

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.<sup>90</sup> 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 regionaler bedeutender Schwerpunkt des Städtetourismus im Regionalplanentwurf Region Chemnitz sowie Regionalplan Südwestsachsen und grenzt an der 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

---

<sup>90</sup> Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr: Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014.

landschaftlichen Veränderungen an Denkmälern bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

### **3.11.2 ALTLASTEN, ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN UND DEPONIEEN**

Für die VWG sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)<sup>91</sup> 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 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.

---

<sup>91</sup> Auszug SALKA aus Stellungnahme LRA Vogtlandkreis

**Deponien**

Gemeinde	AKZ	Bezeichnung	Art	Gemarkung	Flurstück
<b>Reichenbach</b>	78510045	Deponie Schneidenbach	Altablagerung	Schneidenbach	
	78510044	Deponie Gemeindegelände	Altablagerung	Friesen	
	78510042	Deponie Kuch'sche Ziegelei	Altablagerung	Friesen	
<b>Heinsdorfergrund</b>	78510072	Deponie Hauptmannsgrün	Altablagerung	Hauptmannsgrün	82/13; 82/9
	78510074	Deponie Heinsdorfergrund/DS	Altablagerung	Hauptmannsgrün	334/e; 338/0

**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.“<sup>92</sup>

„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 Verfahrensgebiet 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

<sup>92</sup> Hinweis aus der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Referat Bauplanungsrecht vom 18. November 2019.

jeweils zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu klären und den ggf. erforderlichen Handlungsbedarf abzustimmen.“<sup>93</sup>

„Die Deponie Gemeindegartentplatz 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.“<sup>94</sup>

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.“<sup>95</sup>

### 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 Umweltwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Optimierungsgebot).

Nach TA-Lärm<sup>96</sup> ist Lärm „Schall (Geräusch), der Nachbarn oder Dritte stören (gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen) kann oder stören würde“.

Anlagen und Planungen im Plangebiet, welche nach BImSchG einer Genehmigung durch die Immissionsschutzbehörde bedürfen, sind in **Tabelle 37** aufgeführt. Sie sind dem Länderinformationssystem für Anlagen (LIS-A) entnommen und durch von der Landesdirektion Sachsen übermittelte Daten ergänzt<sup>97</sup>.

---

<sup>93</sup> Hinweis aus Stellungnahme Landesdirektion Sachsen, Referat Bauplanungsrecht vom 27. April 2022.

<sup>94</sup> Hinweis aus Stellungnahme Landesdirektion Sachsen, Referat Bauplanungsrecht vom 27. April 2022.

<sup>95</sup> Hinweis aus Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis, Geschäftsbereich II, Bauordnungsamt vom 12. Mai 2022.

<sup>96</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

<sup>97</sup> Übermittelt am 22. Oktober 2018.

Gemeinde	Name	Gemarkung	Flurstücksnr.
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 schreibt seit 2007 vor, dass in einem 5-Jahres-Zyklus Lärmkarten in Ballungsräumen einschließlich im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken sowie Großflughäfen erstellt werden müssen. Darin werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen ebenso dargestellt wie die Zahl der betroffenen Bewohner. Die Lärmkartierungen stellen eine Grundlage für die anschließende Lärmaktionsplanung durch die Kommunen unter Beteiligung der Öffentlichkeit dar, um mögliche Maßnahmen zur Vermeidung der Geräuschbelastung durchführen zu können. 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. Auf deren Grundlage werden turnusgemäß bis zum Juni 2024 jeweils neue Lärmaktionspläne aufgestellt.

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.<sup>98</sup>

### 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.“<sup>99</sup>*

##### 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)

<sup>98</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Straßen und Verkehr des Freistaats Sachsen vom 02. März 2020.

<sup>99</sup> Hinweis Stellungnahme ZWAV am 30. März 2022.

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.“<sup>100</sup>

### 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

<sup>100</sup> Stellungnahme des ZWAV vom 26. März 2020.

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.<sup>101</sup>

## **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.“<sup>102</sup>

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

---

<sup>101</sup> Stellungnahme des ZWAV vom 26. März 2020.

<sup>102</sup> Stellungnahme inetz am 05. April 2022.

