

Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland und der Gemeinde Heinsdorfergrund, Vogtlandkreis

Flächennutzungsplan

Stand 05/2024

Zusammenfassende Erklärung

§ 6a Abs. 1 BauGB: „Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Verfahrensablauf	2
3	Planungsziel	2
4	Planungsalternativen	2
5	Umweltbelange	3
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)	12
7	Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	13

Lage des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans:

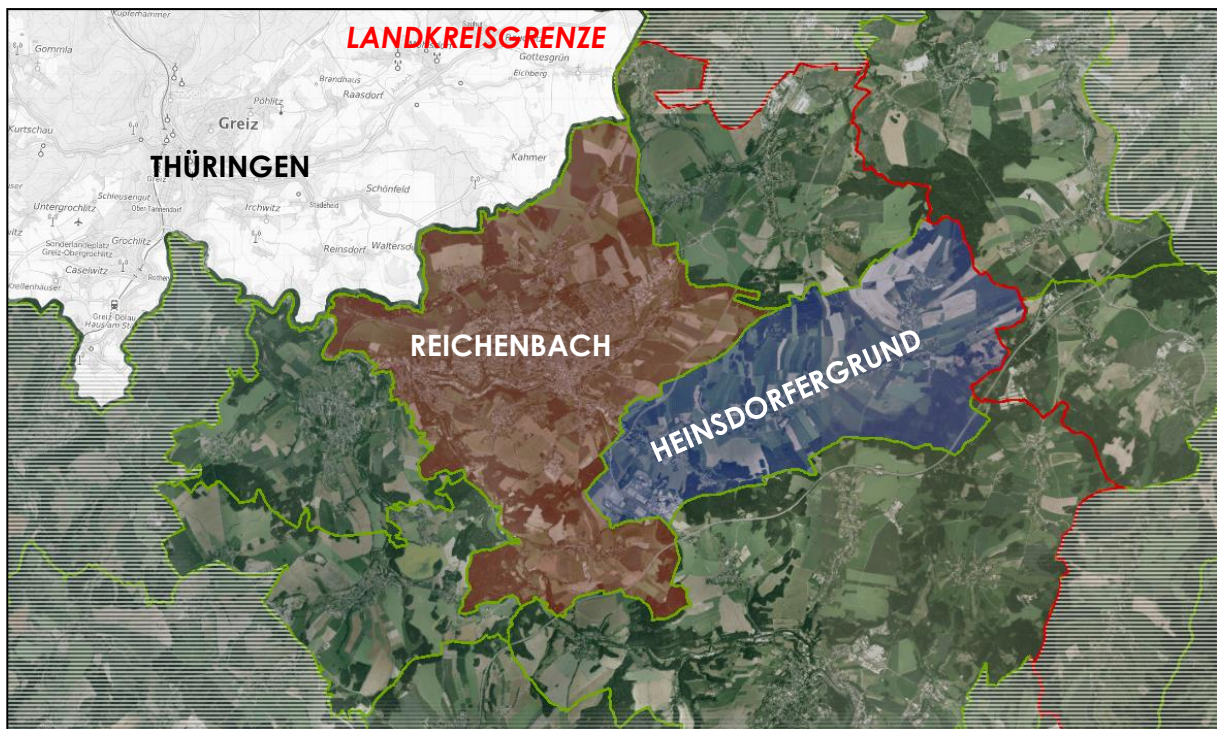


Abbildung 1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland und der Gemeinde Heinsdorfergrund.

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

2 VERFAHRENSABLAUF

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs (Planstand 02/2022) und des Entwurfs (Planstand 05/2023).

Der Feststellungsbeschluss erfolgte zum Planstand 01/2024. Die Genehmigung wurde ohne Auflagen erteilt. Nach erfolgter Genehmigung hat der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangt.

3 PLANUNGSZIEL

Im Vorplanungszustand verfügt das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland und der Gemeinde Heinsdorfergrund über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft in den Grundzügen darzustellen.

Die Verwaltungsgemeinschaft stellt unter anderem unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und raumordnerischer Erfordernisse die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit einem Planungshorizont bis 2037 kartografisch und textlich dar.

