechend den technischen Forderungen des DVGW-Regelwerkes instandgehalten, bei Bedarf erneuert und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erweitert. Für die Dimensionierung der Trassen finden das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie technische Entwicklungen Berücksichtigung.

Entsprechend der technischen Regelwerke sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie Pflanzungen die Einhaltung von Schutzstreifen und Abständen zu gewährleisten.“ [71]

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 im Geltungsbereich:

- 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 sind in Planung:

- 110-kV-Freileitung Crossen - Herlasgrün, Mastfeld 98n - 127n
- 110-kV-Kabel Crossen - Herlasgrün, zwischen Mastfeld 124n - 126n

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. in Schutzstreifenbereichen unserer Freileitungen und Kabel. Die Baufirmen werden nachdrücklich auf ihre Anzeigepflicht (Leitungsauskuft/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. [72] [73]

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 ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung

ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen. [72]

Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH

„Im Geltungsbereich betreibt die Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH Mittel- und Niederspannungsanlagen der Spannungsebenen 10 kV und 1 kV. Hierbei handelt es sich insbesondere im innerstädtischen Bereich vorwiegend um Kabelanlagen. Im ländlichen Raum sind vermehrt Freileitungsanlagen anzutreffen. Eine Darstellung des Mittel- und Niederspannungsnetzes ist aus Gründen der Übersichtlichkeit im Flächennutzungsplan nicht möglich.

Hinweise

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen von 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 (10 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Sollten die sicherheitsrelevanten Forderungen der Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH zur Betriebssicherheit oder Arbeitssicherheit während des Bauablaufes nicht gewährleistet werden können, müssen die Starkstromanlagen um- bzw. neuverlegt werden.

Planungen I Netzausbaumaßnahmen

Die netztechnischen Anlagen werden nach den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen kontinuierlich erneuert. In den Planungsgrundsätzen findet das Stadtentwicklungskonzept besondere Berücksichtigung. Die Verlegung von Kabelanlagen zur Erneuerung und Erweiterung des Versorgungsnetzes erfolgt vorzugsweise in öffentlichen Straßen, Geh- und Radwegen.“ [71]

Wärmeversorgung

Im Geltungsbereich betreibt die Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH ein Fernwärmenetz, welches auf das Wohngebiet Reichenbach West beschränkt ist. Die Fernwärmeleitungsanlagen sind zum Großteil unterirdisch verlegt. Einige kurze Leitungsschnitte sind als Hochtrasse errichtet.

Die vorhandenen Fernwärmeleitungen dürfen im Rahmen von Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut, eingebaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt

werden. Zur Fernwärmeleitung ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,5 m zu gewährleisten. [71]

Telekommunikationsnetz

„Im Jahre 2020 [wird] im Ortsnetz Reichenbach der Breitbandausbau durchgeführt. [...] Auf die Erkundigungspflicht 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.“ [74]

„Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Telekommunikationslinien könnten mit den vorgesehenen Ausweisungen neuer Naturschutzgebiete kollidieren. Entsprechend ist die Einhaltung von Regelungen für Unterhaltungs- als auch Erweiterungsmaßnahmen sicherzustellen.“ [75]

3.11.5 SONSTIGE BAUBESCHRÄNKUNGEN

Brand- und Katastrophenschutz

Laut dem DVGW Arbeitsblatt W405 gilt folgender Hinweis: „Bereits bestehende Anlagen und Einrichtungen zur Löschwasserentnahme können im Plan auch graphisch dargestellt werden.“ Des Weiteren „[muss] im Zuge nachgeordneter Verfahren die Löschwasserversorgung entsprechend der geplanten Nutzungen im Rahmen des vorbeugenden und des abwehrenden Brandschutzes als wesentlicher Teil der gesicherten Erschließung gewährleistet sein.“ [20]

Für Kindertageseinrichtungen ist folgender Hinweis zu beachten: „Die Stadtverwaltung Reichenbach beabsichtigt eine Komplettsanierung der Kindertageseinrichtung "Mischka" im Ortsteil Mylau. Aufgrund von erheblichen Auflagen der Brandschutzbehörde ist diese Maßnahme in den nächsten 2 Jahren umzusetzen, um den Bestand der Kindertageseinrichtung zu sichern. Mit einer Gesamtinvestitionssumme von ca. 1,2 Millionen Euro bemüht sich die Stadtverwaltung um Fördermöglichkeiten für die Umsetzung der Maßnahme. Eine Kapazitätsveränderung ist im Rahmen der Datenerhebung zur Bedarfsplanung Kita zum Stichtag 30. Juni 2021 nicht angezeigt.“ [20]

Kampfmittelbelastung

Sofern bei Baumaßnahmen Kampfmittel zu Tage treten, ist nach § 3 Kampfmittelverordnung die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Nach § 4 Kampfmittelverordnung ist das Betreten der Fundstelle verboten. Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Zuwiderhandlung kann eine Geldbuße erhoben werden (§§ 3 und 4 Kampfmittelverordnung). Die Bauausführenden sind diesbezüglich entsprechend hinzuweisen und zu belehren. [20] Folgende **Abbildung 34** zeigt im Territorium der Gemeinde Heinsdorfergrund ein ehemaliges Militärobjekt, das als Kampfmittel registriert ist.

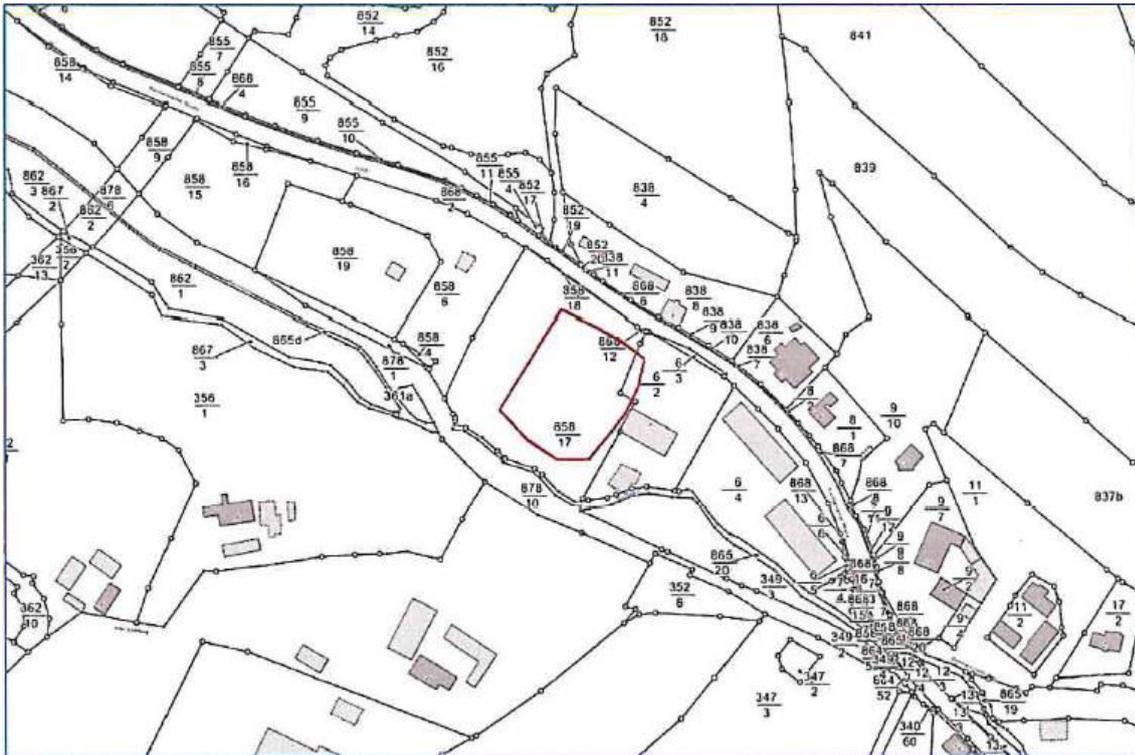


Abbildung 34 Kampfmittel Gemeinde Heinsdorfergrund (Quelle: Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis am 12. Mai 2022).

Baumaßnahmen

Entlang der BAB sowie der 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. Für sämtliche Bauvorhaben (bei BAB bis 100 Meter, Bundes- und Staatsstraßen bis 40 Meter) ist eine Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich. „Die Zustimmung kann nur dann versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, sofern dies [hinsichtlich] der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Die Belange „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbauabsichten und Straßenbaugestaltung“ sind gemäß § 24 Abs. 4 SächsStrG auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen zu beachten.“ [67]

Gemäß § 24 SächsStrG gelten Baubeschränkungen ebenso entlang von Kreisstraßen, die sich außerhalb geschlossener Ortschaften befinden. Bei betreffenden Bebauungen sind gesonderte Abstände in der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei

baulichen Maßnahmen die Beförderung des Schülerverkehrs zu gewährleisten, sodass etwaige Straßenführungen und andere verkehrsrechtliche Belange berücksichtigt werden. [20]

Eisenbahnbetriebsanlagen

Innerhalb des Plangebietes verläuft die DB-Strecke 6362 Leipzig-Connwitz-Hof. Diese DB-Strecke ist gemäß ihrer Zweckbestimmung als Bahnanlage darzustellen. Die hierzu gehörenden Eisenbahnbetriebsanlagen gelten als planfestgestellt gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandschutz, weshalb sie unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt stehen. [76] 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. März 2008, Az. 9 A3.06). [77] [78] Seit 21. Januar 2017 bzw. 25. Oktober 2021 liegen Freistellungsbescheide zu Bahnbetriebszwecken auf folgenden Grundstücken vor, die dem Streckenabschnitt Leipzig-Connwitz– Hof (Saale) zugeordnet werden (**Tabelle 40**):

Gemeinde	Gemarkung	Flurstück	Fläche [in m²]	Gültig seit
Reichenbach	Obermylau	150/3	k. A.	21. Januar 2010
Reichenbach	Obermylau	150/5	k. A.	21. Januar 2010
Reichenbach	Obermylau	60/2	k. A.	21. Januar 2010
Reichenbach	Mylau	723/10	k. A.	23. Oktober 2014
Reichenbach	Mylau	723/41	k. A.	25. März 2008
Reichenbach	Mylau	723/42	k. A.	25. März 2008
Reichenbach	Mylau	723/43	k. A.	25. März 2008
Reichenbach	Mylau	748/5	k. A.	03. Mai 2016
Reichenbach	Mylau	748/6	k. A.	25. Mai 2016
Reichenbach	Mylau	749	k. A.	14. Juni 2016
Reichenbach	Mylau	750	k. A.	13. Juni 2016
Reichenbach	Reichenbach	1 649/41 Tf. 1	1.765	21. Januar 2017
Reichenbach	Reichenbach	1 649/41 Tf. 2	1.654	21. Januar 2017
Reichenbach	Reichenbach	1 649/57	27.862	25. Oktober 2021
Reichenbach	Reichenbach	823	k. A.	09. Juni 2016
Reichenbach	Reichenbach	1 649/29 Tf.	k. A.	24. Oktober 2002
Reichenbach	Reichenbach	1 649/43 und -44	k. A.	21. Januar 2010
Reichenbach	Reichenbach	1 649/47 und -48	k. A.	21. Dezember 2016
Reichenbach	Reichenbach	1 649/57	k. A.	24. September 2021
Reichenbach	Reichenbach	1 649/59	k. A.	26. März 2021
Reichenbach	Reichenbach	1 649/61	k. A.	26. März 2021
Reichenbach	Reichenbach	2015/8	k. A.	14. April 2020

Tabelle 40 Freistellungsbescheide für Flurstücke des Eisenbahn-Bundesamtes vom 21. Dezember 2016; 24. September 2021 und 26. Januar 2023.

