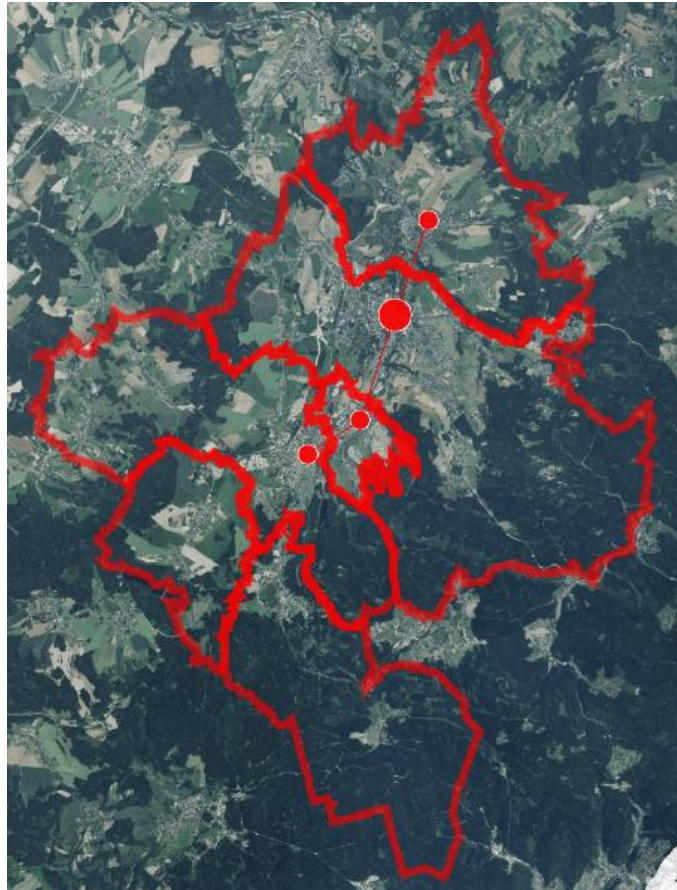


2.ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MITTELZENTRALEN STÄDTEVERBUNDES „GÖLTZSCHTAL“

**AUERBACH/VOGTL., ELLEFELD, RODEWISCH,
FALKENSTEIN/VOGTL., GRÜNBACH UND NEUSTADT/VOGTL.**

VOGTLANDKREIS



ENTWURF 09/2020

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: 0371 3674170
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“

Stand: Entwurf 09/2020

Landkreis: Vogtlandkreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus:

- Planblatt Auerbach/Vogtl.
- Planblatt Rodewisch
- Planblatt VG Falkenstein (Falkenstein/Vogtl., Grünbach, Neustadt/Vogtl.)
- Planblatt Ellefeld
- Begründung / Umweltbericht.

Planverfasser: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel./Fax: 0371 3674170
E-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl. Geograph Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, November 2020

Urheberrecht

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen und Anliegen der Planänderung	3
1.1	Ausgangssituation und Vorbemerkungen	3
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsanlass und Inhalt	5
1.4	Verfahren und Plandarstellungen	6
2	Siedlungs- und Verkehrsräumliche Einordnung	8
2.1	Lage und Verkehr	8
2.2	Baugrund und Nutzungseinschränkungen	9
3	Bedarfsbegründung	15
3.1	Bedarfsermittlung	15
3.2	Bedarf und Flächennutzungsplanung	16
4	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	20
5	Flächennutzungsplanänderung	26
5.1	Auerbach/Vogtl.	26
5.2	Ellefeld	42
5.3	Falkenstein/Vogtl.	44
5.4	Grünbach	57
5.5	Stadt Rodewisch	60
5.6	Änderung von Symbolen	69
6	Flächenbilanz	72
7	Umweltbericht	76
7.1	Vorbemerkungen	76
7.2	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderungen	76
7.3	Ziele des Umweltschutzes	77
7.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	85
7.5	Zusammenfassung	107
7.6	Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	109
8	Erklärung	110

1 VORBEMERKUNGEN UND ANLIEGEN DER PLANÄNDERUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION UND VORBEMERKUNGEN

Der Städteverbund Göltzschtal umfasst die Städte Auerbach/Vogtl., Falkenstein/Vogtl. und Rodewisch sowie die Gemeinde Ellefeld. Die Zusammenarbeit erfolgt auf Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Folge der normativen Festlegung als Mittelzentraler Städteverbund. Eine Ausweisung als solcher ist sowohl im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen sowie im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz enthalten. Aufgrund dieser raumordnerischen Einstufung ist für den Städtebund ein gemeinsamer Flächennutzungsplan erarbeitet worden, der aus dem Gesamtplan im Maßstab 1:15.000 (Stand 03/2003) und den Teilplänen Stadt Auerbach/Vogtl. 1:10.000 (03/2003), Gemeinde Ellefeld 1:5.000 (02/2003), Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein/Vogtl. 1:10.000 (11/2002) sowie Stadt Rodewisch 1:5.000 (03/2003), jeweils mit Erläuterungsbericht, besteht. Er wurde unter AKZ 51.2511.10/03.004/78-01 mit Schreiben vom 22.01.2004 unter Ausnahmen, mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen durch das damalige Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt. Nach Erfüllung der Vorgaben des Genehmigungsbescheides wurde der gemeinsame Flächennutzungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung am 1. Oktober 2004 wirksam.

Mit Bescheid vom 29.2.2016 Nr. 621.4200-231-2016001-FNP Göltzschtal hat das Landratsamt Vogtlandkreis die 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht Stand 02-2015 bestehend aus den Planteilen der Gemeinde Ellefeld, der Städte Auerbach/Vogtl., Rodewisch und der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein genehmigt.

Ende 2018 bzw. Anfang 2019 fassten die Stadtparlamente des Städteverbundes sowie der Gemeinschaftsausschuss der VG Falkenstein die Beschlüsse zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal. Die 2. Änderung wird aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Planstand 02/2004) einschließlich der 1. Änderung entwickelt. Die Büro für Städtebau GmbH wurde mit Erstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt. Die 2. Änderung wird im vollständigen Planverfahren geführt und beinhaltet alle verfahrensrelevanten gemeindebezogenen Einzeländerungen. Maßgeblich sind dafür die jeweiligen Plandarstellungen der einzelnen Änderungen in den Planblättern der Städte und Gemeinden. Die Städte Rodewisch und Auerbach/Vogtl., die Gemeinde Ellefeld sowie die VG Falkenstein/Vogtl. mit den zugehörigen Gemeinden Neustadt/Vogtl. und Grünbach haben dazu dem beauftragten Planungsbüro die erforderlichen einzelnen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen mitgeteilt.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1.3 PLANUNGSANLASS UND INHALT

Seitdem der gemeinsame Flächennutzungsplan des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal im Oktober 2004 wirksam wurde, haben sich die Planungsprämissen für einzelne Teilflächen in den Städten und Gemeinden geändert. Diesbezüglich sind bestimmte **Korrekturen und Ergänzungen** der darzustellenden Nutzungsarten erforderlich. Für die vorzunehmenden Ergänzungen, Nutzungsartenänderungen, Reduzierungen und sonstigen Darstellungen werden mit der 2. Änderung des FNP die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt. Weiterhin werden städtebauliche Satzungen, Bebauungspläne und vorhabenbezogene B-Pläne mit Rechtskraft in die FNP-Darstellungen in Form von Berichtigungen aufgenommen, ohne dass dafür förmliche Verfahrensschritte im Zuge des Änderungsverfahrens erforderlich werden. Eine Neuaufstellung des FNP des MZSV Göltzschtal ist nicht erforderlich, da die Korrekturen, Ergänzungen

und Berichtigungen die Gesamtkonzeption nicht grundlegend verändern. Die Plandarstellungen einschließlich der notwendigen Begründungen werden sich deshalb auf die änderungsbedingt erforderlichen Inhalte und Angaben in Abstimmung auf die gesetzlichen Vorgaben des BauGB beschränken. Alle weiterhin gültigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bleiben insofern bestehen, gelten fort und sind folglich nicht Gegenstand der 2. Änderung bzw. der durchzuführenden Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

1.4 VERFAHREN UND PLANDARSTELLUNGEN

REGELVERFAHREN MIT UMWELTPRÜFUNG

Alle Änderungen werden im vollständigen, zweistufigen Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Hierbei sind die Vorschriften gemäß § 1a BauGB zum Umweltschutz zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierin sind die voraussichtlichen erheblichen planbedingten Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt einen unselbstständigen aber gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplanes dar. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Vorliegende Landschaftspläne und sonstige relevante Fachpläne sind zur Umweltprüfung heranzuziehen.

