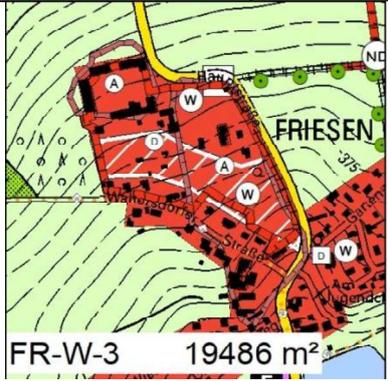


4.4.3 ENTWICKLUNGSFLÄCHE FR-W-3 „WOHNBAUFLÄCHEN ALTES RITTERGUT FRIESEN“

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

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

Laut Landratsamt Vogtland liegt für rund 2/3 der optionalen östlichen Entwicklungsfläche ein Trägerverfahren von 1992 vor, für welches es zunächst einen Aufhebungsbeschluss der Genehmigung bedarf.¹²²

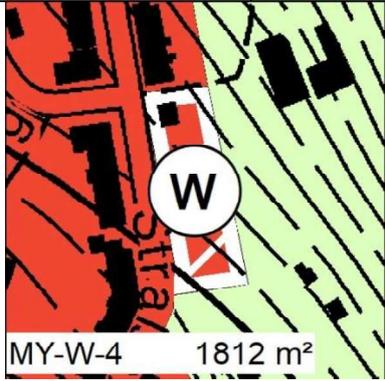
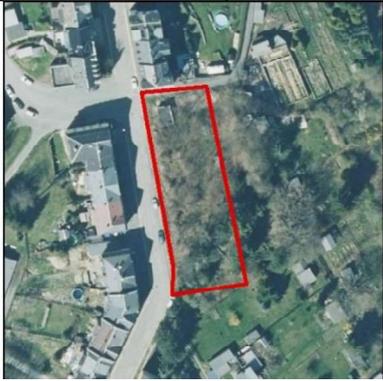
Da dies der Stadtverwaltung weder bekannt ist noch Interesse an einer Wiederaufnahmeverfahren hat, wird es der Aufhebung zugeordnet.

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.¹²³ Demnach kann die weiterführende Entwicklung dieser Fläche fortgeführt werden.

¹²² Stellungnahme Landratsamt Vogtland am 12. Mai 2022.

¹²³ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland am 27. April 2022.

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

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

Laut Stellungnahme des Landratsamts 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.¹²⁴

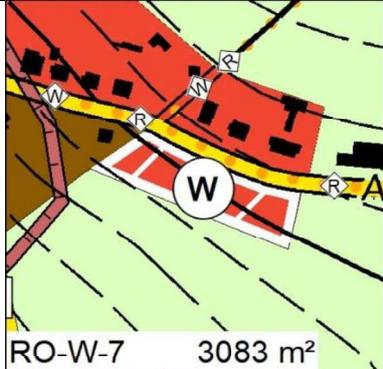
Dem entgegen spricht, dass die Fläche für eine Bebauung grundsätzlich geeignet ist, zumal der FNP das Maß der Bebauung nicht festlegt.

Des Weiteren ist eine Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz grundsätzlich möglich. Hierzu bedarf es im nachgeordneten Verfahren weitere Abstimmungen.¹²⁵ Daher kann die Entwicklungsfläche beibehalten werden.

¹²⁴ Stellungnahme Landratsamt Vogtland, 12. Mai 2022.

¹²⁵ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Abwasser, 27. April 2022.

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

Planausschnitt	Lufbild	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.

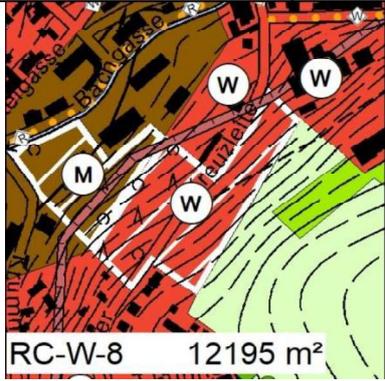
Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Es handelt sich um eine Fläche, welche als Ergänzungsfläche den Ortsteil an dieser Stelle abrunden soll. Dabei wird die gegenüberliegende Straßenseite gespiegelt, was 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.¹²⁸

¹²⁸ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Trinkwasser, 27. April 2022.

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.