Die Darstellung der Art der geplanten Bodennutzung in ihren Grundzügen ist der Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sowie für die verbindliche Bauleitplanung. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4 PLANUNGSALTERNATIVEN

Bei Planungsverzicht (Nullvariante) würde die Gemeinde über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügen. Dies stünde im Widerspruch zu § 5 Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist ein Vorsorgeerfordernis und dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland und der Gemeinde Heinsdorfergrund.

Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei wurden unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie raumordnerischer Erfordernisse Raumanalysen durchgeführt.

Die Verwaltungsgemeinschaft plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte. Konkrete Standortalternativen unter den neu ausgewiesenen Bauflächen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen.

5 UMWELTBELANGE

Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus Landesentwicklungsplan¹, Regionalplan Südwestsachsen² und dem Satzungsbeschluss des Regionalplans Planungsregion Chemnitz³.

Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Vor-Ort-Erfassungen fanden ab 2020 statt und wurden während des Aufstellungsverfahrens bei Bedarf fortlaufend durchgeführt. So werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan neben den eigentlichen Entwicklungsflächen (über den bestehenden Siedlungskörper hinausgehende zur baulichen Entwicklung vorgesehene Flächen) auch bestimmte Areale des Plangebietes dokumentiert und beschrieben, für die sich im Laufe des Planverfahrens ein erhöhter Diskussionsbedarf ergeben hat.

Berücksichtigt wurden zudem Raumordnungspläne, fachspezifische Geodaten und Kartenwerke, Landschaftsplanungen und aus Stellungnahmen hervorgehende Informationen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Über die oben genannten (Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes) Grundlagen wurde kein zusätzlicher gutachterlicher Untersuchungsbedarf erforderlich.

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen für die einzelnen Entwicklungsflächen wurde ein standardisiertes Schema genutzt, mit dem die zu erwartenden Umweltauswirkungen in die Kategorien (keine bis gering; gering bis mittel; mittlere bis erheblich) eingeteilt werden. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in folgender Übersicht:

¹ Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

² Regionalplan Südwestsachsen vom 31. Juli 2008.

³ Satzungsbeschluss des Regionalplans Region Chemnitz vom 20. Juni 2023.

RO-SO-5	„Sondergebiet Photovoltaikanlage Agrargenossenschaft“		x	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
RC-SO-6	„Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“		x	II	II	II	II	II	I	I	II	II	II
RC-SO-7	„Sondergebiet Photovoltaikanlage Cunsdorfer Straße“	x		I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
OH-GM-1	„Fläche des Gemeinbedarfs für Freiwillige Feuerwehr“	x		I	II	II	II	I	II	I	I	I	II
Zeichenerklärung													
1	baubedingt	FB	Fläche und Boden					WW	Wechselwirkungen				
2	betriebsbedingt	KL	Klima und Luft					Auswirkungen					
Schutzgüter			WA	Wasser				I	keine bis geringe				
MG	Mensch und Gesundheit	LB	Landschaft und Landschaftsbild				II	geringe bis mittlere					
BV	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	KS	Kultur- und sonstige Sachgüter				III	mittlere bis erhebliche					

Tabelle 1 *zusammenfassende Einschätzung*

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der NATURA-2000-Gebiete zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der aus § 50 BImSchG resultierende städtebauliche Trennungsgrundsatz wird bei der Anordnung der Bauflächen beachtet.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmpfütz“
- RC/OMY-G-4 „Gewerbeflächen ehemalige BBW“
- UH-G-1 „Erweiterung Gewerbeflächen PIA II“
- RC-SO-6 „Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen

Durch die Inanspruchnahme vormals nicht bebauter Flächen wird Lebens- und Naturraum entzogen. Es wurden nur Flächen ausgewählt, bei denen es sich um eine sinnhafte und maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche handelt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“
- MY-W-4 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“
- MY-W-5 „Wohnbauflächen Kleingarten Damaschkeweg“
- RC-W-8 „Wohnbauflächen An der Kreuzleite“
- RC-W-10 „Wohnbauflächen Albert-Schweitzer-Straße“
- RO-W-11 „Wohnbauflächen entlang Hainstraße“
- OH-W-1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“
- MY-M-3 „Mischbauflächen östlich Otto-Richter-Straße“
- MY-M-4 „Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“
- RC-M-5 „Mischbauflächen Klinkhardtstraße“
- RC-M-6 „Mischbauflächen Bachgasse“
- BR-M-7 „Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“
- BR-M-8 „Mischbauflächen am Windmühlenweg“
- UH-M-2 „Mischbauflächen an der Reichenbacher Straße“
- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmpfütz“
- RC/OMY-G-4 „Gewerbeflächen ehemalige BBW“
- UH-G-1 „Erweiterung Gewerbeflächen PIA II“
- MY-SO-3 „Sondergebiet Ferienhaus“
- RC-SO-6 „Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“
- OH-GM-1 „Fläche des Gemeinbedarfs für Freiwillige Feuerwehr“