Die berührten Behörden werden innerhalb der Beteiligung gemäß §4 BauGB über die Planungsziele unterrichtet und im Rahmen Ihrer Zuständigkeit auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

VERFAHRENSRECHTLICHE BEWÄLTIGUNG

Die einzelnen Planänderungen und Ergänzungen werden in der Planzeichnung mit Nummerierung und Geltungsbereich zur Darstellung gebracht.

Unter dem Dach der 2.Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des MZSV Göltzschtal werden somit alle einzelnen Änderungs- und Ergänzungsverfahren im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. Infolge der gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Gewährleistung der Planungssicherheit für jede einzelne Änderung sowie der damit in Verbindung stehenden Absicherung eines zügigen Planungsfortgangs, entschloss sich der Städteverbund zu dieser Vorgehensweise. Im Sinne eines koordinierten und für alle Beteiligten überschaubaren Planungsablaufs ist vorgesehen, alle Planänderungen parallel durchzuführen.

PLANDARSTELLUNG

Der wirksame FNP der MZSV Göltzschtal liegt als Gesamtplan und in den jeweiligen Planblättern Stadt Auerbach/Vogtl., Stadt Rodewisch, Gemeinde Ellefeld und VG Falkenstein in den in Abschnitt 1.1 beschriebenen Maßstäben und Ständen vor, inklusive der rechtswirksamen 1. Änderung.

Die einzelnen Teilflächenänderungen im Zuge der 2. Änderung des FNP werden auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes dargestellt. Dabei ist generell zu beachten, dass jeweils nur die Darstellungen innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche Gegenstand der Änderungen bzw. Ergänzungen sind. Alle weiteren Ausweisungen beruhen auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und bleiben unverändert gültig.

Die farblichen Darstellungen der Änderungen entsprechen prinzipiell der Planzeichenverordnung (PlanzV90). Der Gesamtplan und die Planblätter werden zur Unterstützung der Verständlichkeit mit vollständigen Planlegenden versehen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur 2. Änderung des FNP des MZSV Göltzschtal entfallen in den infolge der Genehmigung auszufertigenden Planzeichnungen – Gesamtplan und Planblätter der Städte – schließlich die Geltungsbereiche der einzelnen Änderungen zugunsten einer kontinuierlichen Plandarstellung. Dieser abschließend bekanntzumachende Planstand wird somit den dann wirksamen Flächennutzungsplan nach erfolgter 2. Änderung dokumentieren.

Wie oben beschrieben bleibt der Flächennutzungsplan in allen nicht von der 2. Änderung betroffenen Flächen bestehen. Städtebauliche Erfordernisse werden vollumfänglich beachtet. Dies betrifft auch Fachplanungen und die Erfordernisse der Raumordnung.

Es liegt ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal vom November 2017 vor, in dem auch Zentrale Versorgungsbereiche erarbeitet wurden. Auf eine allgemeine Darstellung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes oder einer zeichnerischen Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche soll in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden, da die Flächenänderungen im Wesentlichen nicht den Einzelhandel betreffen. Notwendige Ausführungen zu Einzelhandel erfolgen in den Ausführungen zur Änderungsfläche F1 „B-Plan Textilindustriebranche Falgard“ (enthält SO Handel), wo wesentliche Aspekte aus dem Bebauungsplanverfahren beschrieben werden. Eine ausführliche Harmonisierung von

Einzelhandelskonzept und Flächennutzungsplanung soll der Gesamtfortschreibung vorbehalten bleiben. Dies gilt weiterhin für alle Aktualisierungen, die keinen direkten Bezug zu den Änderungsflächen der 2. Flächennutzungsplanänderung haben.

2 SIEDLUNGS- UND VERKEHRSRÄUMLICHE EINORDNUNG

2.1 LAGE UND VERKEHR

Der **Mittelzentrale Städteverbund Göltzschtal** befindet sich am Westrand des Vogtlandkreises im Oberen Göltzschtal. Die Stadt Auerbach/Vogtl. grenzt dabei unmittelbar an den Erzgebirgskreis und die Stadt Rodewisch an den Landkreis Zwickau an.

Der Städteverbund ist räumlich über die Anschlussstellen Reichenbach, Treuen und Plauen-Ost an die A 72 zwischen Chemnitz und Hof angeschlossen. Die Kreisstadt Plauen ist über die B 169 nach ca. 15 km und über die A 72 (AST Treuen) nach ca. 20 km erreichbar. Die B 169, die von Aue kommend über Rodewisch, Auerbach/Vogtl., Ellefeld und Falkenstein/Vogtl. bis Plauen führt, bildet innerhalb des Städteverbundes die bedeutendste Straßenverkehrsachse. Die B 94 stellt ab Rodewisch eine weitere leistungsfähige Verbindung zur A 72 über Lengenfeld her. Das Staats- und Kreisstraßennetz sorgt für die regionale Einbindung des Städteverbundes. In den Städten und Gemeinden besteht über das Regionalbahnnetz Anbindung an die umliegenden zentralen Orte. Das ÖPNV-Netz sorgt für eine „Bedienung in der Fläche“. An den ÖPNV-Schnittstellen bestehen Übergangsmöglichkeiten zwischen Bus und Bahn. Die Erreichbarkeit verschiedener Infrastrukturen ist in Tabelle 1 dargestellt.

Die gesamte Plangebietsfläche beträgt zum 01.01.2018 158,57 km². Davon entfallen auf die Stadt Rodewisch 26,88 km², auf die Stadt Auerbach/Vogtl. 55,52 km², auf die Gemeinde Ellefeld 4,55 km², auf die Stadt Falkenstein/Vogtl. 31,06 km², auf die Gemeinde Grünbach 27,54 km² und auf die Gemeinde Neustadt/Vogtl. 13,02 km².

Tabelle 1: Erreichbarkeit von Infrastrukturen.

Erreichbarkeitsindikatoren (durchschnittliche Pkw-Fahrzeit in Minuten, Bezugsjahr 2015)					
Raumbezug	Autobahnen	Flughäfen	IC/EC/ICE-Bahnhöfen	Oberzentren	Krankenhäusern
Auerbach/Vogtl., Stadt	13,8	90,1	88,0	29,6	2,5
Ellefeld	18,0	94,3	92,1	28,3	7,3
Rodewisch, Stadt	11,1	87,4	85,3	28,4	2,2
VG Falkenstein	17,6	99,2	93,4	25,3	9,5
Ø MSV Göltzschtal	15,1	92,7	89,7	27,9	5,4

Der Verkehrslandeplatz Auerbach/Vogtl. wird durch die Planung nicht tangiert. Es finden keine Planungen im (Bau-) Schutzbereich einer Flugsicherungsanlage statt. Der Luftverkehr oder Planungen des Luftverkehrs werden nicht beeinflusst¹.