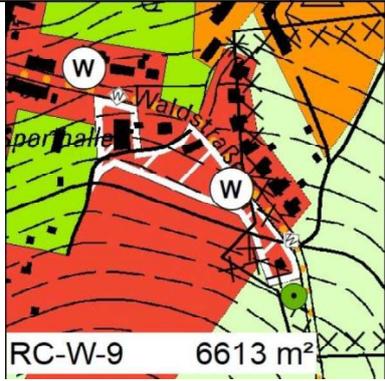
Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

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

Der Standort ist grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgungsfähig und bedarf weitere Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger. Eine Zuordnung des Geltungsbedarfs zu den entsprechenden Versorgungszonen ist hierbei erforderlich.¹²⁹

¹²⁹ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Trinkwasser, 27. April 2022.

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.

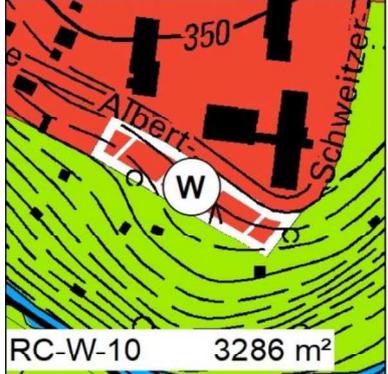
Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Der Standort ist grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgungsfähig und bedarf weitere Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger.¹³⁰

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

¹³⁰ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Trinkwasser, 27. April 2022.

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

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p data-bbox="199 674 587 712">RC-W-10 3286 m²</p>		
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	

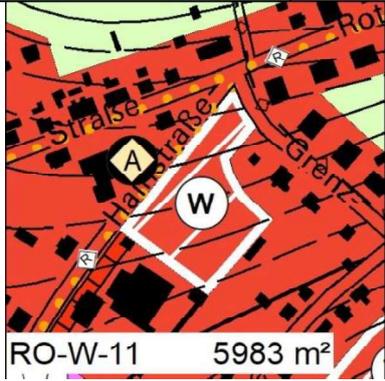
Die Planungsfläche ist im westlichen Teil der Gemarkung Reichenbach verortet. Die Fläche liegt dabei südlich der Alloheim Senioren-Residenz „Reichenbach“ und soll die gegenüberliegende Bebauung spiegeln. Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz finden sich regionalplanerische 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 weitere Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger.¹³¹

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

¹³¹ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Trinkwasser, 27. April 2022.

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

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>RO-W-11 5983 m²</p>		
Lage:	Innenentwicklungspotenzial 13a BauGB entlang der Hainstraße	
Fläche:	5.983 m ²	
Gemarkung:	Rotschau	
Planziel:	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE:	7	

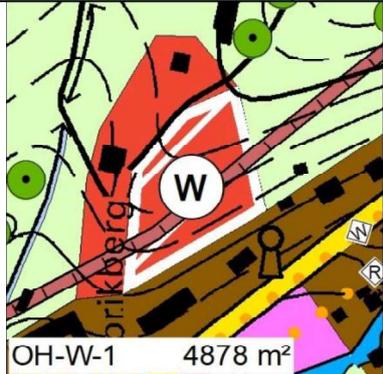
Die Potentialfläche RO-W-11 befindet sich zentral in der Gemarkung Rotschau und wird von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Es handelt sich somit um eine Fläche, welche zur Nachverdichtung nach § 13 a BauGB geeignet ist. Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Regionalplanentwurf Region 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 weitere Erschließungsleistungen im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabensträger.¹³²

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

¹³² Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Trinkwasser, 27. April 2022.

4.4.12 ENTWICKLUNGSFLÄCHE OH-W-1 „WOHNBAUFLÄCHE FABRIKBERG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Ortsteil Oberheinsdorf, östlich der Straße Fabrikberg	
Fläche:	4.873 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 Regionalplanentwurf 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 zwar einzelne Wohnbauten, jedoch infolge des zu großen Abstandes ist 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 eine verkehrstechnische 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.¹³³

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.¹³⁴

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.

¹³³ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 27. April 2022.

¹³⁴ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 18. Mai 2022.

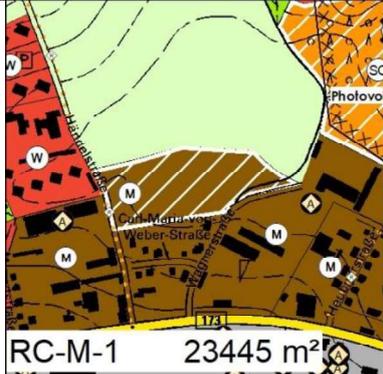
Durch Anfragen von Unternehmen gibt es nach Angaben der Kommune¹³⁵ Bedarf an mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in Heinsdorfergrund. Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich nicht um eine fingerförmige Erweiterung. Die Gemeinde hält an der Entwicklung fest. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbebauung und der bereits vorhandenen Erschließung ist im Gebiet der Darstellungsbereich von Bauflächen im weiteren Verfahren nochmals zu überprüfen.