Für die perspektivische Erweiterung meldet die Deutsche Bahn Bedarf an den gewidmeten Bahnflächen an. Seitens des EBA wird darauf hingewiesen, „*dass Überplanungen von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind, unzulässig sind, wenn sie bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung dieser Anlagen und Flächen stehen*“ (BverwG Az. 4 C 48/86 vom 16. Dezember 1988). [76]

"Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können." [78]

Deshalb ist zu gewährleisten, „*dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden.*“ Gegebenenfalls sind diesbezüglich Abstimmungen mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber erforderlich, zumal das EBA nicht für die Vereinbarkeit im Interesse der Betreiber von Eisenbahnbetriebsanlagen zuständig ist, d.h. Infrastruktur, Grundstücksnachbarin, Träger öffentlicher Belange. Daher ist es empfehlenswert, hinsichtlich des Flächenbedarfs sowie ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Es wird seitens des EBA ebenso darauf hingewiesen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (§ 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung und § 50 BImSchG). Ansprüche auf etwaige Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnlärm können nur innerhalb der erwähnten 16. Bundesimmissionsschutzverordnung geltend gemacht werden. [76]

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 der Bedürfnisse der Kommunen für die kommenden Jahre in den groben Zügen darzustellen. Im Wesentlichen sind bebaubare und die von einer Bebauung freizuhaltenen 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, Wasserschutzgesetz, 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 seit der Gesetzesnovelle vom 14. Juni 2021 Orientierungswerte für die Bestimmung des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben (**Tabelle 41**).

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 41 Orientierungswerte für das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach 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 Bestandssicherung 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 2037 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 Landschaftspotentiale.

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.

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 sowie Verdichtung und Ergänzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen. Das Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 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.

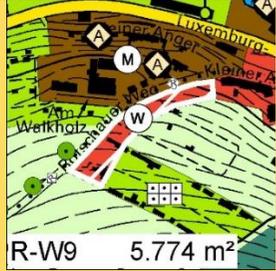
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beinhalten entsprechend des Nutzungsmaßes (s.o.) gem. § 17 BauNVO sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So können beispielsweise bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet 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. Baumschutzsatzung, Naturschutzgesetz sowie andere gültige Gesetze und Vorschriften geben entsprechende Maßgaben vor und sind entsprechend einzuhalten und anzuwenden.

Gemäß § 5 Abs. 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, Biotope gemäß SächsNatSchG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer "Deckfestsetzung" in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Bearbeitung von Bauanträgen ergeht somit der Hinweis auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen bereits aus dem Flächennutzungsplan. Für die VWG werden folgende Wohnbauflächen als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen (**Tabelle 42**):

Reichenbach		Heinsdorfergrund	
Flächenbezeichnung	Gemarkungen	Flächenbezeichnung	Gemarkungen
S-W-1 „Wohnbauflächen Am Berg“	Schneidenbach	OH-W-1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“	Oberheinsdorf
S-W-2 „Wohnbauflächen Waldweg“	Schneidenbach		
FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“	Friesen		
MY-W-4 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“	Mylau		
MY-W-5 „Wohnbauflächen Kleingarten Damaschkeweg“	Mylau		
RO-W-6 „Wohnbauflächen Verlängerung Lindenstraße“	Rotschau		
RO-W-7 „Wohnbauflächen Alte Lengenfelder Straße“	Rotschau		
RC-W-8 „Wohnbauflächen An der Kreuzleite“	Reichenbach		
RC-W-9 „Wohnbauflächen Waldstraße“	Reichenbach		
RC-W-10 „Wohnbauflächen Albert-Schweitzer-Straße“	Reichenbach		
RO-W-11 „Wohnbauflächen entlang Hainstraße“	Rotschau		

Tabelle 42 Wohnbauflächen (Quelle: Eigene Darstellung, 2022).

Im Verfahren (ab Verfahrensstand Entwurf) nicht mehr berücksichtigte, jedoch im Vorentwurf enthaltene Entwicklungsflächen sind in **Tabelle 43** informativ aufgeführt.

Gemarkung	Bezeichnung im Vorentwurf (02/2022)	Auszug Vorentwurf (02/2022)	Planungsart	Grund für Auslassung
Cunsdorf	R-W3 „Wohnbauflächen Brunner Straße“ Größe: 11.489 m ²		Wohnbaufläche	– Wird nach Abstimmung mit dem Kleingartenverein (KGV) Cunsdorf im Entwurf des FNP als Gartenland bzw. Fläche der Landwirtschaft dargestellt und als Entwicklungsfläche nicht weiterverfolgt.
Reichenbach	R-W9 „Wohnbauflächen entlang Rot-schauer Weg“ Größe: 5.774 m ²			– Im Entwurf des FNP wird diese Fläche als Gartenland bzw. Fläche für Landwirtschaft dargestellt und eine Verkürzung der Wohnbaufläche bis „Kleiner Anger“ vorgenommen, weshalb eine weitere Planung nicht mehr in Betracht gezogen wird.
Oberreichenbach	R-GR-1 „Grünfläche östlich Windmühlenweg“ Größe: 129.984 m ²		Grünfläche	– Für die Fläche liegt nach Angaben des Regionalplans Region Chemnitz (06/2023) ein Vorranggebiet Landwirtschaft vor.

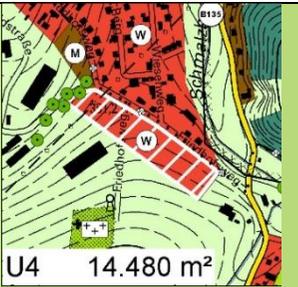
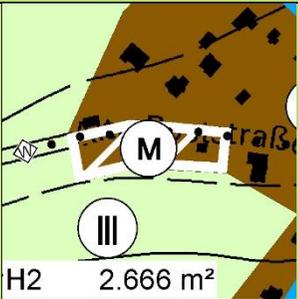
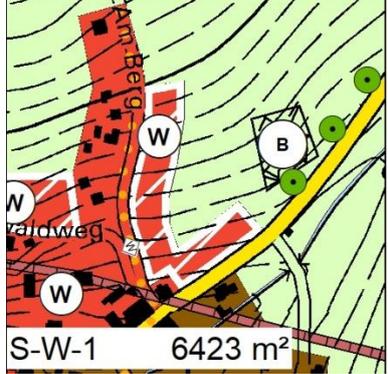
<p>Unterheinsdorf</p>	<p>H-U4 „Wohnbauflächen entlang Friedhofsweg“</p> <p>Größe: 14.480 m²</p>	 <p>U4 14.480 m²</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Wohnbaufläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen des Bauleitplanes beinhalten „Öffentliche Grünflächen“ und „von Bebauung frei zu haltende Flächen“. Zusätzliches Privateigentum erlaubt keinen mittelbaren Flächenzugriff. Die augenscheinlichen Wohnbaureserven sind daher weder aus planungsrechtlicher noch aus grundstücksrechtlicher Sicht ansetzbar. - Restriktion mit Z. 2.1.6.1 RP Südwestsachsen 2008 ist abwägungsfähig - im Entwurf RP Region Chemnitz ist Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet - Konfliktpotential mit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung und Bebauung ist zu beachten (§ 50 BImSchG) - Eine Entscheidung zur Beibehaltung der Entwicklungsfläche kann nur unter der vorherigen Abwägung der Aufwendungen für die Verfahren zum bestehenden und neuen B-Plan getroffen werden. Dies schließt auch die noch nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen mit ein.
<p>Hauptmannsgrün</p>	<p>H-H2 „Mischbauflächen An der Alten Poststraße“</p> <p>Größe: 2.666 m²</p>	 <p>H2 2.666 m²</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Mischbaufläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche liegt nach Entwurf des Regionalplans Chemnitz innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft; daher Widerspruch mit Zielen der Raumordnung - Gem. Ziel 4.2.1.1 LEP müssen mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen sein, weshalb der Nutzung der Böden solcher Gebiete als landwirtschaftliche Nutzfläche großflächig keine anderweitige Nutzung entgegenstehen darf - Der Entwurf des Regionalplans Chemnitz wird voraussichtlich vor dem FNP beschlossen - Standort liegt im Trinkwasserschutzgebiet WGA TB Brändel. Eine Trinkwasserhauptleitung auf Privatgrund ist vorhanden, jedoch kein Abwasserkanal in der „Alten Poststraße“, weshalb hier ein frühzeitiges Genehmigungsverfahren innerhalb der Erschließung erforderlich ist. - Der Aufwand für zukünftig erforderliche Planverfahren steht nicht im Verhältnis zum Einzelinteresse der Legitimierung von zwei Einfamilienhäusern.

Tabelle 43 Entwicklungsflächen, die ab Entwurf des FNP (05/2023) entfallen (Quelle: Eigene Darstellung, 2023).

4.4 PLANUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

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

4.4.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHE S-W-1 „WOHNBAUFLÄCHEN AM BERG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>S-W-1 6423 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	
Gemarkung:	Schneidenbach	
WE:	7	

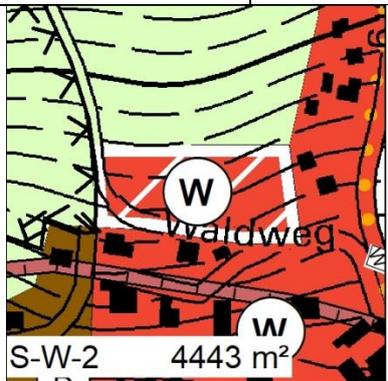
Es findet eine Erweiterung der Siedlungsstruktur im nördlichen bzw. östlichen Anschluss an bestehende Wohnbauflächen im Sinne einer abschließenden städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand statt. Wohnbauflächen werden an den öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen Am Berg und nördlich der Hauptstraße 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 Regionalplanes Südwestsachsen sowie dem Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 7 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Alternative Baulücken stehen für diese Planung nicht zur Verfügung, weshalb die weiterführende Entwicklung beibehalten wird.