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)
- NDH 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.“<sup>103</sup>

## **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 befinden im Geltungsbereich:

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

#### Hinweis

Jegliche leitungsgefährdenden Vorrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen unter der Voraussetzung des Erhaltens der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen notwendig werden, so erfolgt

---

<sup>103</sup> Stellungnahme Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH am 27. April 2022.

die Kostentragung vollständig durch den Veranlasser der Umverlegung. Auf Grund der großen regionalen Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung durch die genannten 110-/30-kV-Anlagen kann einer Verschlechterung der bisherigen bestehenden Rechtsposition unseres Unternehmens nicht zugestimmt werden.

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

#### MITNETZ – Mittel- und Niederspannungen

Folgende Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden sich im Geltungsbereich:

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

#### Hinweis

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

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten.

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

#### 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.<sup>104</sup>

### **Wärmeversorgung**

Im Geltungsbereich betreibt die Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH ein Fernwärmenetz, was 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.<sup>105</sup>

### **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

---

<sup>104</sup> Stellungnahme Stadtwerke Reichenbach/Vogtland GmbH am 27. April 2022.

<sup>105</sup> Stellungnahme Stadtwerke Reichenbach am 27. April 2022.

jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.“<sup>106</sup>

„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.“<sup>107</sup>

### 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.“<sup>108</sup>

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.“<sup>109</sup>

#### **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 hierzu entsprechend hinzuweisen und zu belehren.<sup>110</sup> Folgende **Abbildung 33** zeigt im Territorium der Gemeinde Heinsdorfergrund ein ehemaliges Militärobject, das als Kampfmittel registriert ist.

---

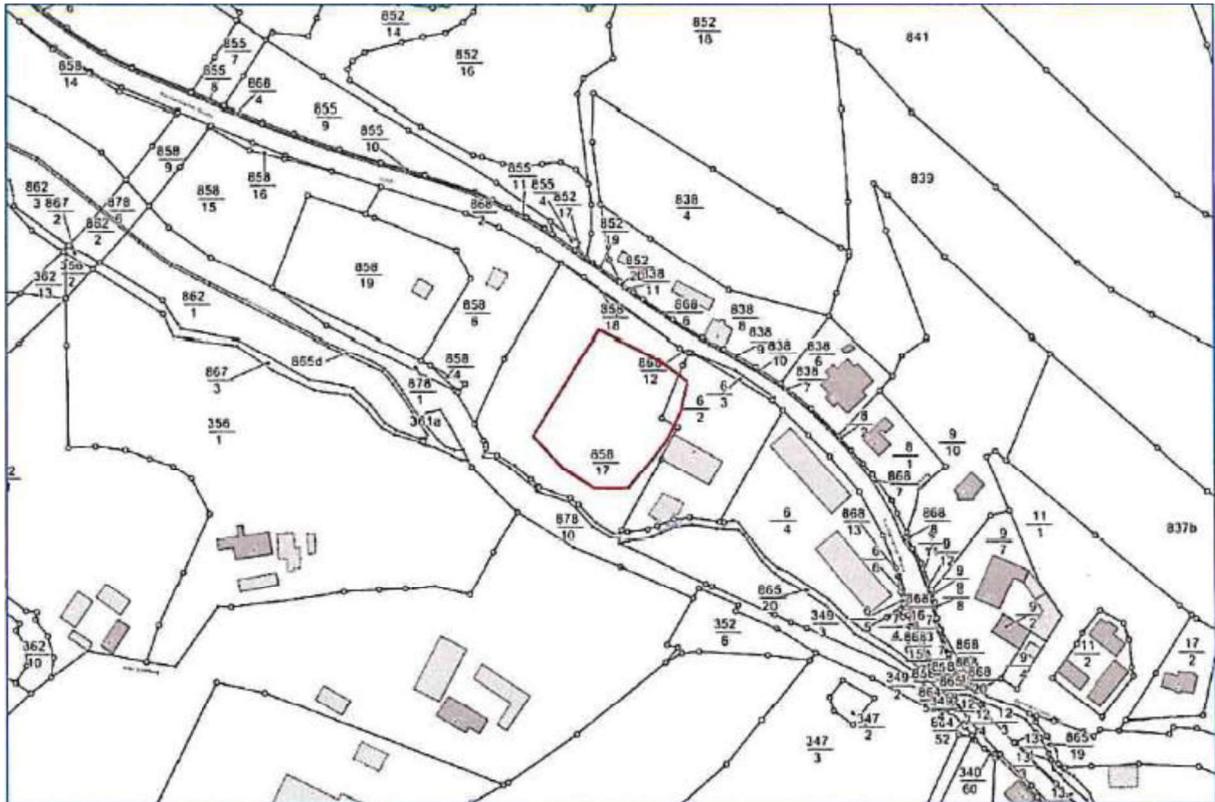
<sup>106</sup> Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 06. April 2020.