¹³⁵ Scopingtermin am 08.September 2022

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	Lufbild	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	

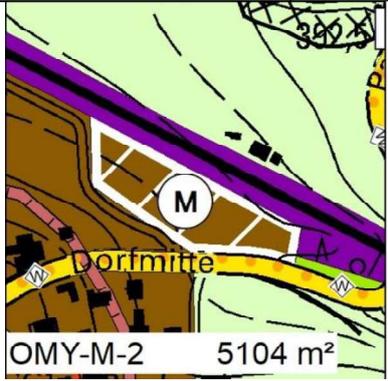
Die Potentialfläche östlich der Händelstraße befindet sich im nördlichen Teil der Gemarkung Reichenbach. Mit der Ausweisung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche soll die Möglichkeit gegeben werden, die Bebauung der Carl-Maria-von-Weber-Straße zu spiegeln und somit eine Abrundung des Siedlungsbereiches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

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

Weder im Regionalplan Südwestsachsen noch im Regionalplanentwurf 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
		
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	

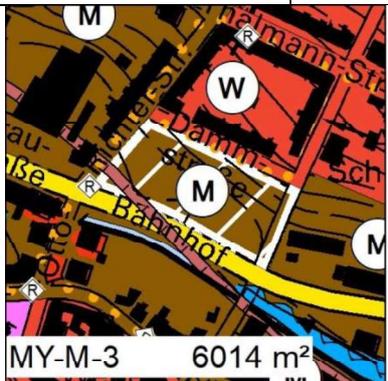
Die Planungsfläche befindet sich, südlich von als Bahnstrecke genutzten Flächen, im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Obermylau.

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 Regionalplanentwurf 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“

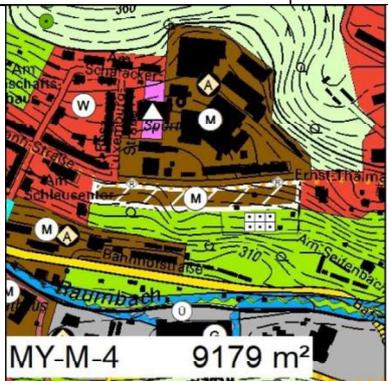
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>MY-M-3 6014 m²</p>		
Lage:	Nördlich Braustraße (S299) und östlich Otto-Richter-Straße	
Fläche:	6.014 m ²	
Gemarkung:	Mylau	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	3	

Bei der Fläche MY-M-3 handelt es sich um eine Potentialfläche, für Nachverdichtung im innstädtischen Bereich. Die Bebauung fügt sich als geplante gemischte Baufläche in die Umgebung ein. Somit findet eine abschließende städtebauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers und eines Lückenschlusses bzw. der Innenentwicklung zwischen vorhandenen Baustrukturen statt. Westlich der Ergänzungsfläche ist eine Aldi-Filiale, was sich positiv auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Wohnbebauung auswirkt. Aufgrund des vorhandenen Bestandes und innerhalb der Nutzungsmischung der gemischten Baufläche wird davon ausgegangen, dass für etwa 3 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bestehen.

Im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Regionalplanentwurf 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
		
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 Regionalplanentwurf 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.¹³⁶

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

¹³⁶ Stellungnahme Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, 27. April 2022.

4.5.5 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-M-5 „MISCHBAUFLÄCHEN KLINKHARDTSTRASSE“

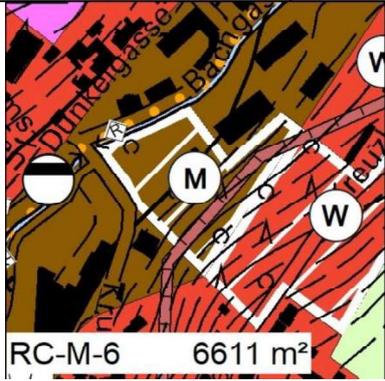
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
Lage:	Westlich Klinkhardtstraße, teilweise bereits bebaute Grundstücke (Gärten)	
Fläche:	8.900 m²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

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. Für die Entwicklung des Gebietes liegen konkrete Anfragen vor, im Rahmen eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens soll die Fläche als Ganzes städtebaulich geordnet werden. Weder im Regionalplanentwurf Region Chemnitz noch Regionalplan Südwestsachsen finden sich regionalplanerische Darstellungen für diesen Bereich.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist die Zuordnung zu Versorgungszonen und eine Erschließung im nachgeordneten Verfahren zu prüfen.¹³⁷

¹³⁷ Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 27. April 2022.