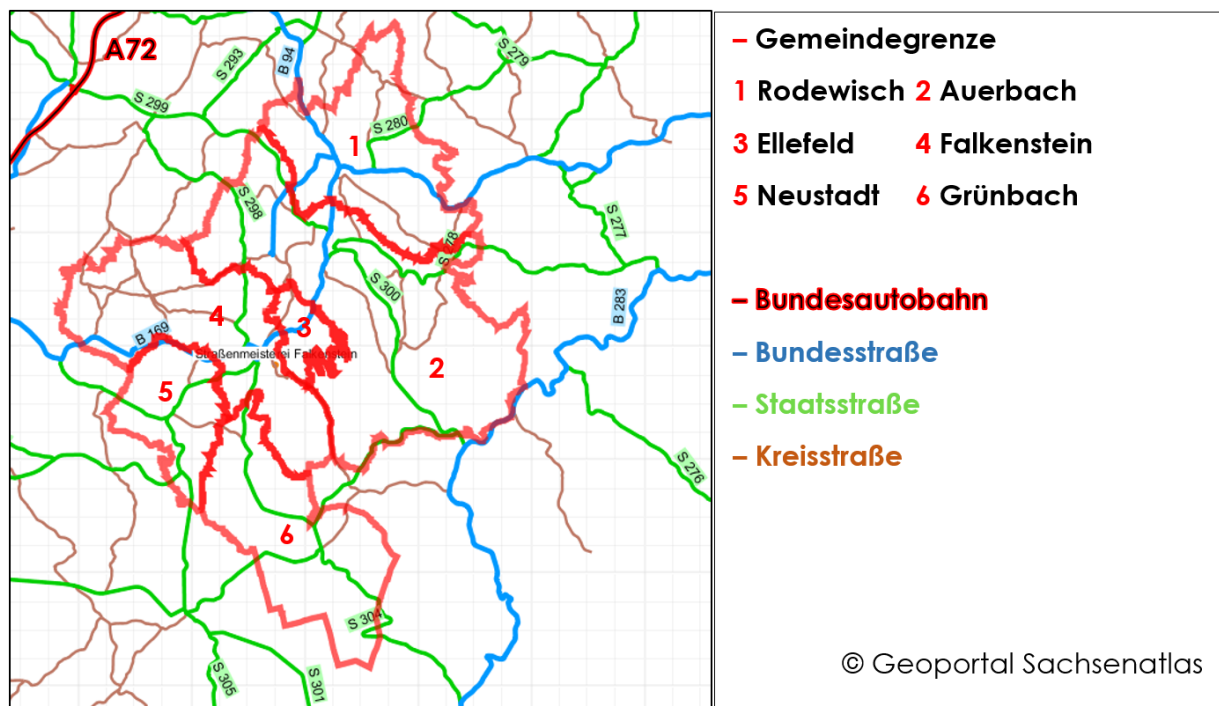


Abbildung 1: Die Gemeinden des MZSV Göltzschtal im klassifizierten Straßennetz.

2.2 BAUGRUND UND NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

2.2.1 Denkmalpflege

Es liegen viele bauliche Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG im Plangebiet. Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl archäologischer Relevanzzonen, welche i. d. S. Kulturdenkmal sind. Folgendes ist bei weiterer Planung zu beachten.

- Jegliche Maßnahmen an, in oder in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals (Sanierung, Abbruch, Platzgestaltung usw.) sowie alle Bodeneingriffe bedürfen gemäß §§ 12 und 14 SächsDSchG der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Der § 20 SächsDSchG - Meldepflicht von Bodenfunden - ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten. Funde sind dem Landesamt für Archäologie umgehend zu melden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabens belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

¹ Stellungnahme des Landesdirektion Sachsen, Luftfahrtbehörde vom 30.04.2019 zum Vorentwurf

2.2.2 Radioaktivität

Im Plangebiet liegen laut Altlastenkataster des Bundesamtes für Strahlenschutz die radioaktiven Verdachtsflächen Nr. 09 (Lengenfeld) und Nr. 13 (Gottesberg/Schneckenstein). Im Plangebiet wurde im letzten Jahrhundert zudem vielfach Haldenmaterial zur Befestigung, beim Straßen- und Wegebau und zur Geländevertiefung verwendet. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet radioaktiv kontaminierte Bereiche angetroffen werden. Rechtliche Bedenken bestehen von Seiten des LfULG gegen die vorliegende Planung nicht². Es wird aber empfohlen, bei Verdacht evtl. vorhandener Kontaminationen vor Baubeginn radiologische Untersuchungen durchzuführen.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Entsprechende Regelungen dazu finden sich in §§ 121 bis 132 StrlSchG und §§ 153 bis 158 StrlSchV. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

² Stellungnahme vom 03.05.2019

2.2.3 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet umfasst aus strukturgeologischer Sicht Bereiche des Bergener und des Kirchberger Granites, des Granitmassivs von Eibenstock-Nejdek sowie des Vogtländischen Synklinoriums im Nordwesten und der Südvogtländischen Querzone im Südosten. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt.

Neben Graniten dominieren den Untergrund im Plangebiet Metamorphite des Ordovizium. Diese liegen je nach Metamorphosegrad als Tonschiefer, Schluffschiefer, Tonphyllit oder Schluffphyllit vor und sind teilweise sand-, silt- oder quarzitstreifig bzw. -bündrig. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenahe stehen im Wesentlichen eiszeitlich umgelagerter Hanglehm und Hangschutt an. Im Bereich der Bach- und Flusstäler sind holozäne Sedimente (Kiese, Sande, Auelehm) abgelagert. In Bereichen mit Stau nässe kommen auch organogene Bildungen, wie Torf und humoser Ton bzw. Schluff vor.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird generell die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Falls zukünftig Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, weist das LfULG auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hin, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

2.2.4 Geogefahren

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bereiche mit unterirdischen Hohlräumen nach § 8 SächsHohlrVO. Im Vorfeld wird empfohlen, die Betroffenheit unterirdischer Hohlräume zu prüfen. Wenn die entsprechenden Gebiete von Hohlräumen betroffen sind, aber auch wenn sich Hohlräume in der Nähe befinden, wird empfohlen das Sächsische Oberbergamt in Freiberg einzubeziehen und dort entsprechende Detailinformationen einzuholen (betrifft voraussehbar die Änderungsflächen A3, A6 und A7).

Das Vorhandensein weiterer nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen. Sollten bei den geplanten Arbeiten Spuren alten Bergbaues oder unterirdische Hohlräume angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Aufgrund der anstehenden phyllitischen und schieferartigen Gesteine in großen Teilen des FNP-Gebietes besteht unter ungünstigen geometrischen Bedingungen (Lage der Kluff- und Schieferungsflächen in Bezug zur Böschungfläche) die Gefahr von Rutschungen oder von Steinschlag. Entsprechende Ereignisse sind für das FNP-Gebiet beim LfULG dokumentiert. Sofern entsprechende Felshänge bzw. -böschungen angeschnitten werden, sollte deren Standsicherheit von einem Sachverständigen bewertet werden.

Einige Änderungsbereiche befinden sich sehr nah an festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es wird empfohlen auch in diesen Bereichen hochwasserangepasste Bauweisen planerisch in Betracht zu ziehen. Dazu zählen u. a. erosionssichere Bauweisen, das Beachten der Auftriebssicherheit, fachlich dimensionierte Bauwerksabdichtungen sowie ein Schutz gegen Unterspülung der Fundamente (betrifft voraussehbar u.a. die Änderungsflächen R4 und R5).