sowie mindestens **erhebliche Auswirkungen** wurde bei der Fläche

- MY-SO-2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Entwicklung von Flächen mit Bebauung und Versiegelung von Böden geht Fläche unwiederbringlich verloren. Im Zuge der FNP-Aufstellung wurde ein Schwerpunkt auf einen insgesamt sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gelegt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- S-W-1 „Wohnbauflächen Am Berg“
- S-W-2 „Wohnbauflächen Waldweg“
- FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“
- MY-W-4 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“
- RO-W-6 „Wohnbauflächen Verlängerung Lindenstraße“
- RO-W-7 „Wohnbauflächen Alte Lengenfelder Straße“
- RC-W-8 „Wohnbauflächen An der Kreuzleite“
- RC-W-10 „Wohnbauflächen Albert-Schweitzer-Straße“
- RO-W-11 „Wohnbauflächen entlang Hainstraße“
- OH-W-1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“
- RC-M-1 „Mischbauflächen östliche Händelstraße“
- OMY-M-2 „Mischbauflächen nördlich Dorfmitte“
- MY-M-3 „Mischbauflächen östlich Otto-Richter-Straße“
- RC-M-5 „Mischbauflächen Klinkhardtstraße“
- RC-M-6 „Mischbauflächen Bachgasse“
- BR-M-7 „Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“
- HG-M-1 „Mischbauflächen an der Hauptstraße“
- UH-M-2 „Mischbauflächen an der Reichenbacher Straße“
- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- RC/OMY-G-4 „Gewerbeflächen ehemalige BBW“
- UH-G-1 „Erweiterung Gewerbeflächen PIA II“
- MY-SO-2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“
- MY-SO-3 „Sondergebiet Ferienhaus“
- RC-SO-6 „Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“
- OH-GM-1 „Fläche des Gemeinbedarfs für Freiwillige Feuerwehr“

sowie mindestens **erhebliche Auswirkungen** wurde bei den Flächen

- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmpfütz“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Wasser

Die erwähnte Bodenversiegelung beeinflusst auch die Versickerung und hat damit auch einen direkten Einfluss auf den Wasserhaushalt. Eine mögliche Entwässerung bzw. Versickerung sind für das Schutzgut Wasser wesentliche Aspekte.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei den Flächen

- S-W-1 „Wohnbauflächen Am Berg“
- S-W-2 „Wohnbauflächen Waldweg“
- FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“
- MY-W-4 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“
- MY-W-5 „Wohnbauflächen Kleingarten Damaschkeweg“
- RO-W-6 „Wohnbauflächen Verlängerung Lindenstraße“
- RO-W-7 „Wohnbauflächen Alte Lengenfelder Straße“
- RC-W-8 „Wohnbauflächen An der Kreuzleite“
- RC-W-10 „Wohnbauflächen Albert-Schweitzer-Straße“
- RO-W-11 „Wohnbauflächen entlang Hainstraße“
- OH-W-1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“
- RC-M-1 „Mischbauflächen östliche Händelstraße“
- OMY-M-2 „Mischbauflächen nördlich Dorfmitte“
- MY-M-3 „Mischbauflächen östlich Otto-Richter-Straße“
- MY-M-4 „Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“
- RC-M-5 „Mischbauflächen Klinkhardtstraße“
- RC-M-6 „Mischbauflächen Bachgasse“
- BR-M-7 „Mischbauflächen Dr.-Eckener-Straße“
- BR-M-8 „Mischbauflächen am Windmühlenweg“
- HG-M-1 „Mischbauflächen an der Hauptstraße“
- UH-M-2 „Mischbauflächen an der Reichenbacher Straße“
- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- RC/OMY-G-4 „Gewerbeflächen ehemalige BBW“
- UH-G-1 „Erweiterung Gewerbeflächen PIA II“
- MY-SO-2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“
- MY-SO-3 „Sondergebiet Ferienhaus“
- RC-SO-6 „Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“
- OH-GM-1 „Fläche des Gemeinbedarfs für Freiwillige Feuerwehr“

sowie mindestens erhebliche Auswirkungen wurde bei den Flächen

- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmputz“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Eine vermehrte Versiegelung hat auch Einflüsse auf die Luftzirkulation und mikroklimatische Effekte. Eine Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsgebiete und von wichtigen Kaltluftbahnen wird durch die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nicht gesehen.