4.5.6 ENTWICKLUNGSFLÄCHE RC-M-6 „MISCHBAUFLÄCHEN BACHGASSE“

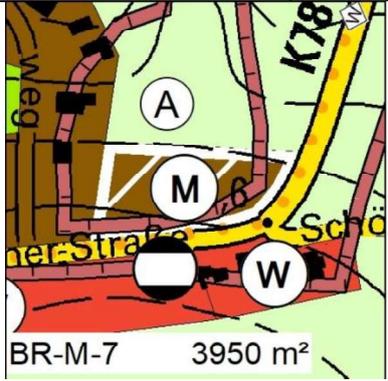
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich Bachgasse und östlich der Kreuzleite	
Fläche:	6.611 m ²	
Gemarkung:	Reichenbach	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	4	

Es erfolgt eine Ausweisung von Mischbauflächen als abschließende Bebauung im südöstlichen Teil von Reichenbach. Die Bachgasse und der Krummer Weg sind bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bebaut, so kann die Erschließung flächensparend erfolgen, da keine neuen Verkehrswege notwendig sind. Weder im Regionalplanningentwurf 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.¹³⁸

¹³⁸ Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 27. April 2022.

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

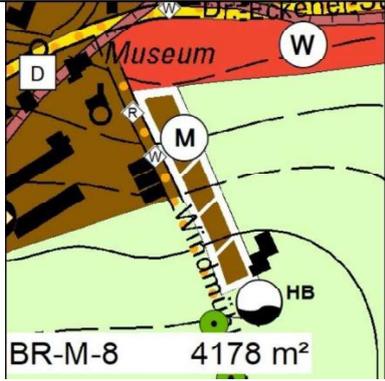
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Dr.-Eckener-Straße Kreuzung K 7817/Schönbacher Str.	
Fläche:	3.950 m ²	
Gemarkung:	Brunn	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	2	

Es erfolgt eine Spiegelung der bereits vorhandenen Bebauung durch Mischbauflächen entlang der Dr.-Eckener-Straße im Ortsteil Brunn. Weder im Regionalplanentwurf 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. R-M8.

Eine Trinkwasserversorgung dieser Fläche aus dem öffentlichen Netz ist grundsätzlich möglich, die Erschließungsleistungen sind im nachgeordneten Verfahren durch den Vorhabenträger erforderlich.¹³⁹

¹³⁹ Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 27. April 2022.

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

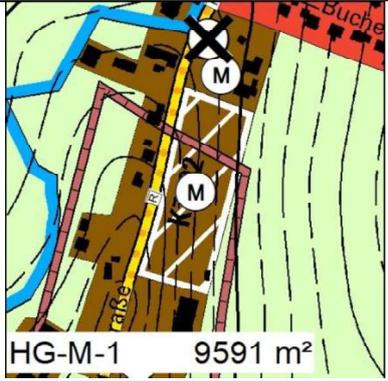
Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Windmühlenweg, südlich Dr.-Eckener-Straße	
Fläche:	4.178 m ²	
Gemarkung:	Brunn	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	4	

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 Regionalplanentwurf 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.¹⁴⁰

¹⁴⁰ Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland vom 27. April 2022.

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

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
 <p>HG-M-1 9591 m²</p>		
Lage:	Hauptstraße nördlich Voigtsgrüner Straße	
Fläche:	9.591 m ²	
Gemarkung:	Hauptmannsgrün	
Planziel:	Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	
WE:	5	

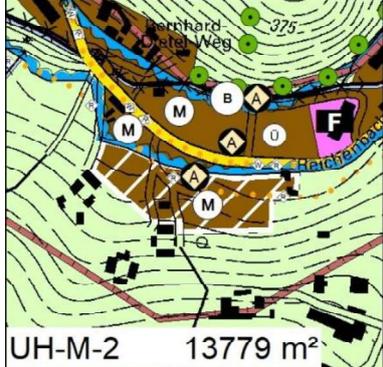
Bei dieser geplanten Erweiterung wird an bereits vorhandene Strukturen angeknüpft. Es wird eine bereits vorhandene Straße zur Erschließung genutzt, um eine Baulücke zu schließen. Auch die Tiefe der Entwicklungsfläche orientiert sich an den benachbarten Gebieten. In beiden relevanten Regionalplänen gibt 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 Anschlussleistung des Trinkwassers vorhanden.¹⁴¹

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

¹⁴¹ Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland, 27. April 2022.

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:	Im westlichen Teil Heinsdorfergrunds	
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.