Im nachgeordneten Verfahren ist für die Entwicklungsfläche eine frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der Trinkwasserversorgung erforderlich. [68]

4.4.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHE S-W-2 „WOHNBAUFLÄCHEN WALDWEG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nördlich des Waldweges	
Fläche:	4.443 m ²	
Gemarkung:	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 Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

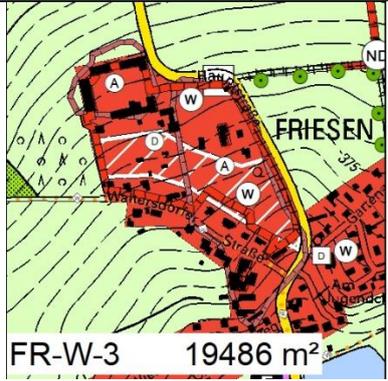
Laut Aussage des Ortschaftsrates war für die Entwicklungsfläche bereits ein Bauvorhaben geplant, weshalb das Grundstück erschlossen ist.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 4 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Zwar ist es aus städtebaulicher Perspektive nach Aussage des Landratsamts Vogtlandkreis sinnvoll, den optionalen Wohnbaustandort mit der Spiegelung des Siedlungskörpers an der einseitig bebauten Erschließungsstraße zu begründen. Dennoch sollte eine Reduzierung im Sinne der flächensparenden Entwicklung durch eine einzeilige Bebauung nördlich der Erschließungsstraße erfolgen. Sinnvoller erscheint hingegen eine städtebauliche Einbeziehung der westlich gelegenen Flächen der nach Norden abknickenden Erschließungsstraße mit 1 bis 2 WE. [20] Im nachgeordneten Verfahren ist für die Entwicklungsfläche eine frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der Trinkwasserversorgung erforderlich. [68]

Die Größe der Entwicklungsfläche wird im weiteren Verfahren beibehalten, da es keine hinreichenden Einwände in der frühzeitigen Beteiligung gab.

4.4.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHE FR-W-3 „WOHNBAUFLÄCHEN ALTES RITTERGUT FRIESEN“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Teilweise bereits bebaute Fläche westlich der Hauptstraße Friesen	
Fläche:	19.486 m ²	
Gemarkung:	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 nordwestlichen Rand von Reichenbach.

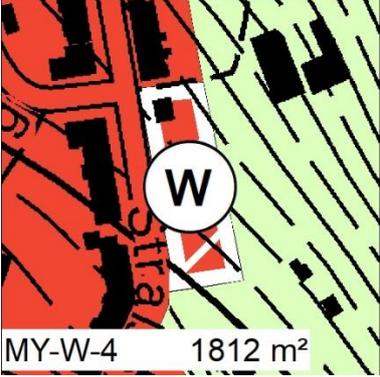
Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

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.

Laut Landratsamt Vogtland liegt für rund 2/3 der optionalen östlichen Entwicklungsfläche ein Trägerverfahren von 1992 vor, welches offenbar nicht weitergeführt wurde. Hierfür ist der Rechtsschein zu beseitigen. [20]

Im Bereich der Entwicklungsfläche FR-W-3 liegt der Trinkwasserbestand auf Privatgrund, weshalb die Versorgungssicherheit nicht sichergestellt ist. Im nachgeordneten Verfahren bedarf es Abstimmungen für erforderliche Maßnahmen. [68] Demnach kann die weiterführende Entwicklung dieser Fläche fortgeführt werden.

4.4.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHE MY-W-4 „WOHNBAUFLÄCHEN LAMBZIGER STRAßE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Östlich Lambziger Straße	
Fläche:	1.812 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	3	

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

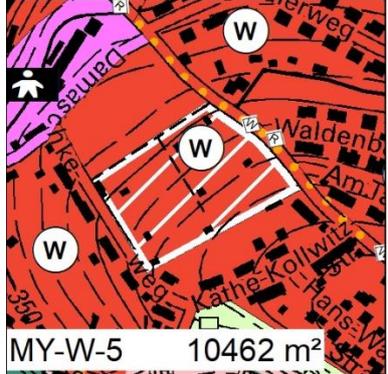
Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Aufgrund der starken Durchgrünung mit Gehölzen ist eine Bebauung in diesem Bereich von nachgeordneter Priorität.

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Vogtland erscheint die nahezu geschlossene Bauweise mit 2 WE städtebaulich völlig unausgewogen. Hier sollte ein flächensparendes und klimaschonendes Bauen in kompakter Bauweise priorisiert werden, bspw. als Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausstruktur. [20]

Dem steht entgegen, dass die Fläche für eine Bebauung grundsätzlich geeignet ist, zumal der FNP das Maß der Bebauung nicht festlegt.

Des Weiteren ist eine Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz grundsätzlich möglich. Hierzu bedarf es im nachgeordneten Verfahren weiterer Abstimmungen. [68] Daher kann die Entwicklungsfläche beibehalten werden.

4.4.5 ENTWICKLUNGSFLÄCHE MY-W-5 „WOHNBAUFLÄCHEN KLEINGARTEN DAMASCHKEWEG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Auf Kleingartenfläche, östlich des Damaschkeweges, nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße und westlich der Schützenstraße	
Fläche:	10.462 m ²	
Gemarkung:	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.

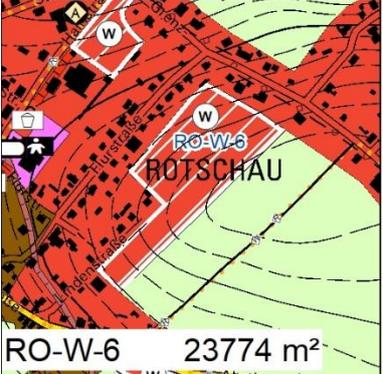
Der nördliche Bereich der Potentialfläche MY-W-5 wurde bereits wohnbaulich erschlossen. Durch die derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage ist bei einer wohnbaulichen Entwicklung das Bundeskleingartengesetz zu beachten.

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

Die Entwicklungsfläche ist grundsätzlich an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz anschließbar, weshalb es hier im nachgeordneten Verfahren weiterer Abstimmungen bedarf. [68] Die Kleingartenflächen sind gut erschlossen.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz liegen Belange vor. Da keine hinlänglichen Einwände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorliegen, wird die weiterführende Planung im Entwurf fortgeführt.

4.4.6 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RO-W-6 „WOHNBAUFLÄCHEN VERLÄNGERUNG LINDEN-STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p data-bbox="204 674 587 712">RO-W-6 23774 m²</p>		
Lage:	Entlang der bestehenden Lindenstraße, mit Option der Verlängerung zur Grenzstraße	
Fläche:	23.774 m ²	
Gemarkung:	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.

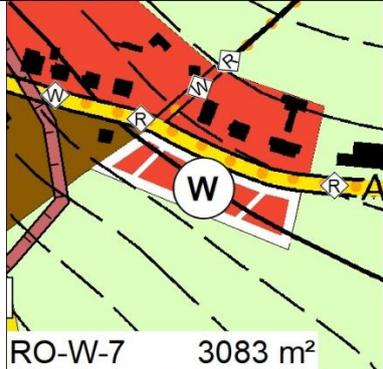
Die Potentialfläche soll entlang der Lindenstraße, bzw. der Verlängerung der Lindenstraße zur Grenzstraße verlaufen, um eine Durchfahrt zu schaffen und den Ortsteil abzurunden.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes 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.

Hinsichtlich der Versorgungssicherheit für Trinkwasser ist eine nochmalige Überprüfung im nachgeordneten Verfahren erforderlich. [68] Da es keine weiteren Einwände in der frühzeitigen Beteiligung gegeben hat, kann im Entwurf die Entwicklungsfläche weiter geplant werden.

4.4.7 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RO-W-7 „WOHNBAUFLÄCHEN ALTE LENGENFELDER STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>RO-W-7 3083 m²</p>		
Lage:	Südlich entlang der Alten Lengenfelder Straße am östlichen Rand des Ortsteiles	
Fläche:	3.083 m ²	
Gemarkung:	Rotschau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	3	

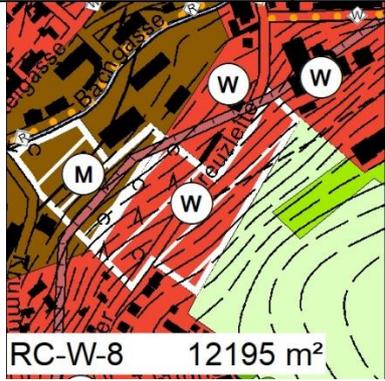
Die Potentialfläche RO-W-7 befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Rotschau.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes 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 einer Bebauung mit 3 WE in Einfamilienhäusern entspricht.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist eine Erschließung über das öffentliche Versorgungsnetz bereits teilweise vorhanden. Weitere Abstimmungen im nachgeordneten Verfahren sind hierzu erforderlich. [68]

4.4.8 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-W-8 „WOHNBAUFLÄCHEN AN DER KREUZLEITE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Im Südosten von Reichenbach, beidseitig der Straße An der Kreuzleite	
Fläche:	12.195 m ²	
Gemarkung:	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 Kreuzleite soll beidseitig der Straße eine Abrundung der vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern entstehen.

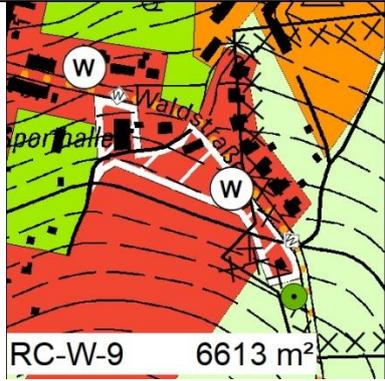
Die Umgebung ist bereits wohnbaulich vorgeprägt.

Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes 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.

Der Standort ist grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgungsfähig und bedarf weiterer Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger. Eine Zuordnung des Geltungsbedarfs zu den entsprechenden Versorgungszonen ist hierbei erforderlich. [68] Zusammen mit dem Abwasserzweckverband Reichenbacher Land plant der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland die Auswechslung der vorhandenen Trinkwasserleitungen für das Jahr 2025 in diesem Bereich. Im nachgeordneten Verfahren ist hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen der Trinkwasserversorgung frühzeitig abzustimmen. [79]

4.4.9 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-W-9 „WOHNBAUFLÄCHEN WALDSTRAßE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich der Waldstraße, teilweise bereits bebaut ehem. Turnhalle.	
Fläche:	6.613 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	7	

Bei der Potentialfläche RC-W-9 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.

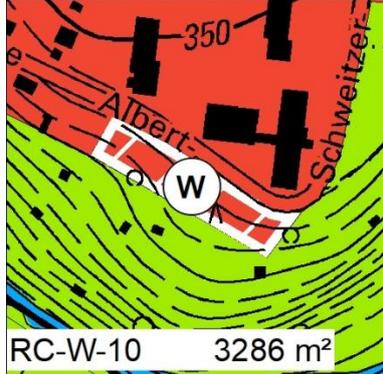
Die Fläche ist bereits teilweise bebaut, so befindet sich unter anderem eine nicht mehr genutzte Sporthalle in diesem Bereich. Im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung könnte dieser Bereich überbaut werden.

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

Der Standort ist grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgungsfähig und bedarf weiterer Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger. [68]

Innerhalb des Entwurfs für den FNP kann die Planung für die Entwicklungsfläche fortgeführt werden.

4.4.10 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-W-10 „WOHNBAUFLÄCHEN ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE“

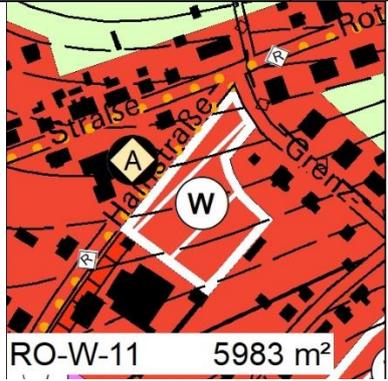
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich der Albert-Schweitzer-Straße, im westlichen Bereich der Gemarkung Reichenbach, angrenzend an die Gemarkung Mylau	
Fläche:	3.286 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	4	

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 noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Der Standort ist grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgungsfähig und bedarf weiterer Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger. [68]

Innerhalb des Entwurfs für den FNP kann die Planung für die Entwicklungsfläche fortgeführt werden.