Im FNP-Gebiet existieren aufgrund morphologischer Gegebenheiten zahlreiche erosionsgefährdete Abflussbahnen und Steillagen. Betroffen sind z. B. die Änderungsbereiche A2, B-G1 und R1. Bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen besteht die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Erosionsmassen (Boden). Im Rahmen der weiteren Planung wird empfohlen verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie ggf. auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

2.2.5 Bergbauberechtigungen

Auf dem Territorium des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal befinden sich Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehende Betriebe. Bei Bauvorhaben soll die Betroffenheit der in Tabelle 2 aufgeführten Rechtsinhaber geprüft werden. Betroffene Rechtsinhaber sind dann zu beteiligen. Nähere Auskünfte sind beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Gemäß § 108 Bundesberggesetz (BBergG) darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten erforderliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes erteilt werden.

Ein Bereich des Bergwerkseigentums Brunndöbra (Feldnummer 3083) unterliegt der Anpassungspflicht nach § 110 BBergG. Bei Errichtung, Erweiterung oder wesentlicher Veränderung einer baulichen Anlage soll der Bauherr beim Bergbauunternehmer Auskünfte einholen, ob Beeinträchtigungen der Oberfläche zu besorgen sind, die den vorbeugenden Schutz dieser baulichen Anlagen erfordern.

Tabelle 2: Bergbauberechtigungen und Betriebe unter Bergaufsicht.

Objektname	Nummer	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Erlaubnis Oelsnitz	1666	Beak Consultants GmbH	Erze
Erlaubnis Erzgebirge	1680	Am St. Niclas Schacht 13 09599 Freiberg	Erze
Erlaubnis Gottesberg II	1692	TGER Pty. Ud. Level 1 6 Thelma Street West Perth WA 6005 Australien	Erze
BWE Brunn döbra	3083	LMBV-Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	Schwerspat
ABP Sanierungsstandort Altenberg-Lengenfeld, Schwerspatgrube Brunn döbra	7221	Knappenstraße 1 01968 Senftenberg	u.a. Erze
BEW Wildenau	2033	Hartsteinwerke Vogtland GmbH & Co. KG	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
HBP,RBP Granitbruch Wildenau	7051	Zum Lauterbacher Steinbruch 9a 08606 Oelsnitz	
BWE TriebNogtiand	3192		
HBP Granitbruch Trieb	7053		
HBP Andalusitfelsglimmerbruch Rodewisch	7056		
BWE Schreiersgrün-Süd	3019	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Schön hauser Allee 120 10437 Berlin	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
BBG Trieb-Vogtland	5014	Hartsteinwerke Vogtland GmbH & Co. KG Zum Lauterbacher Steinbruch 9a 08606 Oelsnitz	

3 BEDARFSBEGRÜNDUNG

3.1 BEDARFSERMITTLUNG

Eine ausführliche Bedarfsermittlung findet sich in Anlage 1 der Begründung. An dieser Stelle sollen aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Handhabbarkeit der Begründung nur die wesentlichen Ergebnisse dargestellt werden.

Nach der Einbeziehung von Reserven in Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und Innenentwicklungspotentialen ergeben im Plangebiet insgesamt Gewerbeflächenreserven von 32,8 ha und Reserven für 342 Wohneinheiten (Tabelle 3).

Tabelle 3: Reserven für Wohn- und Gewerbeentwicklung, gesamt.

Kommune	Reserven G, gesamt [ha]	Reserven W, gesamt [WE]
Auerbach/Vogtl.	25,93	171
Falkenstein/Vogtl.	5,43	83
Rodewisch	1,25	27
Ellefeld	0,18	39
Grünbach	0,00	10
Neustadt/Vogtl.	0,00	12
gesamt	32,80	342

Über das gesamte Plangebiet besteht ein über die vorhandenen Reserven hinaus ein zusätzlicher Flächenbedarf für den Bau von 148 bis 152 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhausbauweise bis zum Jahr 2035, der sich aus den Einzelbedarfen der Kommunen, wie in Tabelle 4 dargestellt, ergibt.

Tabelle 4: Zusatzbedarf an Wohneinheiten.

Kommune	Bedarf [WE]	Reserve [WE]	Zusatzbedarf [WE]
Auerbach/Vogtl.	236 bis 238	171	65 bis 67
Falkenstein/Vogtl.	103 bis 104	83	20 bis 21
Rodewisch	83 bis 84	27	56 bis 57
Ellefeld	33 bis 34	39	0 (-6 bis -5)
Grünbach	21 bis 22	10	11 bis 12
Neustadt/Vogtl.	13	12	1
gesamt	490 bis 494³	342	148 bis 152⁴

Über das gesamte Plangebiet besteht über die vorhandenen Reserven ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 0 (-2,66) bis 39,26 ha, der sich aus den Einzelbedarfen der Kommunen, wie in Tabelle 5 dargestellt, ergibt.

Tabelle 5: Zusatzbedarf an Gewerbeflächen.

Kommune	Bedarf [ha]	Reserve [ha]	Zusatzbedarf [ha]
Auerbach/Vogtl.	6,75 bis 16,00	25,93	0 (-19,18 bis -9,93)

³ Durch Addition der Werte der Kommunen ergeben sich Werte von 489 bis 495. Der abweichende Wert ergibt sich aus Rundungen in der Berechnung, ist aber geringfügig und damit vernachlässigbar.

⁴ Durch Addition der Werte der Kommunen ergeben sich Werte von 147 bis 153. Der abweichende Wert ergibt sich aus Rundungen in der Berechnung, ist aber geringfügig und damit vernachlässigbar.

Falkenstein/Vogtl.	11,69 bis 27,48	5,43	5,26 bis 22,05
Rodewisch	5,64 bis 13,05	1,25	4,39 bis 11,08
Ellefeld	4,51 bis 10,30	0,18	4,33 bis 10,12
Grünbach	2,54 bis 5,94	0,00	2,54 bis 5,94
Neustadt/Vogtl.	0,00	0,00	0,00
gesamt	30,83 bis 72,69	32,80	0 (-2,66) bis 39,26

3.2 BEDARF UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Den in Abschnitt 3.1 ermittelten Bedarfen, in welchen bereits vorhandene Reserven (Satzungen und Innenentwicklungspotentiale enthalten sind), sollen die Flächendarstellungen der 2. Flächennutzungsplanänderung gegenübergestellt werden.

In Abschnitt 6 (Flächenbilanzierung) findet sich eine Übersicht über alle Änderungen inklusive der resultierenden Flächendarstellungen (Tabelle 12). Dort sind alle Darstellungsänderungen aufgeführt, also einschließlich Grünflächen, Landwirtschaftsflächen etc. Dabei wird gezeigt, dass mit Flächennutzungsplanänderung in Summe (einschließlich geringfügiger Rücknahmen von Bauflächen) insgesamt 34,87 ha Flächen zusätzlich in die vorbereitende Bauleitplanung eingehen sollen. Darunter sind auch Flächen für den Gemeinbedarf und Sondergebiete. Gemischte Bauflächen werden auf Grund ihrer Nutzungsmischung jeweils zur Hälfte der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung zugeschlagen. Es ergibt sich, dass mit der 2. Flächennutzungsplanänderung in Summe gegenüber dem wirksamen Stand des Flächennutzungsplans (1. Änderung) insgesamt

- 10,97 ha Fläche für Wohnnutzung und
- 13,82 ha Fläche für gewerbliche Nutzung

innerhalb von Wohnbau-, gewerblichen und gemischten Bauflächen hinzutreten.

Dies betrifft nur die reine Flächendarstellung der Planzeichnung. Die Flächen können dem Bedarf nicht vollständig gegenüber gestellt werden. Gründe sind beispielsweise in der zum Teil bereits vorhandenen Auslastung der Flächen zu finden oder darin, dass die Flächen bereits bei der Ermittlung der Flächenreserven beachtet wurden (vgl. Abschnitt 3.1). Eine dahingehend korrigierte und dem Bedarf gegenüberzustellende Korrektur der eigentlichen zeichnerischen Flächendarstellungen findet sich in Tabelle 8.