Mittlere Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) könnten die Flächen

- FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“
- MY-W-4 „Wohnbauflächen Lambziger Straße“
- MY-W-5 „Wohnbauflächen Kleingarten Damaschkeweg“
- RC-W-8 „Wohnbauflächen An der Kreuzleite“
- RC-W-10 „Wohnbauflächen Albert-Schweitzer-Straße“
- RO-W-11 „Wohnbauflächen entlang Hainstraße“
- MY-M-4 „Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“
- RC-M-5 „Mischbauflächen Klinkhardtstraße“
- RC-M-6 „Mischbauflächen Bachgasse“
- UH-M-2 „Mischbauflächen an der Reichenbacher Straße“
- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmputz“
- RC/OMY-G-4 „Gewerbeflächen ehemalige BBW“
- UH-G-1 „Erweiterung Gewerbeflächen PIA II“
- MY-SO-2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“
- MY-SO-3 „Sondergebiet Ferienhaus“
- RC-SO-6 „Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“

aufweisen. Dies ist dann jedoch von der tatsächlichen Nutzung abhängig.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild

Eine Auswirkung auf das historisch und ökologisch geprägte Landschaftsbild wird mit **mittlerer Auswirkung** (vgl. **Tabelle 1**) bei den Flächen

- FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“
- MY-W-5 „Wohnbauflächen Kleingarten Damaschkeweg“
- OH-W-1 „Wohnbaufläche Fabrikberg“
- MY-M-4 „Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“
- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmputz“
- MY-SO-2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“
- MY-SO-3 „Sondergebiet Ferienhaus“
- OH-GM-1 „Fläche des Gemeinbedarfs für Freiwillige Feuerwehr“

gesehen, da sich diese Gebiete im Übergang der offenen Kulturlandschaft befinden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Versiegelung hat mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam zu erfolgen, was im Sinne einer bedarfsgerechten Flächendarstellung erfolgt.

In den Ortslagen der Stadt Reichenbach im Vogtland und der Gemeinde Heinsdorfergrund sind Archäologische Denkmale ausgewiesen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen zu erwarten sind. Es ist zu beachten, dass das Vorkommen archäologischer Denkmale umfangreicher sein kann als aktuell bekannt.

Aktuell werden an der Göltzschtalbrücke durch beide Anrainerkommunen Aktivitäten für eine Attraktivitätssteigerung durchgeführt. Die Stadt Reichenbach ist im Bewerbungsprozess zur Aufnahme der Göltzschtalbrücke als UNESCO-Weltkulturerbe aktiv eingebunden. Im Dezember 2023 erging die Entscheidung im Rahmen der nationalen Bewerbung, dass die Göltzschtalbrücke nicht berücksichtigt wird. Dennoch wird angestrebt, diesen Prozess weiterzuführen.

Im Rahmen der im Flächennutzungsplan angedachten Siedlungserweiterung (Entwicklungsflächen) werden auf dieser Planungsebene keine erheblichen Konflikte erkannt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. **Tabelle 1**) wurden bei der Fläche

- FR-W-3“ „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt über die lokalen Entsorger oder über abgestimmte Entwässerungslösungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es sind keine speziellen Anforderungen bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen bestehen aus funktionalen und strukturbedingten Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb naturräumlicher Zusammenhänge. Diese Wirkungen können verstärkt, ergänzt, behindert oder auch unterbunden werden. Folgende Flächen können diesbzgl. mindestens „mittlere“ Auswirkungen haben (vgl. **Tabelle 1**):