4.4.11 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RO-W-11 „WOHNBAUFLÄCHEN ENTLANG HAINSTRASSE“

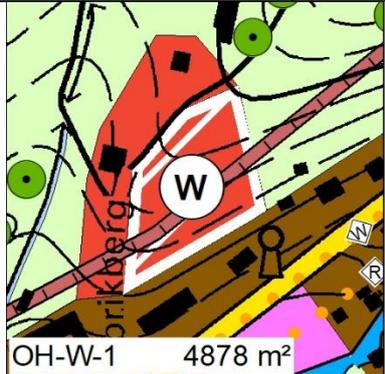
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Innenentwicklungspotential 13a BauGB entlang der Hainstraße	
Fläche:	5.983 m ²	
Gemarkung:	Rotschau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	7	

Die Potentialfläche RO-W-11 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 noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Der Standort ist grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgungsfähig und bedarf weiterer Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger. [68]

Innerhalb des Entwurfs für den FNP kann die Planung für die Entwicklungsfläche fortgeführt werden.

4.4.12 ENTWICKLUNGSFLÄCHE OH-W-1 „WOHNBAUFLÄCHE FABRIKBERG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Oberheinsdorf, östlich der Straße Fabrikberg	
Fläche:	4.878 m ²	
Gemarkung:	Oberheinsdorf	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	6 WE in MFH	

Die Entwicklungsfläche OH-W1 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 noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Nach Angaben der Landesdirektion Sachsen fand eine Ortsbegehung im April 2022 statt. Im Ergebnis gibt es zwar innerhalb des näheren Umfeldes des Standortes einzelne Wohnbauten, jedoch ist infolge des zu großen Abstandes keine geschlossene Bebauung erkennbar. Daher handelt es sich hierbei anstelle der Abrundung eines Siedlungskörpers um eine „fingerförmige Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs“. Für die Realisierung von 6 WE bedarf es zusätzlich einer verkehrstechnischen Erschließung. „Entlang der Reichenbacher Straße (Hauptstraße des Ortes) existieren zudem zahlreiche Baulücken, die über eine bessere verkehrliche Erschließung verfügen und städtebaulich unbedenklich sind [...]“. Daher sollte von einer weiteren Entwicklung der Fläche Abstand genommen und eine Alternativprüfung durchgeführt werden. [65]

Laut Planungsverband sind innerhalb des Bebauungsplans „Malzen Berg“ einschließlich der in Richtung S 282 dargestellten Wohnbauflächen noch ausreichend Baulücken und Reserven vorhanden, die gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bevorzugt werden sollten. [80]

Jedoch stehen hier Festsetzungen für „öffentliche Grünflächen“ sowie „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“ entgegen. Ein zusätzliches Privateigentum schafft keinen unmittelbaren Flächenzugriff, weshalb diese potentiellen Wohnbaureserven weder aus planungsrechtlicher noch aus grundstücksrechtlicher Sicht in Betracht kommen.

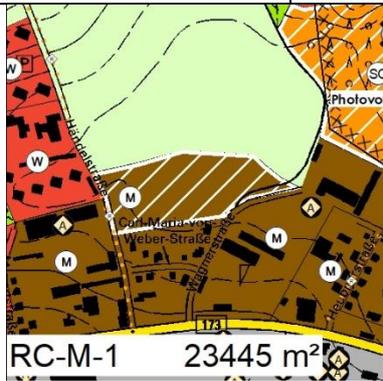
Durch Anfragen von Unternehmen gibt es nach Angaben der Kommune Bedarf an mehrgeschossigem Mietwohnungsbau in Heinsdorfergrund. Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich nicht um eine fingerförmige Erweiterung. Die Gemeinde hält an

der Entwicklung fest. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbebauung und der bereits vorhandenen Erschließung ist im Gebiet der Darstellungsbereich von Bauflächen im weiteren Verfahren nochmals zu überprüfen. [81]

4.5 PLANUNG VON GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN

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 RC-M-1 „MISCHBAUFLÄCHEN ÖSTLICH HÄNDELSTRAßE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Östlich der Händelstraße und nördlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße	
Fläche:	23.445 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	10	

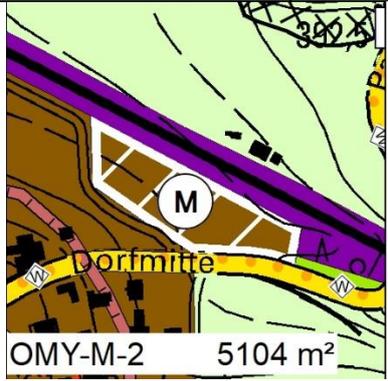
Die Potentialfläche östlich der Händelstraße befindet sich im nördlichen Teil der Gemarkung Reichenbach. Mit der Ausweisung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche soll die Möglichkeit gegeben werden, die Bebauung der Carl-Maria-von-Weber-Straße zu spiegeln und somit eine Abrundung des Siedlungsbereiches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

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

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

Die weiterführende Entwicklung der Planung kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände gab.

4.5.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHE OMY-M-2 „MISCHBAUFLÄCHEN NÖRDLICH DORFMITTE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>OMY-M-2 5104 m²</p>		
Lage:	Nördlich der Straße Dorfmitte und südlich der Bahntrasse	
Fläche:	5.104 m ²	
Gemarkung:	Obermylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	3	

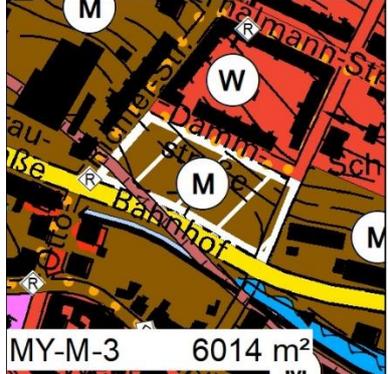
Die Planungsfläche befindet sich, südlich von als Bahnstrecke genutzten Flächen, im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Obermylau.

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

Die weiterführende Entwicklung der Planung kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände gab.

4.5.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHE MY-M-3 „MISCHBAUFLÄCHEN ÖSTLICH OTTO-RICHTER-STRASSE“

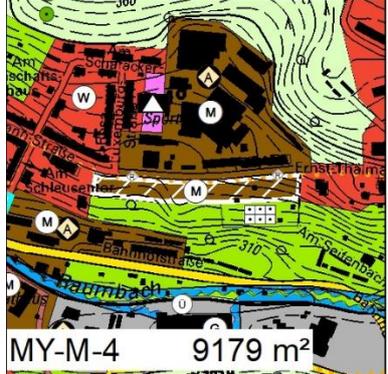
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nördlich Braustraße (S299) und östlich Otto-Richter-Straße	
Fläche:	6.014 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	3	

Bei der Fläche MY-M-3 handelt es sich um eine Potentialfläche für Nachverdichtung im innerstädtischen 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 befindet sich eine Aldi-Filiale, was sich positiv auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Wohnbebauung auswirkt. Aufgrund des vorhandenen Bestandes und innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Baufläche wird davon ausgegangen, dass hier ein Potential für etwa 3 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern vorliegt.

Im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz befindet sich im westlichen Bereich der Potentialfläche ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich).

Die weiterführende Entwicklung der Planung kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände gab.

4.5.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHE MY-M-4 „MISCHBAUFLÄCHEN SÜDLICH ERNST-THÄLMANN-STRASSE“

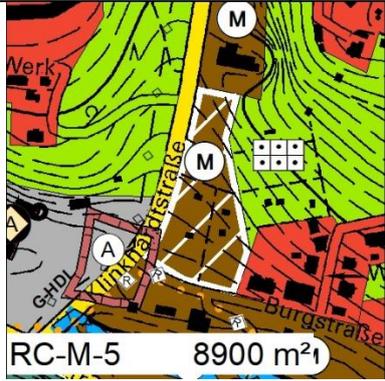
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>MY-M-4 9179 m²</p>		
Lage:	Südlich der Ernst-Thälmann-Straße	
Fläche:	9.179 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

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 Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich.

Die Entwicklungsfläche ist trinkwasserseitig erschlossen. Für die gewerbliche Nutzung ist eine Prüfung des Wasserbedarfs erforderlich. [68]

Die Entwicklung der Fläche wird beibehalten, da es ansonsten keine Einwände gab.

4.5.5 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-M-5 „MISCHBAUFLÄCHEN KLINKHARDTSTRAßE“

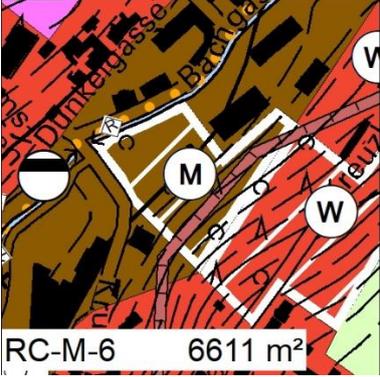
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Westlich Klinkhardtstraße, teilweise bereits bebaute Grundstücke (Gärten)	
Fläche:	8.900 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

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. Geplant ist entlang der Verkehrsanlage eine geschlossene, zusammenhängende gemischte Baufläche.

Weder im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist die Zuordnung zu Versorgungszonen und eine Erschließung im nachgeordneten Verfahren zu prüfen. [68]

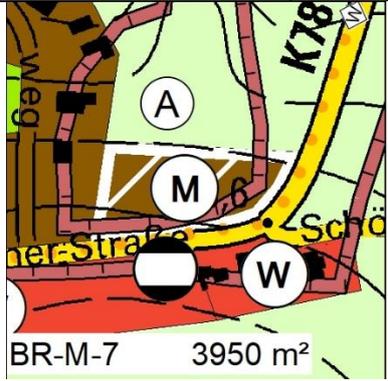
4.5.6 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-M-6 „MISCHBAUFLÄCHEN BACHGASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich Bachgasse und westlich An der Kreuzleite	
Fläche:	6.611 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	4	

Es erfolgt eine Ausweisung von Mischbauflächen als abschließende Bebauung im südöstlichen Teil von Reichenbach. Die Bachgasse und der Krumme Weg sind bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bebaut, so kann die Erschließung flächensparend erfolgen, da keine neuen Verkehrswege notwendig sind. Weder im Satzungsbeschluss des Regionalplanes 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.

Die Entwicklung der Fläche steht im Zusammenhang mit der Entwicklungsfläche RC-W-8. Eine Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist grundsätzlich möglich, die Erschließungsleistungen sind im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabenträger erforderlich. [68]

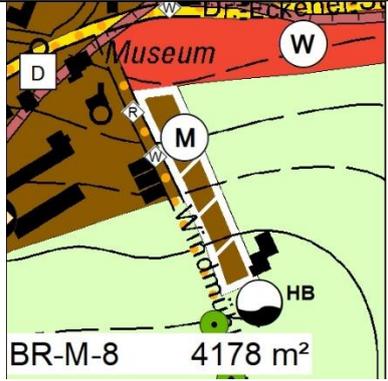
4.5.7 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN BR-M-7 „MISCHBAUFLÄCHEN DR.-ECKENER-STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Dr.-Eckener-Straße Kreuzung K 7817/Schönbacher Str.	
Fläche:	3.950 m ²	
Gemarkung:	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 Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz noch im Regionalplan Südwestsachsen stehen der Ergänzung von Mischbauflächen regionalplanerische Ausweisungen an dieser Stelle 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.