Danach ergeben sich in Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

- 8,82 ha zusätzliche Flächen für Wohnnutzung, entspricht hier 92 Wohneinheiten,
- 12,25 ha zusätzliche Flächen für gewerbliche Nutzung.

Diese zusätzlich nutzbaren Flächen werden dem Bedarf gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass sich die mit den Flächendarstellungen der 2. Flächennutzungsplanänderung geschaffenen Potentiale quantitativ innerhalb des sich aus der Bedarfsberechnung

ergebenden Szenariotrichters bewegen (Tabelle 6 und Tabelle 7). Die Flächennutzungsdarstellungen entsprechen dem ermittelten Bedarf.

Tabelle 6: Bedarf und Flächendarstellung, Wohnen.

Gesamtbilanz: Bedarf und korrigierte Flächendarstellung [WE]											
Kommune	Bedarf		Reserve	Zusatzbedarf		Zusatzpotential 2. FNP-Änderung	Zusatzbedarf verbleibend				
Auerbach/Vogtl.	236	bis	238	171	65	bis	67	62	3	bis	5
Falkenstein/Vogtl.	103	bis	104	83	20	bis	21	0	20	bis	21
Rodewisch	83	bis	84	27	56	bis	57	25	31	bis	32
Ellefeld	33	bis	34	39	-6	bis	-5	0	-6	bis	-5
Grünbach	21	bis	22	10	11	bis	12	5	6	bis	7
Neustadt/Vogtl.	13	bis	13	12	1	bis	1	0	1	bis	1
gesamt	490	bis	494	342	148	bis	152	92	56	bis	60

Tabelle 7: Bedarf und Flächendarstellung, Gewerbe.

Gesamtbilanz: Bedarf und korrigierte Flächendarstellung [ha]											
Kommune	Bedarf		Reserve	Zusatzbedarf		Zusatzpotential 2. FNP-Änderung	Zusatzbedarf verbleibend				
Auerbach/Vogtl.	6,75	bis	16,00	25,93	-19,18	bis	-9,93	-1,44	-18	bis	-8
Falkenstein/Vogtl.	11,69	bis	27,48	5,43	5,26	bis	22,05	10,00	-5	bis	12
Rodewisch	5,64	bis	13,05	1,25	4,39	bis	11,08	1,39	3	bis	10
Ellefeld	4,51	bis	10,30	0,18	4,33	bis	10,12	1,86	2	bis	8
Grünbach	2,54	bis	5,94	0,00	2,54	bis	5,94	0,44	2	bis	6
Neustadt/Vogtl.	0,00	bis	0,00	0,00	0,00	bis	0,00	0,00	0	bis	0
gesamt	30,83	bis	72,69	32,80	-2,66	bis	39,26	12,25	-15	bis	27

Tabelle 8: Bilanz der einzelnen Änderungsflächen der 2. FNP-Änderung, Korrektur.

Nr.	Nutzung	Δ BF [ha]	Δ W [ha]	Δ WE	Δ G [ha]	Kommentar
A1	Wohnbaufläche	-0,21	0,00	0	0,00	Die Fläche geht nicht in die Berechnung ein. Die Flächenrücknahme erfolgt, da die Flächen nicht bebaubar sind. Folglich kann sie nicht dem Bedarf gegenüber gestellt werden.
A3	gemischte Baufläche	0,40	0,00	0	0,00	Die Fläche ist bereits ausgelastet, so dass mit der Darstellungen keine zusätzlichen nutzba- ren Bauflächen geschaffen werden.
A4	Wohnbaufläche	0,23	0,23	2	0,00	Die Fläche bietet Raum für zwei Einfamilienhäuser oder ein Doppelhaus, also Potential für zwei Wohneinheiten.
A5	gemischte Baufläche	-2,87	-1,44	40	-1,44	Mit einer Darstellung von Wohnbauflächen anstatt gemischter Bauflächen im Süden des Bereiches wird lediglich der vorhandene Bestand gewürdigt, so dass Potentiale hier weder zurückgenommen werden, noch hinzutreten. Innerhalb der nördlichen Wohnbauflächen ist Raum für rund 40 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise vorhanden. Das Potential tritt zur Reserve im von der Änderung nicht erfassten Planteil, welche bereits in der Berechnung der Wohnbaureserven beachtet wurde (vgl. Anlage 1).
	Wohnbaufläche	4,33	4,33		0,00	
A8	Wohnbaufläche	2,25	2,25	20	0,00	Innerhalb der Wohnbaufläche entlang der Straße der Freundschaft können rund 20 Wohneinheiten in Ein-und Zweifamilienhausbauweise (Grundstücksgröße rund 1.000 m ²) er- richtet werden.
A9	Wohnbaufläche	0,92	0,00	0	0,00	Die Darstellung würdigt lediglich die vorhandene Wohnbebauung, so dass hier kein weite- res Potential besteht.
A10	Wohnbaufläche	0,81	0,00	0	0,00	Es erfolgt eine Anpassung an den seit 1993 rechtskräftigen B-Plan "Wohngebiet Auerbacher Straße", der voll ausgelastet ist und daher kein weiteres Wohnbaupotential birgt.
F1	gemischte Baufläche	-0,72	0,00	0	0,00	Die Fläche wird entsprechend dem B-Plan "Textilindustriebrache Bleiche (ehem. Falgard)" (Stand 1.Änd.) angepasst. An dieser Stelle sollen keine Potentiale in die Berechnung einge- hen, da der Plan bereits in den Flächenreserven in vorhandenem Satzungsrecht (vgl. An- lage 1) beachtet wurde (2,5 ha Gewerbe).
	Wohnbaufläche	-0,20				
	gewerbliche Bauflä- che	-0,34				
F2	gewerbliche Bauflä- che	10,00	0,00	0	10,00	Das Gebiet dient der Erweiterung des Gewerbegebietes "Siebenhitz Nord" und eines orts- ansässigen Unternehmens. Entsprechende Bebauungspläne befinden sich im Verfahren.