<sup>107</sup> Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH am 25. April 2022.

<sup>108</sup> Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis am 12. Mai 2022.

<sup>109</sup> Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis am 12. Mai 2022.

<sup>110</sup> Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis am 12. Mai 2022.



**Abbildung 33** Kampfmittel Gemeinde Heinsdorfergrund (Quelle: Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis am 12. Mai 2022).

### **Baumaßnahmen**

Auf dem Gebiet von Reichenbach befindet sich teilweise eine Ausweisung der Göltzschtalbrücke mit zugehöriger Umgebung als Kandidat zum UNESCO-Weltkulturerbe. Davon betroffen sind insbesondere die westlichen Bereiche des Ortsteils Mylau, die sich in dieser Pufferzone befinden.<sup>111</sup> Notwendige Baumaßnahmen werden mit zuständigen Wasserbehörden, Denkmalschutzbehörden und Naturschutzbehörden abgestimmt.

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

Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 FStrG bzw. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsStrG ist die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen, die über Zufahrten oder Zugänge der Bundes- bzw. Staatsstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. 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 der

<sup>111</sup> Hinweis Stellungnahme des sächsischen Amtes für Denkmalpflege vom 27. April 2022.

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.“.<sup>112</sup>

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.<sup>113</sup>

### **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.<sup>114</sup> 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).<sup>115</sup> 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 m <sup>2</sup> ]	Gültig seit
Reichenbach	Obermylau	150/3	n.b.	21. Januar 2010
Reichenbach	Obermylau	150/5	n.b.	21. Januar 2010
Reichenbach	Obermylau	60/2	n.b.	21. Januar 2010
Reichenbach	Mylau	723/10	n.b.	23. Oktober 2014
Reichenbach	Mylau	723/41	n.b.	25. März 2008
Reichenbach	Mylau	723/42	n.b.	25. März 2008
Reichenbach	Mylau	723/43	n.b.	25. März 2008
Reichenbach	Mylau	748/5	n.b.	03. Mai 2016

<sup>112</sup> Stellungnahme des Landesamts für Straßenbau und Verkehr des Freistaates Sachsen am 02. März 2020.

<sup>113</sup> Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis am 12. Mai 2022.

<sup>114</sup> Stellungnahme EBA vom 28. April 2022.

<sup>115</sup> Stellungnahme Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost vom 09. März 2020 und 29. April 2022.

Reichenbach	Mylau	748/6	n.b.	25. Mai 2016
Reichenbach	Mylau	749	n.b.	14. Juni 2016
Reichenbach	Mylau	750	n.b.	13. Juni 2016
Reichenbach	Reichenbach	1649/41 Tf. 1	1.765	21. Januar 2017
Reichenbach	Reichenbach	1649/41 Tf. 2	1.654	21. Januar 2017
Reichenbach	Reichenbach	1649/57	27.862	25. Oktober 2021
Reichenbach	Reichenbach	823	n.b.	09. Juni 2016
Reichenbach	Reichenbach	1649/29 Tf.	n.b.	24. Oktober 2002
Reichenbach	Reichenbach	1649/43 und -44	n.b.	21. Januar 2010
Reichenbach	Reichenbach	1649/47 und -48	n.b.	21. Dezember 2016
Reichenbach	Reichenbach	1649/57	n.b.	24. September 2021
Reichenbach	Reichenbach	1649/59	n.b.	26. März 2021
Reichenbach	Reichenbach	1649/61	n.b.	26. März 2021
Reichenbach	Reichenbach	2015/8	n.b.	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).<sup>116</sup>

*„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.“*<sup>117</sup>

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. erforderlichen Schutzmaßnahmen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Es wird seitens des EBA ebenso darauf hingewiesen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandstrecken 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.<sup>118</sup>

<sup>116</sup> Stellungnahme EBA vom 28. April 2022.