- FR-W-3 „Wohnbauflächen Altes Rittergut Friesen“
- MY-W-5 „Wohnbauflächen Kleingarten Damaschkeweg“
- RC-W-10 „Wohnbauflächen Albert-Schweitzer-Straße“
- MY-M-4 „Mischbauflächen südlich Ernst-Thälmann-Straße“
- RC-M-5 „Mischbauflächen Klinkhardtstraße“
- OR-G-1 „Gewerbeflächen östlich alte Ziegelei“
- OR-G-2 „Gewerbeflächen Erweiterung Oberreichenbach“
- OR-G-3 „Gewerbeflächen südlich Lehmputz“
- RC/OMY-G-4 „Gewerbeflächen ehemalige BBW“
- MY-SO-2 „Sondergebiet Parkplatz/Caravanstellplatz Göltzschtalbrücke“
- MY-SO-3 „Sondergebiet Ferienhaus“
- RC-SO-6 „Sondergebiet Kältekompetenzzentrum“

Relevante Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind:

Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Mensch:

Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse sowie die landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Das Artenspektrum wird dabei maßgeblich durch die Intensität der menschlichen Nutzung geprägt. Die strukturelle Vielfalt, welche durch die unterschiedlichen Nutzungsformen entstehen und die Artenvielfalt, wirken positiv auf den Menschen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eignen sich das Gebiet und die nähere Umgebung besonders als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Veränderungen der Pflanzenwelt, z.B. durch Anpflanzungen und Aufforstungen fördern die Tierwelt durch den Biotopverbund und die Aufenthaltsqualität. Der Mensch wirkt verändernd auf die naturräumlichen Faktoren z.B. durch eine verbesserte Mobilität ein, in dem er in seiner Alltags- und Freizeitnutzung in bisher „ungestörte“ Bereiche vordringt.

Wasser, Boden:

Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund von Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung nur über ein mittleres-hohes Wasserspeichervermögen und haben eine mittlere-hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Niederschläge verursachen Erosionsprozesse auf intensiven Ackerflächen, die ihrerseits Stoffeinträge in die Oberflächengewässer (auch Schadstoffe entsprechend der Belastung des Bodens) bewirken. Entwässerungsmaßnahmen in Auengebieten führen zu Veränderungen in der Bodenqualität wasserbeeinflusster Bodenarten. Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung führen ihrerseits zu Bodenveränderungen.

Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere:

Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden in der Umgebung trifft auch auf die landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet zu. Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet aber auch anteilig anthropogen überprägt und damit als gestört zu bewerten. Bei Ackerböden handelt es trotz der Bearbeitung (z. B. durch Pflügen), der teilweisen Melioration und des Einsatzes von Mineraldüngern und Pestiziden bei der Bewirtschaftung in aller Regel um natürliche Böden, die zudem regelmäßig weitestgehend intakte Bodenfunktionen aufweisen. Eine Vorbelastung des Bodens kann nur zur Anrechnung gebracht werden, wenn nachweislich gegen die gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft verstoßen wurde. Eine weitgehend naturnahe Entwicklung findet lediglich vereinzelt auf nicht wirtschaftlich nutzbaren Restflächen statt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten ist aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens begrenzt. Bodenabtrag durch Erosion oder Veränderung der Bodenzusammensetzung verursacht für Pflanzen und Tiere einen Lebensraumverlust. Erosionsbedingte Gewässerverschmutzung durch Düngemittel und Biozideinträge gelten als Ursache für Artenverarmung und Lebensraumverlust, Zurückdrängung von seltenen/gefährdeten Arten zugunsten nitrophiler Arten bis zur Zerstörung der Regulationsfähigkeit des Gewässers.

Boden, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen, Tiere:

Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitzebelastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Gewässer ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luftschadstoffen gereinigt. Durch die Reduzierung der Vegetationsfläche verringern sich kaltluftbildende und staubsammelnde Strukturen geringfügig, die für die Durchlüftung der Ortslagen und die Gesundheit der Menschen verantwortlich sind. Insbesondere Schadstoffe in der Luft wirken negativ auf die Gesundheit der Menschen und die Standortbedingungen des Bodens ein.