Eine Trinkwasserversorgung dieser Fläche aus dem öffentlichen Netz ist grundsätzlich möglich, die Erschließungsleistungen sind im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabenträger erforderlich. [68]

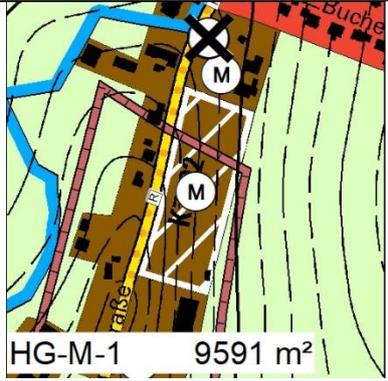
4.5.8 ENTWICKLUNGSFLÄCHE BR-M-8 „MISCHBAUFLÄCHEN AM WINDMÜHLENWEG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Windmühlenweg, südlich Dr.-Eckener-Straße	
Fläche:	4.178 m ²	
Gemarkung:	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 Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz wird die Fläche teilweise als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Auf der Fläche bestehen zwei Trinkwasserhauptleitungen auf privatem Grund. Eine frühzeitige Abstimmung ist hinsichtlich der Bestandssicherung erforderlich aufgrund der Parzellierung mit Leitungstreifen im öffentlichen Bereich. Alternativ kann im Rahmen der Erschließung von 4 WE eine Baufeldfreimachung erfolgen. [68]

4.5.9 ENTWICKLUNGSFLÄCHE HG-M-1 „MISCHBAUFLÄCHE AN DER HAUPTSTRAßE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Hauptstraße, südlich Buchenweg	
Fläche:	9.591 m ²	
Gemarkung:	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, um eine Baulücke zu schließen. Auch die Tiefe der Entwicklungsfläche orientiert sich an den benachbarten Gebieten. In beiden relevanten Regionalplänen gibt es keine raumordnerischen Ausweisungen östlich der Hauptstraße.

Hierfür ist im nachgeordneten Verfahren hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in das Trennsystem der K 7802 eine frühzeitige Überprüfung erforderlich. Da in diesem Bereich keine Trinkwasseranlage vorhanden ist, erweist sich die Erschließung mit einem hohen Aufwand. Im Geltungsbereich ist eine private Anschlussleitung des Trinkwassers vorhanden. [68]

Die weiterführende Entwicklung der Planung kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine weiteren Einwände gab.

4.5.10 ENTWICKLUNGSFLÄCHE UH-M-2 „MISCHBAUFLÄCHEN AN DER REICHENBACHER STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>UH-M-2 13779 m²</p>		
Lage:	südlich Reichenbacher Straße, westlich Feldstraße	
Fläche:	13.779 m ²	
Gemarkung:	Unterheinsdorf	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	7	

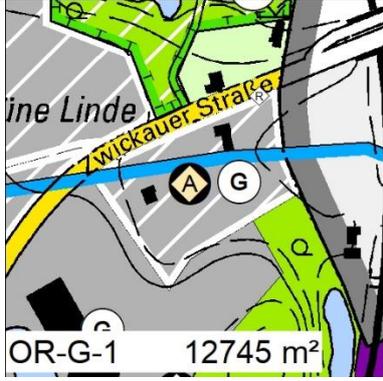
Bei dieser geplanten Erweiterung wird an bereits vorhandene Strukturen angeknüpft. Auch die Tiefe der Entwicklungsfläche orientiert sich an den benachbarten Gebieten. In beiden relevanten Regionalplänen gibt es keine raumordnerischen Flächenausweisungen.

Hierfür ist im nachgeordneten Verfahren hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in das Trennsystem der S 282/Reichenbacher Straße eine frühzeitige Überprüfung erforderlich. Eine Erschließung ist hier über das vorhandene Trinkwassernetz möglich.

Die weiterführende Entwicklung der Planung kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine weiteren Einwände gab.

4.6 PLANUNG VON GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

4.6.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN OR-G-1 „GEWERBEFLÄCHEN ÖSTLICH ALTE ZIEGELEI“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>OR-G-1 12745 m²</p>		
Lage:	Südlich der Zwickauer Straße, am östlichen Ortsrand Reichenbachs	
Fläche:	12.745 m ²	
Gemarkung:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.3 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.

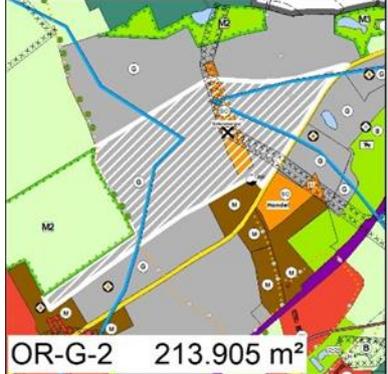
Derzeitig befindet sich auf der Fläche die Brache einer ehemaligen Verchromerei sowie zwei wohnbaulich genutzte Gebäude. Im Bereich der Potentialfläche sind im Hinblick auf die Brachfläche eines Galvanikbetriebes Altablagerungen möglich.

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.

Für den Standort ist für eine Umnutzung als Gewerbestandort hinsichtlich der Versorgungssicherheit für Trinkwasser im nachgeordneten Verfahren eine Überprüfung erforderlich. Die Bestandsleitung lässt nur eine geringe Bedarfssteigerung zu. Der Geltungsbereich liegt überwiegend im Trinkwasserschutzgebiet der WGA Oberreichenbach. [68]

4.6.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN OR-G-2 „GEWERBEFLÄCHEN ERWEITERUNG OBERREICHENBACH“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 OR-G-2 213.905 m ²		
Lage:	Nördlich der Zwickauer Straße, westlich Schönbacher Weg	
Fläche:	213.905 m ²	
Gemarkung:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	
WE:	-	

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

Der örtliche Bedarf ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten ansässiger Betriebe, 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 OR-G-2.

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

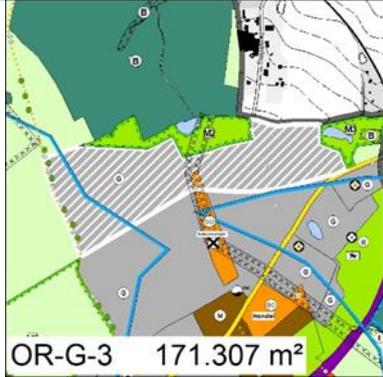
Derzeitig ist westlich an das Plangebiet angrenzend nach Regionalplan Südwestsachsen ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Aus der Stellungnahme des Planungsverbandes Chemnitz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeht folgender Hinweis: Eine Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche ist demnach vor allem Richtung Westen nicht möglich. Des Weiteren besteht eine weitestgehende Überlagerung der westlich gewerblichen Entwicklungsfläche OR-G-2 mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Fläche OR-G-2 liegt jedoch vollständig außerhalb dieses Bereiches. [80] Dies gilt auch für den Satzungsbeschluss des Regionalplans Region Chemnitz weiterhin fort.

Im Regionalplan **RPI-S RC** (06/2023) liegt die Fläche gemäß Karte 12 angrenzend zu „Gebieten mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ hinsichtlich des Offenland-Lebensraums Brut „Windmühlenweg Oberreichenbach“. Das Gebiet ist nach Angaben des Planungsverbandes Region Chemnitz infolge der wertgebenden Brutvogelart Kiebitz (*Vanellus vanellus*) von regionaler Bedeutung. [5]

Aus Sicht des Landratsamts Vogtland gilt folgender Hinweis: „*In der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen gelten die Schutzbestimmungen der TGL 43850 fort. Eine nachteilige Beeinflussung der Trinkwasserressourcen durch Neubebauung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu vermeiden.*“ [20] Demnach bedarf es im Rahmen der Erschließung im nachgeordneten Verfahren weiterer Abstimmungen. [68]

Infolgedessen, dass es für die Planung der Fläche OR-G-2 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine weiteren Einwände gab, wird an einer weiterführenden Entwicklung festgehalten.

4.6.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN OR-G-3 „GEWERBEFLÄCHEN SÜDLICH LEHMPFÜTZ“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Reichenbach, östlich Windmühlenweg	
Fläche:	171.307 m ²	
Gemarkung:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	
WE:	-	

Die Potentialfläche ist im nordöstlichen Teil von Reichenbach, wie auch die Fläche OR-G-2, 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 OR-G-3.

Im nördlichen Bereich der Planungsfläche OR-G-3 ist im rechtswirksamen Regionalplan Südwestsachsen derzeit ein Regionaler Grünzug dargestellt, dieser entfällt jedoch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz. Dieser Grünzug überlagert sich mit einem Vorranggebiet Wald in der Karte 1 des Regionalplans Südwestsachsen sowie Karte 1.2 des Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz. Der Planungsverband Region Chemnitz gibt daher den folgenden vorsorglichen Hinweis, „dass eine zukünftige Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche nach Norden bzw. Nordwesten aufgrund der regionalplanerischen Festlegung nicht möglich ist.“ [80] Daher wird diese Fläche OR-G-3 entsprechend reduziert.

Im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz liegt die Fläche gemäß Karte 12 angrenzend zu „Gebieten mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ hinsichtlich des Offenland-Lebensraums Brut „Windmühlenweg Oberreichenbach“. Das Gebiet ist nach Angaben des Planungsverbandes Region Chemnitz infolge der wertgebenden Brutvogelart Kiebitz (*Vanellus vanellus*) von regionaler Bedeutung. [5]

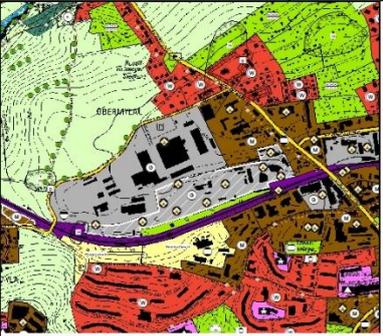
Die Fläche befindet sich teilweise im westlichen Bereich in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Zudem befindet sich nördlich der Potentialfläche die Biotopfläche „Am Lehmpfütz“.

Am südlichen Rand der Potentialfläche 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.

Aus der Stellungnahme des Landratsamts Vogtlandkreis geht hervor, dass in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen die Schutzbestimmungen der TFL 43850 fortbestehen. Eine nachteilige Beeinflussung der Trinkwasserressourcen durch Neubauung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist daher zu vermeiden. [20]

Zusammen mit der Entwicklungsfläche OR-G-2 besteht eine Flächengröße von 38 Hektar, weshalb eine frühzeitige Abstimmung zur Art der gewerblichen Nutzung im nachgeordneten Verfahren erforderlich ist. [68]

4.6.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN RC/OMY- G-4 „GEWERBEFLÄCHEN EHEMALIGES BBW“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>RC/OMY-G-4 80358 m²</p>		
Lage:	Nördlich Bahnstrecke, westlich Greizer Straße	
Fläche:	80.358 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach, Obermylau	
Planziel:	Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	
WE:	-	

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

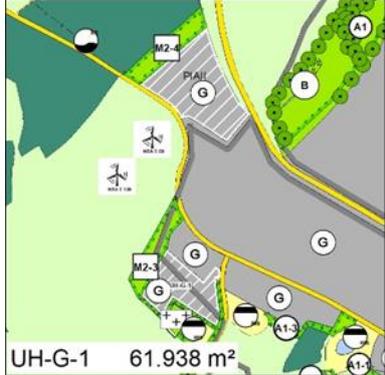
Aufgrund der vorherigen Nutzung, der Nähe zur Bahnstrecke für den Umschlag von Ware sowie der gewerblich geprägten Umgebung wird durch Reichenbach eine gewerbliche Entwicklung angestrebt.