<sup>117</sup> Stellungnahme Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost am 29. April 2022.

<sup>118</sup> Stellungnahme EBA vom 28. April 2022.

## 4 AUSWEISUNG VON BAUFLÄCHEN

### 4.1 VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

Dabei schafft der Flächennutzungsplan kein Baurecht. Für die als bebaubare Bereiche ausgewiesenen Flächen gelten bei Bauanträgen neben dem Baugesetzbuch im Besonderen alle anderen Gesetzlichkeiten (z. B. BauNVO, SächsNatSchG, 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** Gebietstypen (Quelle: BauNVO).

So können z. B. in einer dörflichen Struktur bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20 % (200 m<sup>2</sup>) 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 Landschaftspotenziale.

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

### **4.3 WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG DER WOHNGBIETE**

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

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

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

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beinhalten entsprechend des Nutzungsmaßes (s.o.) gem. § 17 BauNVO sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So können beispielsweise bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20 % (200 m<sup>2</sup>) 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.

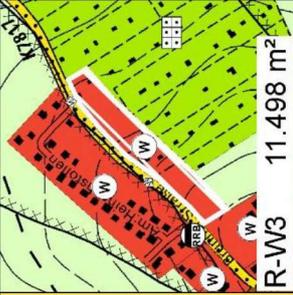
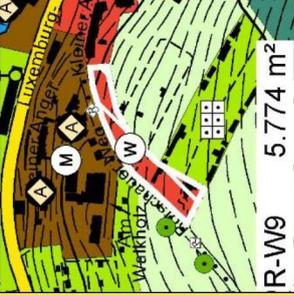
Gemäß § 5 (4) BauGB wurden die erforderlichen und von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilten nachrichtlich zu übernehmenden Vorschriften und Restriktionen

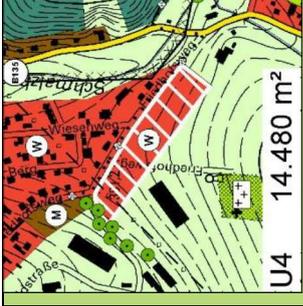
entsprechend eingearbeitet. Im Sinne der Wahrung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Lesbarkeit des Planes wurden diese Maßgaben nach anderen gesetzlichen Vorschriften z.B. Baudenkmale zu den Anlagen genommen, Biotope gemäß SächsNatSchG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer "Deckfestsetzung" 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**):

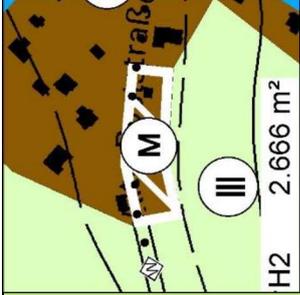
Reichenbach		Heinsdorfergrund	
Flächenbezeichnung	Gemarkungen	Flächenbezeichnung	Gemarkungen
S-W-1 „Wohnbauflächen Am Berg“	Schneidenbach	OH-W-1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“	Oberheinsdorf
S-W-2 „Wohnbauflächen Waldweg“	Schneidenbach		
FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“	Friesen		
MY-W-4 „Wohnbauflächen 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).

Ausgehend von den Stellungnahmen und Einschätzungen des Vorentwurfs (Stand 02/2022) entfallen für den weiteren Verlauf folgende Entwicklungsflächen, die im Entwurf und im Umweltbericht nicht mehr berücksichtigt werden (**Tabelle 43**):

Gemeinde	Gemarkung	Bezeichnung im Vorentwurf (02/2022)	Auszug Vorentwurf (02/2022)	Planungsart	Größe [in m <sup>2</sup> ]	Grund für Auslassung
Reichenbach	Cunsdorf	R-W3 „Wohnbauflächen Brunner Straße“		Wohnbaufläche	11.489	– 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“			5.774	– 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 des Windmühlenweges“		Grünfläche	129.984	– Ausweisung als Vorranggebiet Landwirtschaft bleibt erhalten