F3	Wohnbaufläche	0,15	0,00	0	0,00	Es handelt sich um eine Berechtigung infolge der Ergänzungssatzung "Brandstraße". Die Fläche taucht bereits in der Erfassung der Reserven (vgl. Anlage 1) auf und ist ausgelastet.
R1	gemischte Baufläche	1,88	0,94	6	0,94	Es wird eingeschätzt, dass die gemischte Baufläche in ihrem Anteil Wohnen Potential für bis zu sechs Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhausbauweise bietet.
R2	Wohnbaufläche	1,63	1,63	15	0,00	Die Fläche bietet voraussichtlich neben den Erschließungsanlagen Raum für rund 15 Wohneinheiten (RFH/ZFH).
R4	gemischte Baufläche	0,90	0,45	4	0,45	Die Fläche bietet voraussichtlich innerhalb der Nutzungsmischung Raum für bis zu vier Wohneinheiten (EFH/ZFH).
R5	gewerbliche Baufläche	1,68				Die gewerbliche Baufläche dient einem Unternehmen, welches dem straßengebundenen öffentlichen Personenverkehr dient und ist ausgelastet. Die Darstellung von gemischten Bauflächen im Osten des Plangebietes ist dabei lediglich eine Korrektur der bisherigen Darstellungen als Wohnbaufläche.
	Wohnbaufläche	-0,50	0,00	0	0,00	
	gemischte Baufläche	0,76				
E1	gewerbliche Baufläche	1,86	0,00	0	1,86	Die Fläche bietet Raum zur Entwicklung des örtlichen Bedarfs der Gemeinde an Gewerbeflächen.
G1	gemischte Baufläche	0,87	0,44	5	0,44	Innerhalb der Nutzungsmischung besteht Raum für bis zu fünf Wohneinheiten (EFH/ZFH) und ein geringes Flächenpotential zur Entwicklung des örtlichen Gewerbes.
G2	Wohnbaufläche	0,96	0,00	0	0,00	Es handelt sich um eine Berichtigung infolge der "1. Änderung der Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedlichfürer Straße in Grünbach". Das Potential wurde bereits in der Berechnung der Reserven (vgl. Anlage 1) beachtet und geht deshalb hier mit einem Potential von 0 Wohneinheiten ein.
Plangebiet		24,78	8,82	92	12,25	Nach Korrektur weichen Summenwerte ab, da Flächen nicht in die Berechnung eingehen, die bereits in den sonstigen Reserveflächen beachtet wurden, bereits ausgelastet sind oder lediglich Korrektur bzw. Berichtigungen darstellen (siehe Flächen A1, A3, A9, A10, F1, F3, G2 und R5).
davon Auerbach/Vogtl.		5,84	5,36	62	-1,44	
davon Falkenstein/Vogtl.		8,89	0,00	0	10,00	
davon Rodewisch		6,35	3,02	25	1,39	
davon Ellefeld		1,86	0,00	0	1,86	
davon Günbach		1,84	0,44	5	0,44	
davon Neustadt/Vogtl.		0,00	0,00	0	0,00	

4 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE VORGABEN

Die Planänderung erfolgt in Abstimmung auf die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Siedlungswesens, der gewerblichen Wirtschaft sowie des Freiraumschutzes gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) und des Regionalplanes Südwestsachsen. Zudem finden die Ziele des Regionalplanes Region Chemnitz, der sich derzeit in Aufstellung befindet, Eingang in die vorliegende Planung.

Landesplanerische Vorgaben

Die Städte Auerbach/Vogtl., Falkenstein/Vogtl., Rodewisch und die Gemeinde Ellefeld bilden den **Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal**. Dieser liegt innerhalb der Raumkategorie **verdichteter Bereich im ländlichen Raum**. Er befindet sich zwischen den Oberzentren Zwickau und Plauen, südlich der **überregionalen Verbindungsachse** Plauen–Zwickau–Chemnitz. Zudem befindet sich der Städteverbund im **grenznahen Raum**. Durch Lage, Raumkategorie und Zentralörtlichkeit (siehe Abbildung 2) finden daher folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 Beachtung bzw. Berücksichtigung:

- **G 1.2.4** Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.
- **G 1.2.5** In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.
- **Z 1.3.1** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.
- **Z 1.3.4** Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche ist zu sichern.
- **Z 1.3.5** Die Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im zentralörtlichen Verbund von Gemeinden ist nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenwahrnehmung funktionsteilig erfolgt.
- **Z 1.3.7** Der Städteverbund „Göltzschtal“ (Auerbach/Vogtl., Ellefeld, Falkenstein/Vogtl. und Rodewisch) ist Mittelzentrum. Die Mittelzentren sind als regionale

Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

- **Z 2.1.3.3** In grenznahen Gebieten sind lagebedingte Nachteile insbesondere durch
 - die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten,
 - die Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur,
 - die Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten,
 - eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie
 - die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen.

Mittelzentren verfügen nach LEP 2013 unter anderem über

- Gymnasien, Oberschulen, Berufsbildende Schulen, Förderschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung,
- Stadion, beispielbare Halle, unter anderem für Kultur- und Sportveranstaltungen, Bibliothek,
- Krankenhaus, Behinderteneinrichtungen, Fachärzte,
- breitgefächertes Altenpflege- und Betreuungsangebot,
- Einrichtungen der Polizei und der Gerichtsbarkeit sowie
- eine gute, schnelle Verkehrsanbindungen an benachbarte Oberzentren.

Diese Einrichtungen und Infrastrukturen sind dabei nicht gleichermaßen in komplettem Umfang in jedem Mittelzentrum vorhanden.

Das **Vorranggebiet für den Trassenneubau** (OU B 196) verläuft durch das Plangebiet und ist entsprechend zu berücksichtigen.

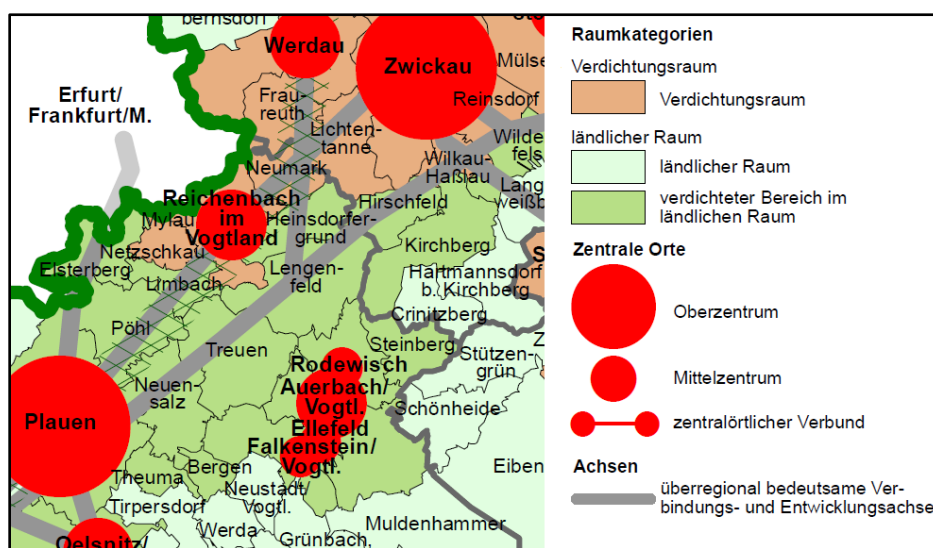


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP Sachsen 2013 (vereinfacht).

Regionalplanerische Vorgaben

Der MZSV Göltzschtal gehört zum Planungsverband Chemnitz. Dieser ging 2008 aus dem Zusammenschluss der Planungsregion „Südwestsachsen“ und der Planungsregion „Chemnitz-Erzgebirge“ hervor. Der **Regionalplan Südwestsachsen 2008** (erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen, im Folgenden auch **RP SWS**) gilt weiterhin (Ausnahme Kapitel 2.5)⁵. Die Ziele (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) der Raumordnung gemäß des rechtskräftigen Regionalplanes Südwestsachsen 2008 werden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Zudem finden die Ziele des **Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz** (im Folgenden auch **RP-ERC**) Eingang in die vorliegende Planung: In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 S. 4 ROG) und entfalten damit Bindungswirkung im Sinne des § 4 ROG.

Im RP SWS wurden die Raumkategorien, zentralen Orte sowie die überregionalen Verbindungsachsen des LEP 2003 übernommen und in der Karte 3 des Regionalplanes „Raumstruktur“ ausgewiesen. Darüber hinaus wurden dort zusätzlich **regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen** festgelegt, welche höherrangigen Verkehrsachsen folgen. Eine Hauptachse stellt dabei die Entwicklungs- und Verbindungsachse Plauen – SVB „Göltzschtal“ – SVB „Silberberg“ entlang der B 169 dar. Auch die schienegebundenen Achsen sowie die „kurzen“ regionalen Verbindungen nach Reichenbach, Treuen und Plauen innerhalb des verdichteten Bereiches des Vogtlandkreises sind von besonderer Bedeutung für die wirtschafts- und siedlungsräumlichen Verflechtungen. Diese Festlegungen finden sich ebenfalls in der Raumstruktur-Karte des RP-ERC als regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen (Z 1.5.1) wieder.