Weder im Satzungsbeschluss des Regionalplanes 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.

Die Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH regt an, das hier südlich der Bahnlinie angrenzende Flurstück 2174/24, Gemarkung Reichenbach „in seiner Gesamtheit als Fläche für künftige Versorgungsanlagen auszuweisen.“ Sie ist bereits Betreiber am Standort Obermylauer Weg 40 von Versorgungs- und Energieerzeugungsanlagen und beabsichtigt im nachgeordneten Verfahren eine grundstückseigene Erweiterung in Form von Photovoltaikanlagen. [71]

4.6.5 ENTWICKLUNGSFLÄCHE UH-G-1 „ERWEITERUNG GEWERBEFLÄCHEN PIA II“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Angrenzend zu Reichenbach/OT Rotschau bzw. OT Schneidenbach sowie zur Autobahnanschlussstelle A 72	
Fläche:	61.938 m ²	
Gemarkung:	Unterheinsdorf	
Planziel:	Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	
WE:	-	

Der Planungszweckverband „Industrie- und Gewerbegebiet Autobahnanschlusßstelle Reichenbach/Vogtland“, kurz PIA, beabsichtigt eine Erweiterung seiner Gewerbeflächen in der Gemeinde Heinsdorfergrund, Gemarkung Unterheinsdorf. Dies resultiert aus Anfragen von Gewerbetreibenden. Sowohl die Stadt Reichenbach als auch die Gemeinde Heinsdorfergrund möchten damit eine positive Gewerbeentwicklung fördern und dem Fachkräftemangel in der VWG entgegenwirken.

Im Regionalplan Südwestsachsen 2008 werden diese Flächen noch als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Im aktuellen Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz sind das Vorranggebiet Landwirtschaft sowie ein regionaler Grünzug nur angrenzend zum Plangebiet ausgewiesen.

Im Geltungsbereich, d.h. auf dem Flurstück 378/2 der Gemarkung Unterheinsdorf, verläuft eine Schwarzwasser-Druckleitung in Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland mit einem eingetragenen Schutzstreifen von 4 m Breite bzgl. der Leitungssachse. Im nachgeordneten Verfahren ist eine trink- und abwasserseitige Erschließung des Standortes hinsichtlich versorgungsrelevanter Parameter für diesen Standort zu prüfen. [79]

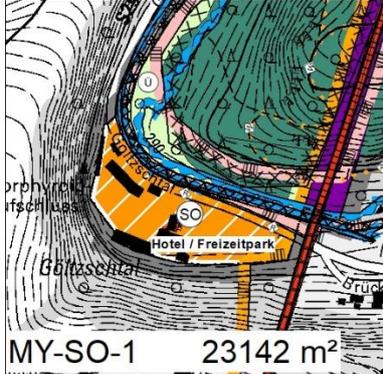
4.7 PLANUNG VON SONDERBAUFLÄCHEN, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

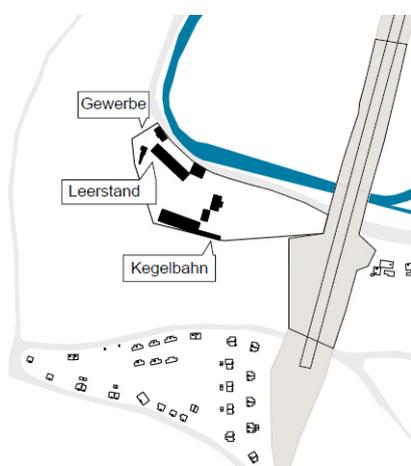
Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht um Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, sowie Campingplatzgebiete darzustellen.

Da Reichenbach am 06. Juli 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 diese Entwicklungskonzeption berücksichtigt und als Entwicklungsfläche ausgewiesen. Auch mit dem vorläufigen Scheitern der Bewerbung als UNESCO-Weltkulturerbe (siehe **Abschnitt 3.3.4**) ist eine Entwicklung im Umfeld der Göltzschtalbrücke als größte Ziegelsteinbrücke der Welt und Wahrzeichen des Vogtlandes notwendig.

4.7.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN MY-SO-1 „SONDERGEBIET HOTEL GÖLTZSCHTALBRÜCKE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>MY-SO-1 23142 m²</p>		
Lage:	Am westlichen Rand der Gemarkung Mylau, an der Göltzschtalbrücke, ehemalige Betriebsberufsschule (BBS)	
Fläche:	23.142 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO	
WE:	-	



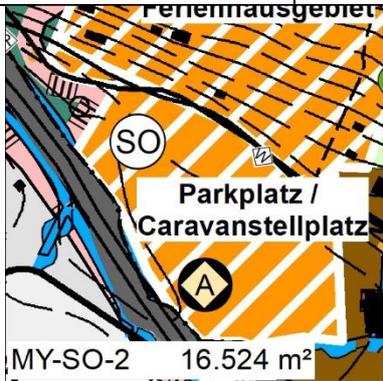
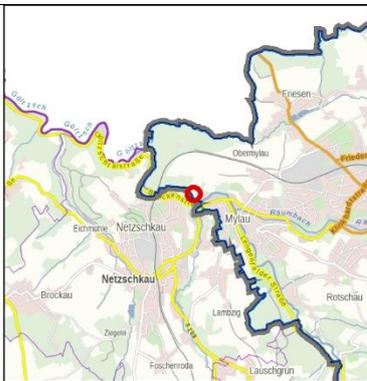
Das Gelände der ehemaligen BBS ist durch diese bereits baulich vorgeprägt. Die derzeitige Nutzung wird in der folgenden Darstellung (**Abbildung 35**), einem Auszug aus der Machbarkeitsstudie Göltzschtalbrücke, welche im Rahmen der UNESCO-Weltkulturerbe Bewerbung erstellt wurde (siehe **Abschnitt 3.3.4**), gezeigt.

Abbildung 35 Bestandsaufnahme MY-SO-1.

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung ist in diesem Bereich angedacht, ein Hotel bzw. einen Freizeitpark mit Blick auf die Göltzschtalbrücke zu errichten. Aufgrund der Lage ist das Plangebiet im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen derzeit angrenzend 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**).

Der Standort ist bereits durch Versiegelung baulich vorgeprägt und wird teilweise genutzt. Da es keine Überschneidungen mit vorhandenen Restriktionen gibt, kann die Entwicklung der Fläche fortgesetzt werden.

4.7.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN MY-SO-2 „SONDERGEBIET PARKPLATZ/CARAVANSTELLPLATZ GÖLTZSCHTALBRÜCKE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Östlich der Göltzschtalbrücke im Ortsteil Mylau, nördlich des derzeitigen Parkplatzes an der Göltzschtalbrücke und westlich Karl-Marx-Ring	
Fläche:	16.524 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO	
WE:	-	

Auf dem Gelände der Potentialfläche MY-SO-2 soll im Rahmen der touristischen Entwicklung im Bereich der Göltzschtalbrücke ein Parkplatz bzw. Caravanstellplatz entstehen, welcher über die Straße Karl-Marx-Ring erschlossen sein soll. Derzeitig handelt es sich um eine Brachfläche, die teilweise mit Wildwuchs bewachsen ist. Im Bereich der Göltzschtalbrücke befindet sich der Standort aktuell in der Planungsphase für den Bereich Tourismus und Freizeit.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, welches jedoch nach Angaben der unteren Wasserbehörde durch die Planung nicht tangiert wird. Laut Landesdirektion Sachsen wird im derzeitig rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen (G 2.2.2.2) im Bereich der Potentialfläche ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser ausgewiesen (Risikogebiet). Des Weiteren liegt die Entwicklungsfläche gemäß Ziel 2.2.2.2 im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz im Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich). [65]

Der Planungsverband Region Chemnitz führt hierzu aus: „In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist entsprechend Z 2.2.2.2 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz auf eine Neuweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen. Dieser wäre in Abstimmung mit dem Landratsamt nachzuweisen und zu begründen.“ Des Weiteren ist hinsichtlich des Ziels 2.2.2.3 des Regionalplans Region Chemnitz der Erhalt bzw. die Schaffung von Retentionsräumen innerhalb der Vorranggebiete Hochwasser (Überschwemmungsgebiet) zu sichern. Die Entwicklungsfläche befindet sich ebenso im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Kulturlandschaft Netzschkau-Mylau“, weshalb der Steckbrief Nr. 25 der historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart zu berücksichtigen ist. [80]

Eine Weiterentwicklung von betroffenen Waldflächen ist nach Angaben der Forstbehörde in den kommenden Jahren möglich, da hier die Waldeigenschaften im Sinne des § 2 SächsWaldG zutreffend sind. Demnach ist dann „eine Nutzungsänderung [...] nur über ein Waldumwandlungsverfahren nach §§ 8 und 9 SächsWaldG mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen“ möglich. [20]

Die Größe der Sonderbaufläche wird unter Berücksichtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete und der durchgeführten Baumaßnahmen entlang der Göltzsch insbesondere bei den Übergängen zu den Schutzgebieten angepasst, sodass diese von der weiteren Planung ausgeschlossen werden. Ebenso werden die Pufferzonen zum Plangebiet des weiterhin angestrebten Weltkulturerbes berücksichtigt. Hinsichtlich einer weiterführenden Motivation für die Entwicklung dieser Fläche siehe auch **Abschnitt 3.3.4** und **Abbildung 36**.