Wasser, Mensch:

Im Zuge klimatischer Veränderungen, verändern sich auch die Niederschläge und Abflussspitzen, so dass insbesondere in Auenbereichen ein vorbeugender Gewässerschutz vorzusehen ist, der in erster Linie dem Schutz des Menschen dient. Von Relevanz sind dabei die Freihaltung des Abflussprofils einschließlich der Gewässerrandstreifen und der natürlichen Retentionsflächen sowie die Flächenfreihaltung für Gewässeraufweitungen und die Niederschlagswasserrückhaltung.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser:

Die Beseitigung unnatürlicher Beschränkungen durch Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie [WRRL]: Schaffung von Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Rückbau von Uferbefestigung, Renaturierung, Entwicklungskorridor, Ersatz von Mauern durch Böschungen sowie Wehrrückbau, Errichtung von Fischaufstiegsanlagen) entlang der Gewässerbiotope fördert die Gewässerdurchgängigkeit und damit den Populationsaustausch. Ein weiteres Beispiel ist die Abhängigkeit bestimmter Tierarten von speziellen Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitaten.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 BAUGB)

Hinweis: Auf die Darstellung von Stellungnahmen von einzelnen Privatpersonen zu gewünschten Flächendarstellungen ihrer Privatgrundstücke wird verzichtet. Ebenso wird auf die Darstellung von Stellungnahmen verzichtet, die nicht die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen.

Abkürzungen: **SN** = Stellungnahme; **A** = Abwägung/Umgang im Plan.

Stellungnahme 12

SN: Der Bau eines Gewerbegebietes soll nicht unmittelbar neben dem Schneidenbacher Friedhof erfolgen, da es sich um Denkmäler handelt und der Lärmschutz nicht ausreichend eingehalten werden kann.

A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Darstellungen des FNPs sind nicht flurstücksgenau, sondern bilden die nach Einschätzung der Gemeinde beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung ab. Im nachgeordneten Verfahren sind auf erforderliche Abstände mit grünordnerische gestalteten Elementen zu achten.

SN: Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden Flächen vollständig versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die wasserrechtliche Entsorgung ist nicht sichergestellt. Es bedarf die Entsiegelung von nicht mehr genutzten brachliegenden Flächen, da sonst Hochwasserkatastrophen zunehmen und das Öko-System zerstört wird.

A: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzten Ökoausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend den Vorgaben der Fachbehörde beim LRA Vogtlandkreis umgesetzt. Der Industrie- und Gewerbestandort ist ein bereits realisierter Vorsorgestandort aus der Regionalplanung und wurde nachrichtlich übernommen.

SN: Ehem. Deponie Glitzner sollte als Sondergebiet ausgewiesen werden, da Boden mit Schadstoffen hochbelastet.

A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Gelände der Firma Glitzner wurde im FNP als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Die Genehmigungen für den Entsorgungsbetrieb Glitzner sind Genehmigungen nach BImSchG, welche durch die Obere Immissionsschutzbehörde, der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz erteilt wurden. Die Obere Immissionsschutzbehörde ist auch für Abnahmen und Kontrollen vor Ort zuständig. Diese werden regelmäßig zusammen mit der Brandschutzdienststelle durchgeführt. Die Aufnahme der Grundstücke als Altlastenverdachtsfläche obliegt nicht der Stadt Reichenbach, sondern ist durch das Umweltamt, SG Abfall und Bodenrecht festzusetzen. Vom Umweltamt liegt hierzu keine Aussage in der SN vor. Interne Produktionsabläufe und Betriebsanweisungen in der Firma Glitzner obliegen nicht der Regelung im FNP.

7 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 BAUGB)

Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung

SN: Insgesamt gibt es Wohnbaureserven in BPlänen und städtebaulichen Satzungen von insgesamt 79 WE, des Weiteren gibt es ein Innenentwicklungspotential von insgesamt 25 WE in der VWG. Eine Nachnutzung von gewerblichen Flächen ist zu erwarten. Laut FNP Entwurf sollen durch die Entwicklungsflächen 110 WE im Wohnsegment entstehen, weitere 48 WE sind diesbzgl. als Mischgebiet vorgesehen. Demnach ergibt sich insgesamt ein Potential von 262 WE für den Wohnungsbau, das den bisher ermittelten Bedarf von 234 bzw. 226 WE übersteigt. Durch die zuletzt aktualisierte 8. RBV ist hierzu nochmals eine kritische Überprüfung erforderlich, die einen deutlich negativen Trend verfolgt. Als maßgebendes städtebauliches Ziel muss eine streng bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung sein.