In Karte 1 „Raumnutzung“ des RP SWS (Abbildung 3) bzw. Karte 1.2 des RP-ERC sind innerhalb des Plangebietes zwei **regionale Vorsorgestandorte für Industrie- und Gewerbe** festgesetzt:

- V Auerbach-West (Auerbach/Vogtl.), RP SWS: V13, RP-ERC: V17
- V Siebenhitz (Falkenstein/Vogtl.), RP SWS: V14, RP-ERC: V18

Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen sind regional und überregional bedeutsame Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe. Die Flächenausweisung soll die Mindestgröße von 25 ha nicht unterschreiten. Folgende Ziele sind damit verbunden:

⁵ Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 26. Juni 2012, Az. 1 C 40/11, rechtskräftig durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. Oktober 2012, Az. 4 BN 35.12

- **Z 1.4.2 RP SWS** und **Z 1.4.2 RP-E RC** Die Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe sind *nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen* und entsprechend dem vorhandenen Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung standortkonkret auszuformen.
- **Z 1.4.3 RP SWS** und **Z 1.4.3 RP-E EC** Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe sind von allen Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die eine industriell-gewerbliche Nutzung beeinträchtigen (...).
- **Z 1.4.4 RP SWS** In Regionalen Vorsorgestandorten für Industrie und produzierendes Gewerbe ist eine vorwiegend kleinteilige Parzellierung auszuschließen.
- **Z 1.4.4. RP-E RC** Besteht im Rahmen der Planumsetzung der Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe das Erfordernis der Teilnanspruchnahme und der Festlegung von Baugrundstücken, ist dies nachzuweisen und zu begründen. Dabei ist die Mindestgröße der Baugrundstücke von 3 ha einzuhalten.

Ein **regionaler Grünzug** ist ein siedlungsnaher, zusammenhängender Bereich des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, der von Bebauung im Sinne von Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist. In seiner Bindungswirkung ist der Regionale Grünzug ein Ziel der Raumordnung.

Die Landschaftsräume westlich Dorfstadt, Reumtengrün und Rebesgrün sind in den regionalen Grünzug im Zuge der Göltzschtalachse einbezogen (Abbildung 3). In Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb dieser regionalplanerischen Ausweisung keine konkurrierenden oder entgegenstehenden Bauflächendarstellungen vorgenommen.

Eine **Grünzäsur** ist ein kleinräumiger Bereich des Freiraums zum Schutz siedlungsnaher Erholungsfunktionen und zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen. In ihrer Bindungswirkung ist die Grünzäsur ein Ziel der Raumordnung.

Folgende Zäsuren sind für den SVB Göltzschtal relevant (Abbildung 3):

- Rodewisch – Auerbach
- Auerbach - Ellefeld
- Grünbach – Falkenstein
- Neustadt – Falkenstein
- Neustadt – Poppengrün

- Siebenhitz - Falkenstein
- Trieb – Schönau

In Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb dieser regionalplanerischen Ausweisung keine konkurrierenden oder entgegenstehenden Bauflächendarstellungen vorgenommen.

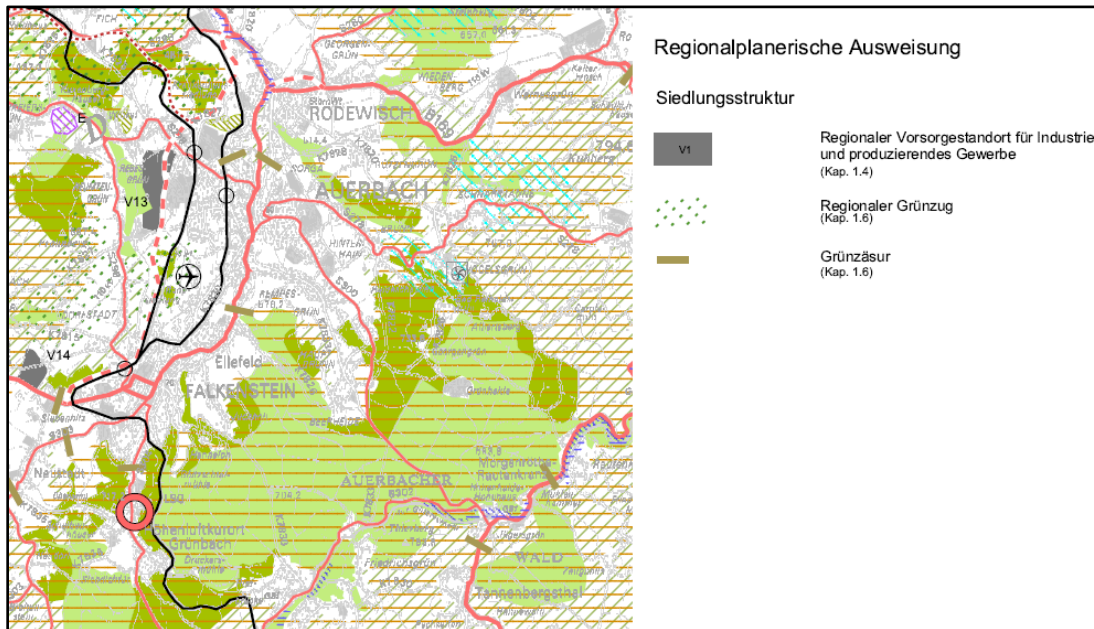


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Südwestsachsen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen und Stadtgebiete (**Siedlungsbereiche**) bestehen in der Regel keine der baulichen und sonstigen Siedlungstätigkeit entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

Die genehmigten und realisierten Bauvorhaben wurden nachrichtlich in den Regionalplan übernommen. Schienenwege sowie die Hauptverkehrswege des klassifizierten Straßennetzes einschließlich geplanter Trassen und Ortsumfahrungen wurden ebenfalls zur Darstellung gebracht. Der Verkehrslandeplatz Auerbach/Vogtl. wurde übernommen. Der FNP wird bezüglich rechtskräftiger B-Pläne und städtebaulicher Satzungen berichtigt und angepasst.

Bezüglich der **Freiraumstruktur** weist der Regionalplan ein System an Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Vorranggebiete nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht verein-

bar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung im Sinne dieses Planes. Vorbehaltsgebiete nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung im Sinne dieses Planes.

Es wurden folgende Ausweisungen vorgenommen:

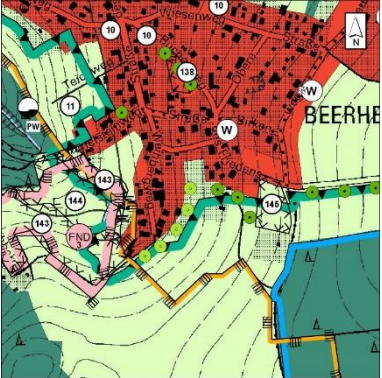
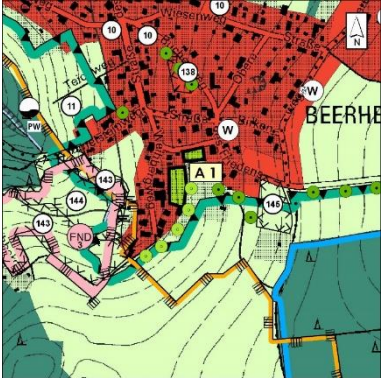

- Vorbehaltsgebiete Landschaftsbild/Landschaftserleben
- Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasser
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wald bzw. Waldmehrung
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete oberflächennahe Rohstoffe

Die FNP-Änderungen wurden auf diese regionalplanerischen Vorgaben abgestellt. Erhebliche Konflikte durch unzulässige Bauflächenausweisungen sind nicht zu erwarten.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