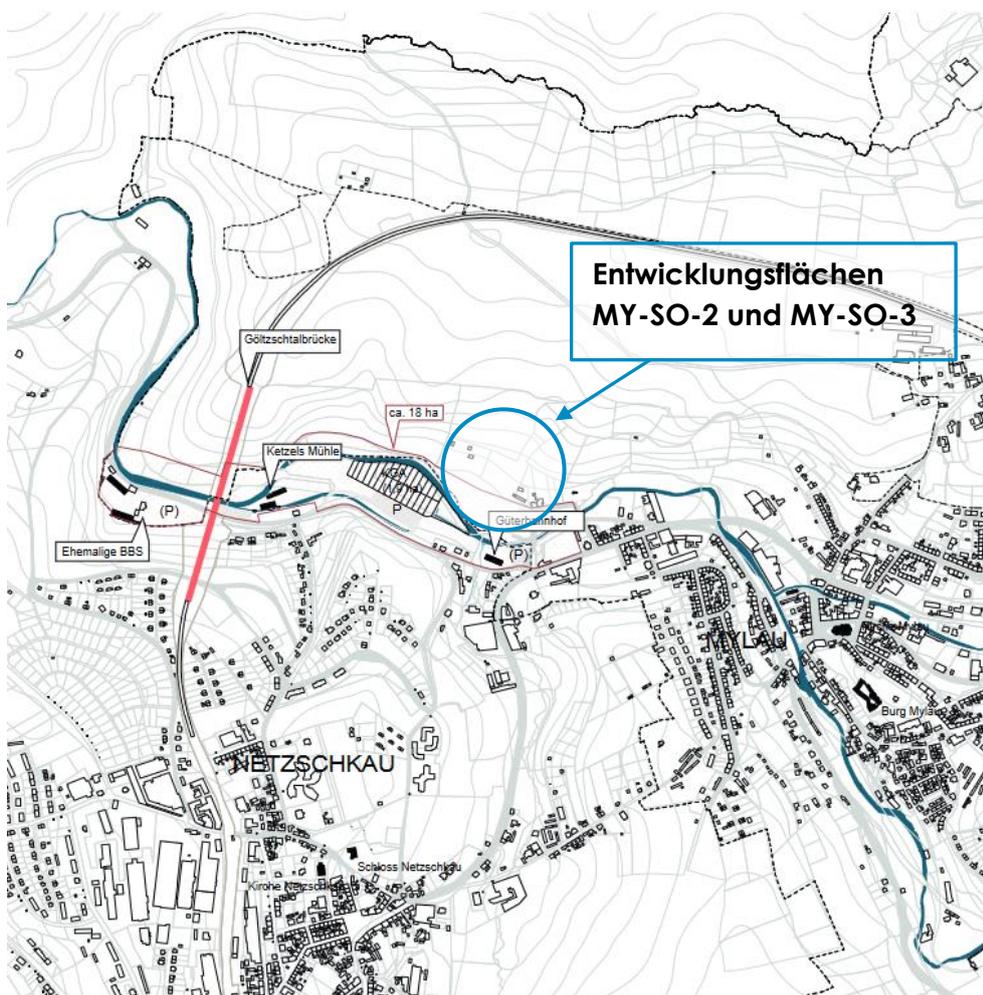
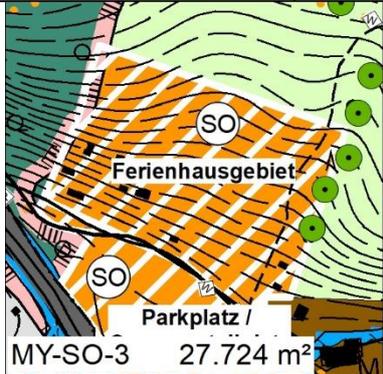


Abbildung 36 Entwicklungsflächen MY-SO-2 und MY-SO-3 im Zusammenhang der UNESCO-Bewerbung (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Rudolph Langner - Station C23 Architekten und Landschaftsarchitekten, 2021, Studie zur touristischen Erschließung und Aufwertung des Umfeldes der Göltzschtalbrücke, Leipzig, S. 7).

4.7.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN MY-SO-3 „SONDERGEBIET FERIEHAUS“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Mylau, nördlich Parkplatz an der Göltzschtalbrücke	
Fläche:	27.724 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO	
WE:	-	

Im Zuge der Umgestaltung des Göltzschtalbrückengeländes verbunden mit verbesserter touristischer Erschließung (siehe **Abschnitt 3.3.4**) soll die Fläche MY-SO-3 zukünftig als Ferienhausgebiet genutzt werden. Der derzeit rechtskräftige Regionalplan Südwestsachsen weist für die Potentialfläche ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) aus, weshalb die Planung den Restriktionen aus Z 1.3.2 des Regionalplans Südwestsachsen sowie Z 2.1.3.1 des Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz gegenübersteht. [65] Diese Festlegung basiert auf das westlich angrenzende FFH-Gebiet „Göltzschtal“ sowie das östlich gelegene Flächennaturdenkmal (FND) „Weinleithe-Mylau“ einschließlich der als Bindeglied festgelegten Biotopstrukturen. Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Kulturlandschaft Netzschkau-Mylau“. [80]

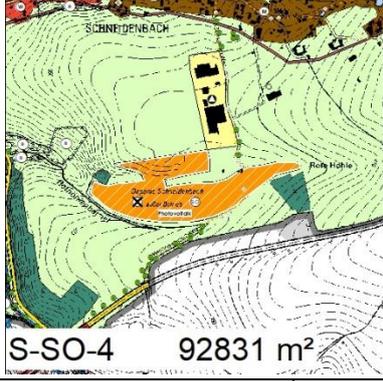
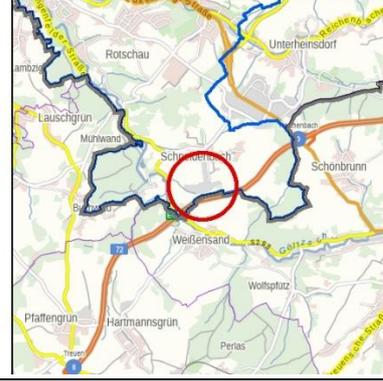
Der Planungsverband Region Chemnitz weist vorsorglich darauf hin, dass sich im Bereich der Göltzschtalbrücke der Standort „Tourismus/Freizeit“, Ortsteil Obermylau sowie das Sondergebiet „An der Göltzschtalbrücke“ aktuell in der Planungsphase befinden. [80] Im Bereich der Göltzschtalbrücke befindet sich der Standort für Tourismus und Freizeit aktuell in der Planungsphase, da es hier eine Nachfrage nach sogenannten Tinyhäusern gibt.

In Verbindung mit der Entwicklungsfläche MY-SO-2 wird die Größe der Sonderbaufläche unter Berücksichtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie der durchgeführten Baumaßnahmen entlang der Göltzsch insbesondere bei den Übergängen zu den Schutzgebieten angepasst. Hinsichtlich einer weiterführenden Motivation für die Entwicklung dieser Fläche siehe auch **Abschnitt 3.3.4**.

4.8 PLANUNG VON SONSTIGEN SONDERBAUFLÄCHEN

Als sonstige Sonderbauflächen zählen unter anderem Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen. In Reichenbach besteht diesbezüglich der Bedarf zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen.

4.8.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN S-SO-4 „SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE SCHNEIDENBACH“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>S-SO-4 92831 m²</p>		
Lage:	Ehemalige Deponie Glitzner im OT Schneidenbach, nördlich der Gemeinde Lengsfeld (OT Weißensand)	
Fläche:	92.831 m ²	
Gemarkung:	Schneidenbach	
Planziel:	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	
WE:	-	

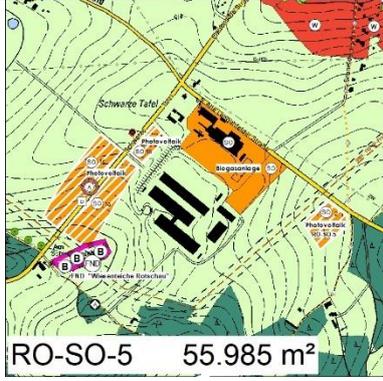
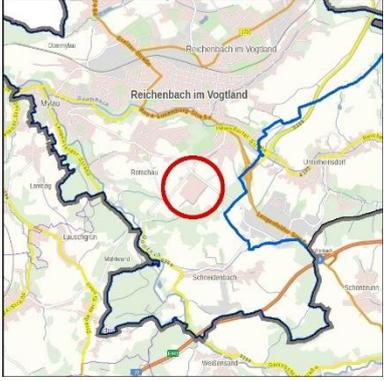
Das Gelände der Entwicklungsfläche S-SO-4 liegt in der Gemarkung Schneidenbach und ist bereits baulich durch die ehemalige Deponie Glitzner vorgeprägt. Zukünftig ist die Planung einer Photovoltaikanlage durch die Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH vorgesehen.

Von einer tatsächlichen Gesamtfläche von 75.100 m² sollen zunächst 30.200 m² mit Freiflächenmodulen belegt werden, die eine Leistung von 3 Megawatt-Peak erreichen können.

Mit der Errichtung der PV-Anlage steht die Wirtschaftlichkeit der Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH auch zukünftig im Vordergrund, d.h. es besteht eine Abhängigkeit von einem effizienten Mix aus Energieerzeugung und Fremdbeschaffung über den Termin- und Spotmarkt. Gleichzeitig erfolgt die Entkoppelung von den volatilen Entwicklungen der nicht beeinflussbaren Beschaffungsmärkte. Des Weiteren trägt die regionale Stromerzeugung zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele bezüglich Erneuerbarer Energien bei.

Im Regionalplan Südwestsachsen befindet sich südlich angrenzend ein Vorranggebiet für Wald sowie ein Vorbehaltsgebiet für Landschaftsschutz und Landschaftserleben. Im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets ein regionaler Grünzug sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.8.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN RO-SO-5 „SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE AGRARGENOSSENSCHAFT“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>RO-SO-5 55.985 m²</p>		
Lage:	OT Rotschau, angrenzend an die Biogas- sowie Milchviehanlage der Agrargenossenschaft e.G. Reichenbach	
Fläche:	55.985 m ²	
Gemarkung:	Rotschau	
Planziel:	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	
WE:	-	

Auf dem Gelände der Entwicklungsfläche RO-SO-5 in der Gemarkung Rotschau soll eine Photovoltaikanlage erweitert werden. Die Standorte sind angrenzend zur Biogasanlage und Milchviehanlage der Agrargenossenschaft e.G. Reichenbach, weshalb das Gebiet baulich vorgeprägt ist.

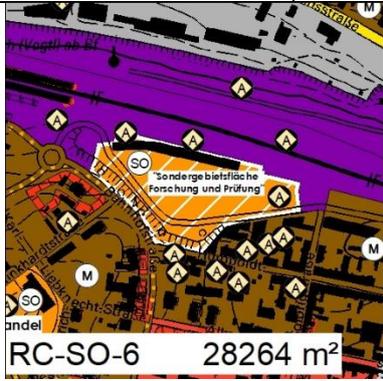
Es befinden sich bereits Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Stallgebäude. Mit der Erweiterung als Freiflächen-Photovoltaikanlage sollen die Haltungsbedingungen der dort befindlichen Tiere verbessert werden. Gleichzeitig werden die Photovoltaikanlagen in das lokale Energienetz der Stadtwerke Reichenbach eingespeist und erhöhen eine autarke, resiliente Energieversorgung in der VWG. Die Photovoltaikanlage ist westlich und südöstlich der Biogas- sowie Milchviehanlage der Agrargenossenschaft e.G. Reichenbach geplant.

Weder im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz stehen Vorbehalte gegenüber der Planung entgegen.

Im Regionalplan Südwestsachsen befindet sich südlich angrenzend zum Plangebiet ein Vorranggebiet Wald sowie östlich ein Vorbehaltsgebiet Landschaftsschutz und Landschaftserleben.

Im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz befindet sich südlich angrenzend ein regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes.

4.8.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-SO-6 „SONDERGEBIET FORSCHUNG & PRÜFUNG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>RC-SO-6 28264 m²</p>		
Lage:	Zentrum der Stadt Reichenbach, ehemaliger Güterbahnhof	
Fläche:	28.264 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	
WE:	-	

Die Entwicklungsfläche RC-SO-6 befindet sich in der Gemarkung Reichenbach und ist als Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs baulich vorgeprägt.