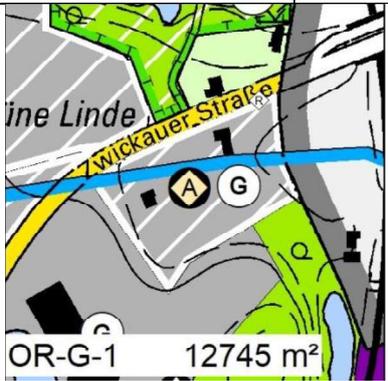
Hierfür ist im nachgeordneten Verfahren hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in das Trennsystem der S 282/Reichenbacher Straße eine frühzeitige Überprüfung erforderlich. Eine Erschließung ist hier über das vorhandene Trinkwassernetz möglich.

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

Gewerbliche Bauflächen dienen laut § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Laut § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO werden sie mit GE kenntlich gemacht.

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

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Südlich der Zwickauer Straße, am östlichen Ortsrand Reichenbach	
Fläche:	12.745 m ²	
Gemarkung:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbegebiet nach § 1 Abs.2 Nr.9 BauNVO	
WE:	-	

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

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

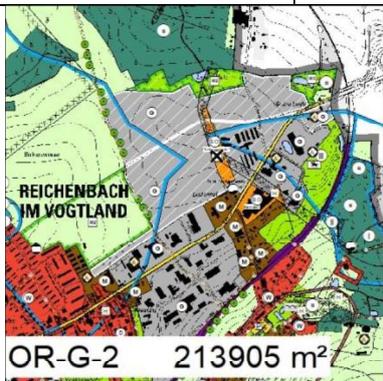
Die Fläche befindet sich teilweise, im südwestlichen Bereich, in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

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

Für den Standort ist für eine Umnutzung als Gewerbebestandort 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.¹⁴²

¹⁴² Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland, 27. April 2022.

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

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
Lage:	Nördlich der Zwickauer Straße, westlich Schönbacher Weg	
Fläche:	213.905 m ²	
Gemarkung:	Oberreichenbach	
Planziel:	Gewerbegebiet nach § 1 Abs.2 Nr.9 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 sowie im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz westlich angrenzend ein Vorranggebiet Landwirtschaft verortet. Die Fläche OR-G-2 liegt jedoch vollständig außerhalb dieses Bereiches.¹⁴³

Aus der Stellungnahme des Planungsverbandes Chemnitz 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 Entwicklungsfäche OR-G-2 mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft.¹⁴⁴

Aus Sicht des Landratsamts Vogtland gilt folgender Hinweis: „In der Schutzzone 111 der Wassergewinnungsanlagen gelten die Schutzbestimmungen der TGL 43850 fort. Eine nachteilige Beeinflussung der Trinkwasserressourcen durch Neubebauung und

¹⁴³ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz, 18. Mai 2022.

¹⁴⁴ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz, 18. Mai 2022.

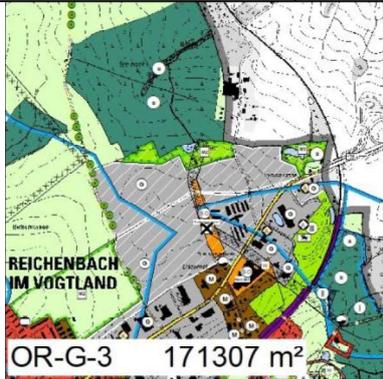
*Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu vermeiden.*¹⁴⁵ Demnach bedarf es im Rahmen der Erschließung im nachgeordneten Verfahren weitere Abstimmungen.¹⁴⁶

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, während die Fläche R-GR1 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen wird (**Abschnitt 4.3**).

¹⁴⁵ Stellungnahme Landratsamt Vogtland am 12. Mai 2022.

¹⁴⁶ Stellungnahme Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, 27. April 2022.

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:	Gewerbegebiet nach § 1 Abs.2 Nr.9 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 Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Dieser Grünzug überlagert sich mit einem Vorranggebiet Wald in der Karte 1 des Regionalplans Südwestsachsen sowie Karte 1.2 des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz. Der Planungsverband Region Chemnitz gibt daher folgenden vorsorglichen Hinweis, „*dass eine zukünftige Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche nach Norden bzw. Nordwesten aufgrund der regionalplanerischen Festlegung nicht möglich ist.*“¹⁴⁷ Daher wird diese Fläche OR-G-3 entsprechend reduziert.

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 Potenzialfläche bzw. ab etwa der Mitte der Fläche verläuft ein möglicher Trassenverlauf der B94. Bei einer möglichen Bebauung müsste der Trassenkorridor berücksichtigt werden. Aufgrund der Lage östlich sowie westlich des

¹⁴⁷ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz, 18. Mai 2022.