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird auf die 8. RBV aktualisiert und enthält den Planungshorizont bis 2037. Für Reichenbach ergibt sich bis 2037 ein Neubaubedarf von 224 WE bzw. Neubaureserven von 236 WE. Für Heinsdorfergrund ergibt sich ein Neubaubedarf von 20 WE bzw. Neubaureserven von 33 WE. Demzufolge ergeben sich für die VWG ein Neubaubedarf von 244 WE bzw. Neubaureserven von 269 WE für denselben Zeitraum. Es ist dabei festzuhalten, dass 8 WE innerhalb von rechtskräftigen Bauleitplänen und Satzungen in Reichenbach durch Eigentümer vorgehalten werden. In Heinsdorfergrund ist dies für 1 WE zutreffend.

Landestalsperrenverwaltung

SN: Im FNP ist – vorzugsweise entlang der gesamten Fließstrecke und insbesondere im Außenbereich – ein Korridor um die Fließgewässer auszuweisen, der den Flächenbedarf zur Gewässerentwicklung wiedergibt. Entlang der Göltzsch ist ein 30 m breiter Korridor an beiden Ufern zu berücksichtigen. Langfristig umfasst dies Maßnahmen zur Verbesserung der Klimaanpassung bzgl. Starkregenmanagement und Grundwassergestehung.

A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Darstellung einer 30m Zone entlang der Göltzsch erfolgt nicht, da ein zu starker Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse erfolgen würde. Des Weiteren ist es in dem bebauten Stadtgebiet nicht möglich, diese Darstellung vornehmen zu können. Überschwemmungsgebiete wurden im FNP dargestellt, in diesen Bereichen ist eine Neubebauung zu vermeiden.

Planungsverband Region Chemnitz

SN: Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung auch weiterhin Bedenken. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Bedarfsbegründung sowie auf einzelne Standortausweisungen/ Darstellungen im FNP.

A: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen erfolgen zu den jeweiligen Sachverhalten.

SN: Im westlichen Bereich der Entwicklungsfläche MY-M-3 "Mischbaufläche östlich Otto-Richter-Straße" befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich), sowohl laut Beschluss des Regionalplans Region Chemnitz (06/2023) als auch Regionalplan Südwestsachsen. Entsprechend der Begründung zu G 2. 2. 2. 4 RPI-S RC soll in den VBG Hochwasser (Risikobereich) eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden. Aussagen dazu sind unter Ziffer 4. 5. 3 der Begründung zu ergänzen.

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde in der Planzeichnung berücksichtigt, demnach liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Das Vorbehaltsgebiet Hochwasser wird bei der Umsetzung der Bebauung beachtet. Die Darstellung im aktuellen Satzungsbeschluss des Regionalplans ist aufgrund des verwendeten Maßstabes nicht flurstücksgenau und kann daher nicht unmittelbar in den Flächennutzungsplan übertragen werden. Die weitere Betroffenheit des Plangebietes bzgl. einer Hochwassergefahr ist im nachgeordneten Verfahren zu prüfen.

SN: Die Darstellung der Entwicklungsflächen BR-M-7 "Dr. Eckener Straße" und BR-M-8 "Windmühlenweg" entsprechen den Ergebnissen des Scoping-Termins am 08.09.2022 und sind von regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südwestsachsens als auch des Beschlusses des Regionalplans Region Chemnitz (06/2023) betroffen. Auf der Fläche BR-M-8 ist gemäß der Bodenfunktionskarte 1:50.000 des Freistaates Sachsen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit (Stufe V von V) vorhanden, weshalb im Regionalplan weiterhin die Einstufung als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt ist. Nach Ergebnissen des Scoping-Termins am 08.09.2022 sollte hier lediglich eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen, die als Ausformungsspielraum innerhalb des

festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft gewertet werden kann. Eine weitere Bebauung ist auszuschließen.

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Darstellung des BR-M-7 bestehen keine Einwände. Hinsichtlich der Entwicklungsfläche BR-M-8 wurde die Festlegung im Scoping-Termin dahingehend umgesetzt, dass nur eine straßenbegleitende Bebauung möglich ist. Das entspricht dem Ausformungsspielraum.

SN: Entwicklungsflächen OR-G-2 "Gewerbegebiet Erweiterung Oberreichenbach" und OR-G-3 "Grünfläche östlich des Windmühlenweges" i.V.m. OR-G-1: Trotz, dass es hierzu keine Bedenken gibt, wird darauf hingewiesen, dass beide Flächen gem. Karte 12 des beschlossenen Regionalplans Region Chemnitz (06/2023) an den Offenland-Lebensraum, Brut „Windmühlenweg Oberreichenbach“ angrenzen. Durch die wertgebende Brutvogelart Kiebitz (*Vanellus vanellus*) besteht hier eine regionale Bedeutung. Eine spätere Standorterweiterung insbesondere in westliche Richtung ist nicht möglich.