Auf dieser Fläche soll das Bundeskompetenzzentrum für Kälte- und Klimatechnik entstehen. Das geplante Kompetenzzentrum hat mit der gewählten Ausrichtung und Konzeption einen nachhaltigen Einfluss auf die regionale und überregionale Entwicklung mit folgenden Zielen:

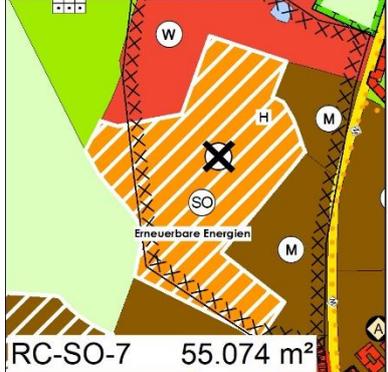
- Schaffung eines Vorzeigeobjektes mit nationaler und internationaler Strahlkraft,
- Bündelung der Fachkräfte (z. B. Kälteanlagenmonteur, Kältemeister, Student, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Promovend, Professor),
- Aufbau von interdisziplinären Beziehungen (Informatiker, Maschinenbauer, Elektrotechniker, Fernwärmespezialisten, Wirtschaftswissenschaftler),
- Verzahnung der unterschiedlichen Ausbildungen und der umfangreichen Infrastruktur vor Ort,
- Aufbau von Beziehungen in Deutschland und internationalen Beziehungen,
- Verbesserung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes,
- Folgebeschäftigung für kleine und mittelgroße Unternehmen in der Region (z. B. Handwerk, Dienstleistung),
- Ansiedlung von Unternehmen und stärkere Vernetzung in der Region.

Neben dem geplanten Ausbildungsstandort an der ehemaligen Textilfachschule (Klinkhardtstraße 30) soll auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofes der Gebäudekomplex für die Forschungsplattform Kälte- und Energietechnik (KETEC) errichtet werden. Die Außenstelle der Technischen Universität Chemnitz, u.a. mit Laboren, Versuchsräumen und IT-Einrichtung, dient der Erforschung von Klima-, Kälte- und

Energietechnik, um für die aktuellen Herausforderungen der Energiewende neue Lösungen zu finden. Weiterhin ist am Standort eine Prüfhalle geplant, in der die Energieeffizienz der Anlagen für den Praxiseinsatz geprüft wird.

Weder im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz stehen Vorbehalte gegenüber der Planung entgegen.

4.8.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-SO-7 „SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIEN CUNSDORFER STRASSE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Auf Gelände ehemaliger Deponie; Nähe Cunsdorfer Straße und Stadtpark	
Fläche:	55.074 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	
WE:	-	

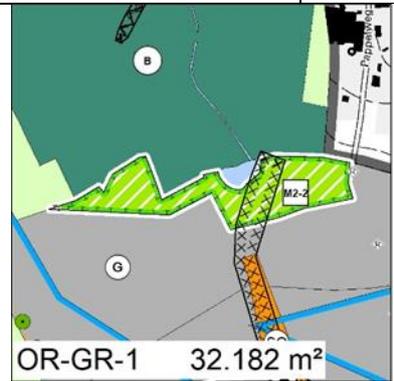
Die Entwicklungsfläche RC-SO-7 liegt in der Gemarkung Reichenbach. Auf dem Gelände einer ehemaligen Deponie beabsichtigt ein privater Vorhabenträger eine Photovoltaikanlage für mehrere, angrenzende Einfamilienhäuser zu errichten. Das damit verfolgte Ziel ist eine autarke Energieversorgung.

Weder im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz stehen Vorbehalte gegenüber der Planung entgegen.

4.9 PLANUNG VON GRÜNFLÄCHEN

Zu Grünflächen zählen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB insbesondere die öffentlich und privat gewidmeten Grünflächen, Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe.

4.9.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHE OR-GR-1 „GRÜNFLÄCHEN LEHMPFÜTZ“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nordöstlich in der Gemarkung Oberreichenbach, im Bereich Lehmputz, nördlich der Zwickauer Straße und der derzeit bestehenden Photovoltaikanlage	
Fläche:	32.182 m ²	
Gemarkung:	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 im nördlichen Bereich Wald an, welcher nach SächsWaldG festgesetzt ist. Innerhalb der Grünfläche, welche aufgewertet werden soll [M2-2], befindet sich zudem ein Biotop, welches durch die Ausformung als Grünfläche geschützt und aufgewertet wird.

Die Entwicklung der Fläche kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine hinlänglichen Einwände gab. Auch gegenüber den aktuellen Regionalplänen stehen keine Belange entgegen.

4.9.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHE OR-GR-2 „GRÜNFLÄCHE GRÜNE LINDE“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p data-bbox="199 633 518 667">OR-GR-2 18.142 m²</p>		
Lage:	Am westlichen Rand von Reichenbach, in der Gemarkung Oberreichenbach nördlich der Zwickauer Straße	
Fläche:	18.142 m ²	
Gemarkung:	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.

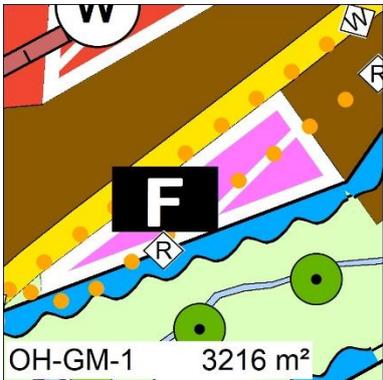
Als mögliche Ausgleichsmaßnahme einer Bebauung soll der Bereich des Biotopes sowie das Gewässer [M2-1] aufgewertet werden.

Die weiterführende Entwicklung der Planung kann beibehalten werden, da es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände gab. Auch gegenüber den aktuellen Regionalplänen stehen keine Belange entgegen.

4.10 PLANUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Zu Flächen des Gemeinbedarfes zählen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, demzufolge alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Gemeinbedarf dienen. Darunter zählen bspw. Schulen und Kirchen sowie die zu kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der Flächen für Sport- und Spielanlagen.

4.10.1 ENTWICKLUNGSFLÄCHE OH-GM-1 „FLÄCHE DES GEMEINBEDARFS FÜR FREIWILLIGE FEUERWEHR“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>OH-GM-1 3216 m²</p>		
Lage:	entlang Reichenbacher Straße, südlich der Entwicklungsfläche OH-W-1 „Am Fabrikberg“ und Mischgebiet	
Fläche:	3.216 m ²	
Gemarkung:	Oberheinsdorf	
Planziel:	Fläche des Gemeinbedarfs nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB	
WE:	-	

Hierbei handelt es sich um eine Bestandsfläche der Freiwilligen Feuerwehr. Im Entwurf des Brandschutzbedarfsplans der Gemeinde Heinsdorfergrund ist die Zusammenführung der Ortswehren Oberheinsdorf und Hauptmannsgrün vorgesehen. Um die Anforderungen von entsprechenden Rahmenbedingungen erfüllen zu können, ist ein Neubau erforderlich.

Weder im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen noch im Satzungsbeschluss des Regionalplanes Region Chemnitz stehen Vorbehalte gegenüber der Planung entgegen.

4.11 DARSTELLUNG SONDERGEBIETE IM BESTAND

In 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. Dezember 2015 bekannt gemacht wurde und rechtswirksam geworden ist.

Die Fläche befindet sich im Osten von 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.

4.12 RESERVEN IN B-PLÄNEN UND SONSTIGEN SATZUNGEN SOWIE INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Flächenreserven für die bauliche Nutzung finden sich innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und sonstigen Innenentwicklungspotentialen (Brachen, Baulücken etc.). 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. Eine vollständige Liste von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP) sowie städtebaulichen Konzepten und Satzungen der VWG (Stand 11/2023) mit den potentiellen WE befinden sich in **Anlage 5**. Ein Aufhebungsbeschluss von stillgelegten Bebauungsplänen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Die Flächenpotentiale lassen sich insgesamt wie folgt zusammenfassen (**Tabelle 44**):

Name	Reichenbach im Vogtland		Heinsdorfergrund		VWG	
	Größe in ha	Anzahl WE	Größe in ha	Anzahl WE	Größe in ha	Anzahl WE
Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen (mit einer Annahme von 700 m ² Fläche/WE)	4,97	71	1,05	15	6,02	86
Innenentwicklungspotential		25		0		25
Entwicklungsflächen Wohnbauflächen	13,12	140	1,66	18	14,78	158
...davon Entwicklungsflächen Wohnbauflächen	9,75	104	0,49	6	10,24	110
...davon Entwicklungsflächen Mischbauflächen (anteilig Wohnbauflächen i.d.R. zu 50%)	3,37	36	1,17	12	4,54	48
Neubaureserven bis 2037	18,09	236	2,71	33	20,8	269
Neubaubedarf bis 2037		224		20		244

Tabelle 44 Zusammenfassung Flächenpotentiale VWG

Insgesamt ergibt das Potential für den Wohnungsbau 262 WE, womit die Wohnbedarfsprognose mit 244 WE (**Tabelle 19**) gedeckt wird. Hinsichtlich des Innenentwicklungspotentials ist von maximal 10 % von vorhandenen Brachflächen auszugehen, das entspricht 25 WE. Die Nachnutzung von Brachflächen ist insbesondere im gewerblichen Bereich zu erwarten.

Für Reichenbach ist zu erwarten, dass 8 WE nicht zur Verfügung stehen, da sie durch die Eigentümer vorgehalten werden. Für Heinsdorfergrund ist davon auszugehen, dass mindestens 1 WE aus denselben Gründen nicht zur Verfügung steht. Es ist des Weiteren noch nicht abzusehen, ob sich alle ausgewiesenen Standorte innerhalb des Planungszeitraums gleichermaßen entwickeln lassen, sodass es erforderlich ist, hier flexibler auf verschiedene Entwicklungspotentiale zurückgreifen zu können (siehe **Anlage 5**).

5. FLÄCHENBILANZ

Für die VWG ergibt sich im Flächennutzungsplan folgende Flächenbilanz (**Tabelle 45**):

Nutzung	Reichenbach		Heinsdorfergrund	
	in ha	in %	in ha	in %
Wohnbauflächen	359,01	10,37	21,84	1,00
gemischte Bauflächen	252,11	7,28	82,57	3,78
gewerbliche Bauflächen	122,96	3,55	82,96	3,80
Sonderbauflächen	55,35	1,60	0	0,00
Flächen für Gemeinbedarf	16,01	0,46	1,82	0,08
(über-) örtliche Hauptverkehrsflächen	47,82	1,38	24,40	1,12
Bahnanlagen	31,96	0,92	0	0,00
Ver- und Versorgungsanlagen	10,48	0,30	5,18	0,24
Grünflächen	62,60	1,81	20,86	0,95
Parkanlagen	25,38	0,73	0	0,00
Dauerkleingärten	77,61	2,24	9,49	0,43
Sportstätten	17,31	0,50	3,87	0,18
Spielplätze	4,07	0,12	0	0,00
Wasserflächen und Badeplätze	25,64	0,74	12,44	0,57
Friedhöfe	9,97	0,29	0,77	0,04
Flächen für die Landwirtschaft	1.756,31	50,74	1.400,79	64,10
Flächen für den Wald	587,14	16,96	515,52	23,59
Summe	3.461,73	100,00	2.182,51	100,00

Tabelle 45 Flächenbilanz Entwurf Flächennutzungsplan VWG (Quelle: Eigene Berechnung, 2022).