<p><b>Heins- dorfer- grund</b></p>	<p>Unterheins- dorf</p>	<p>H-U4 „Wohnbauflä- chen entlang Fried- hofsweg“</p>		<p style="text-align: center;"><b>Wohnbaufläche</b></p>	<p>14.480</p>	<p>– Festsetzungen des Bauleitplanes be- inhalten „Öffentliche Grünflächen“ und „von Bebauung frei zu haltende Flächen“. Zusätzliches Privateigen- tum erlaubt keinen mittelbaren Flä- chenzugriff. Die augenscheinlichen Wohnbaureserven sind daher weder aus planungsrechtlicher noch aus grundstücksrechtlicher Sicht ansetz- bar.</p> <p>– Restriktion mit Z. 2.1.6.1 RP Südwest- sachsen 2008 ist abwägungsfähig im Entwurf RP Region Chemnitz ist Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet</p> <p>– Konfliktpotential mit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung und Be- bauung ist zu beachten (§ 50 BIm- SchG)</p> <p>– Eine Entscheidung zur Beibehaltung der Entwicklungsfläche kann nur un- ter der vorherigen Abwägung der Aufwendungen für die Verfahren zum bestehenden und neuen B-Plan getroffen werden. Dies schließt auch die noch nicht umgesetzten Kom- pensationsmaßnahmen mit ein.</p>

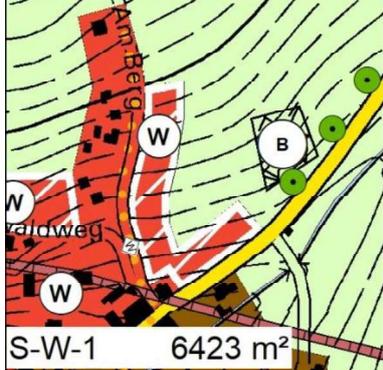
	Hauptmannsgrün	H-H2 „Mischbauflächen An der Alten Poststraße“		Mischbaufläche	<p>2.666</p> <p>– Fläche liegt nach Entwurf des Regionalplans Chemnitz innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft; daher Widerspruch mit Zielen der Raumordnung</p> <p>– Gem. Ziel 4.2.1.1 LEP müssen mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen sein, weshalb die Nutzung der Böden solcher Gebiete als landwirtschaftliche Nutzfläche großflächig keine anderweitige Nutzung entgegenstehen darf</p> <p>– Der Entwurf des Regionalplans Chemnitz wird voraussichtlich vor dem FNP beschlossen</p> <p>– 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.</p> <p>– Der Aufwand für zukünftig erforderliche Planverfahren steht nicht im Verhältnis zum Einzelinteresse der Legitimierung von zwei Einfamilienhäuser</p>
--	----------------	--	---	----------------	---

**Tabelle 43** Entwicklungsgflächen, die im 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
		
<b>Lage:</b>	Westlich entlang der Straße Am Berg und nördlich der Hauptstraße Scheidenbach	
<b>Fläche:</b>	6.423 m <sup>2</sup>	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
<b>Gemarkung:</b>	Schneidenbach	
<b>WE:</b>	7	

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

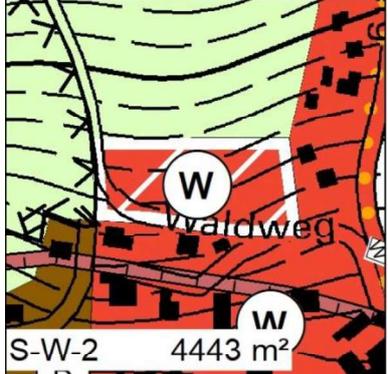
Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 7 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. 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.<sup>119</sup>

<sup>119</sup> Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland am 27. April 2022.

#### 4.4.2 ENTWICKLUNGSFLÄCHE S-W-2 „WOHNBAUFLÄCHEN WALDWEG“

Planausschnitt	Luftbild	Lage innerhalb der VWG
		
<b>Lage:</b>	Nördlich des Waldweges	
<b>Fläche:</b>	4.443 m <sup>2</sup>	
<b>Gemarkung:</b>	Schneidenbach	
<b>Planziel:</b>	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
<b>WE:</b>	4	

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

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

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

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für rund 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.<sup>120</sup> Im nachgeordneten Verfahren ist für die Entwicklungsfläche eine frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der Trinkwasserversorgung erforderlich.<sup>121</sup>

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

<sup>120</sup> Stellungnahme Landratsamt Vogtland vom 12. Mai 2022.

<sup>121</sup> Stellungnahme Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland am 27. April 2022.