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Hinsichtlich der Karte 12 wird die Anregung, dass eine Erweiterung in westlicher Richtung ausgeschlossen wird, in der Begründung in den Kapiteln 4.6.1 bis 4.6.3 ergänzt.

SN: Die Entwicklungsfläche MY-SO-3 "Sondergebiet Ferienhaus" enthält nach Karte 1 des Regionalplans Südwestsachsen im westlichen Bereich ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). In Karte 1.2 des Regionalplans Region Chemnitz (06/2023) ist ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ebenfalls festgelegt, die vor allem durch das westlich angrenzende FFH-Gebiet „Göltzschtal“ und das östlich gelegene FND „Weinleithe Mylau“ erfolgte, einschließlich der als Bindeglied vorhandenen Biotopstrukturen. Auf Grund regionalplanerischen Zielsetzungen am Standort ist auf die Darstellung des Sondergebietes in diesem Bereich zu verzichten.

A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung des Ferienhausgebietes wird beibehalten, da hier ein Bedarf zur touristischen Aufwertung besteht (Göltzschtalbrücke als UNESCO-Weltkulturerbe ist vorgesehen). Nördlich des Ferienhausgebietes ist ausreichend Fläche vorhanden, um einen Biotopverbund zwischen dem FFH-Göltzschtal und dem FND „Weinleithe Mylau“ zu realisieren. Das Biotop Feldgehölze im nordwestlichen Teil von Mylau westlich von Obermylau" (ID 5339U115)) wurde in der Planzeichnung dargestellt, damit ist der Erhalt gesichert. Bei der Ausformung des Ferienhausgebietes ist auf eine naturnahe Gestaltung des nördlichen Baugebietsrandes zu achten, z.B. Festsetzung einer Randeingrünung.

Landratsamt Vogtlandkreis

SN: Insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der FNP erneut zur Beurteilung vorzulegen.

A: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung erfolgt zu den einzelnen Fachbereichen.

SN: Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist ein Mindestabstand von Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte zu Wald von 30m einzuhalten. Dies betrifft insbesondere Neubauten und Erweiterungsbauten von Bestandsgebäuden.

A: Die Anregung wird berücksichtigt. Es werden keine bestehenden Waldflächen überplant, daher sind keine Kollisionen zum SächsWaldG vorliegend. Auf die

Einhaltung der Abstände ist im nachgeordneten Verfahren zu achten. Der FNP selbst schafft kein Baurecht und ist auch nicht flurstücksgenau.

SN: Die Ausführungen zur Stellungnahme im Rahmen des Vorentwurfs hinsichtlich des Bereichs Obermylau nordöstlich oberhalb der Bahnstrecke blieben unberücksichtigt. Darin wurde dargelegt, dass hier Wohnbauflächen (Am Fernblick) unmittelbar an Gewerbeflächen angrenzen, in denen erhebliche Nutzungskonflikte der unterschiedlichen Baugebiete zu erwarten sind. Es ist eine Lärmbeschwerde vorliegend, weshalb eine immissionsseitig konfliktmindernde Flächenplanung unter dem Aspekt des Trennungsgrundsatzes klarzustellen ist. Eine Verletzung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG ist gegeben.

A: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung des Gebietes erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche. Die Anregung des LRA Vogtlandkreis aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erneut eine Stellungnahme abgeben zu können wurde mit einem Beratungsgespräch zwischen der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis sowie der Stadtverwaltung Reichenbach, Sachgebiet Stadtplanung, am 19.12.2023 durchgeführt und am 03.01.2024 schriftlich bestätigt. Im Ergebnis kann festhalten werden, dass die Mängel des Optimierungsgebotes auch hinsichtlich § 5 Abs. 2 und 3 BauGB stehen einer positiven Abwägung nicht entgegenstehen.

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Reichenbach im Vogtland

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23
09130 Chemnitz
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Chemnitz, den

Geschäftsleitung

Siegel

Reichenbach im Vogtland, den

Oberbürgermeister

Siegel