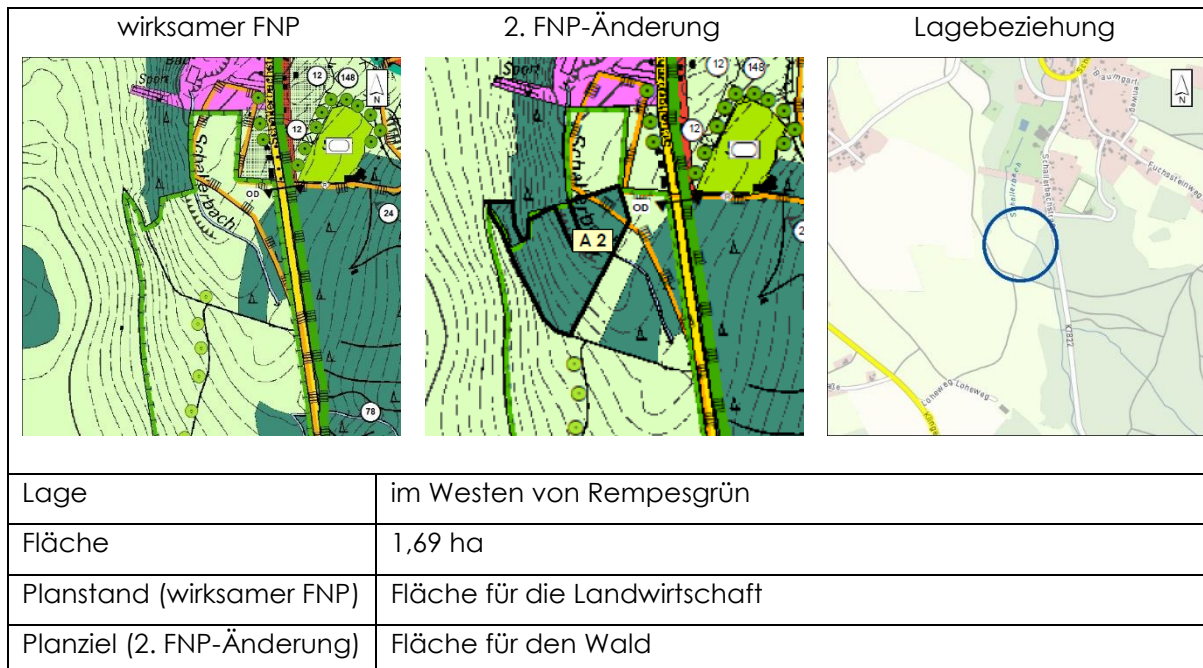
5.1 AUERBACH/VOGTL.

5.1.1 A1 „Teilflächen östl. Weihbergweg und Teilflächen westl. Str. des Friedens“

	wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
			
Lage	im Süden von Beerheide		
Fläche	0,21 ha		
Planstand (wirksamer FNP)	Wohnbauflächen (W)		
Planziel (2. FNP-Änderung)	Grünflächen		

Die beiden Teilflächen sind nicht bebaubar. Folglich erfolgt eine Rücknahme der bisherigen Darstellungen als Wohnbaufläche. Sie werden nutzungskonform nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünflächen dargestellt. Im Rahmen der nutzungskonformen Ausweisung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Flächen sind absolut und im Verhältnis zu den Ausmaßen der umgebenden Ausweisungen (Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen) nur von sehr geringer Größe. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

5.1.2 A2 „Waldmehrung westl. Schallerbachstraße“



Die Fläche liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge / Vogtland. Es handelt sich um eine Erstaufforstung. Die Genehmigung zur Erstaufforstung vom 20.07.2015 liegt vor. Im Zuge der 2. FNP-Änderung erfolgt daher eine Darstellung von Flächen für den Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB. Es handelt sich daher lediglich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplanverfahren gingen folgende Feststellungen und Hinweise ein. Diese sind grundsätzlich von Beachtung, eine Doppelprüfung der bereits genehmigten Erstaufforstung im Flächennutzungsplan erübrigt sich aber (Umweltauswirkungen resultieren aus der FNP-Darstellung nicht).

Im Regionalplan Südwestsachsen (Karte 1 „Raumnutzung“) ist die Fläche Teil eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben). Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz erfolgt diese Festlegung nicht mehr.

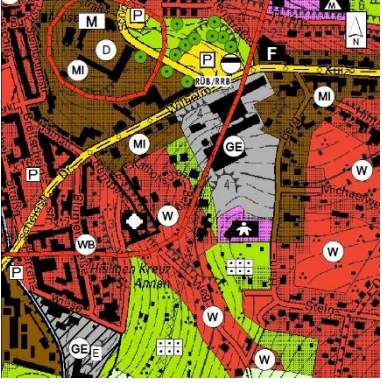
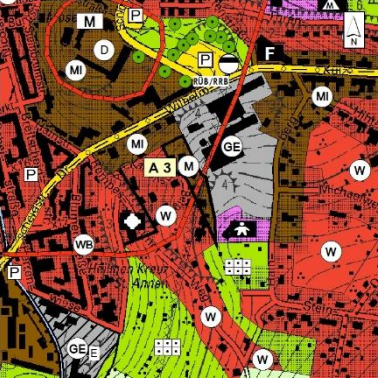

In Karte E „Regionale Schutzgebietskonzeption“ des Regionalplanentwurfes ist für den Teilbereich der Aufforstung ein Landschaftsschutzgebiet-Planungsgebiet „Vogtländisches Westerzgebirge“ nachrichtlich dargestellt.

Die in der Umgebung befindlichen Biotope „Hecke am Südrand von Brunn“ (Selektive Biotopkartierung) und „Berg-Mähwiese“ (FFH-LRT-Kartierung) sind bei der Aufforstung zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des auf zehn Meter festgesetzten Gewässerrandstreifens entlang des Schallerbachs dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt und aufgeforstet werden.

Die Fläche überschneidet eine erosionsgefährdete Abflussbahn⁶.

5.1.3 A3 „Am Katholischen Berg“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	Zentrum von Auerbach/Vogtl.	
Fläche	0,40 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Grünflächen	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Gemischte Bauflächen	


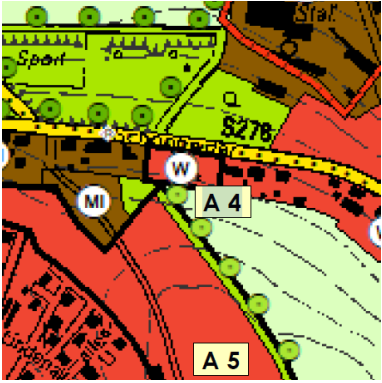

Im Zentrum von Auerbach/Vogtl. gelegen, befindet sich auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche bereits Bebauung seit den 1990er Jahren. Gelegen im Dreieck zwischen Wohnbauflächen, Mischgebiet und Gewerbegebiet wird die Fläche zwischen diesen vermittelnd als gemischte Baufläche nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zwischen Wohnbauflächen (Westen) und Gewerbegebiet (Osten) bleibt somit gewahrt. Mit der 2. Änderung des FNP erfolgt die Würdigung des vorhandenen Bestandes. Im Rahmen der nutzungskonformen Ausweisung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei einer weiteren Entwicklung des Gebietes ist zu beachten, dass sich in diesem Bereich ein archäologisches Denkmal befindet. Eine Abstimmung mit der Denkmalenschutzbehörde wird im nachgeordneten Verfahren notwendig.

Die Fläche liegt (regionalplanerisch) in einem Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet. Da die Fläche bereits bebaut ist, sind allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf die Kalt- und Frischluftentstehung zu erwarten.

⁶ Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen © LfULG

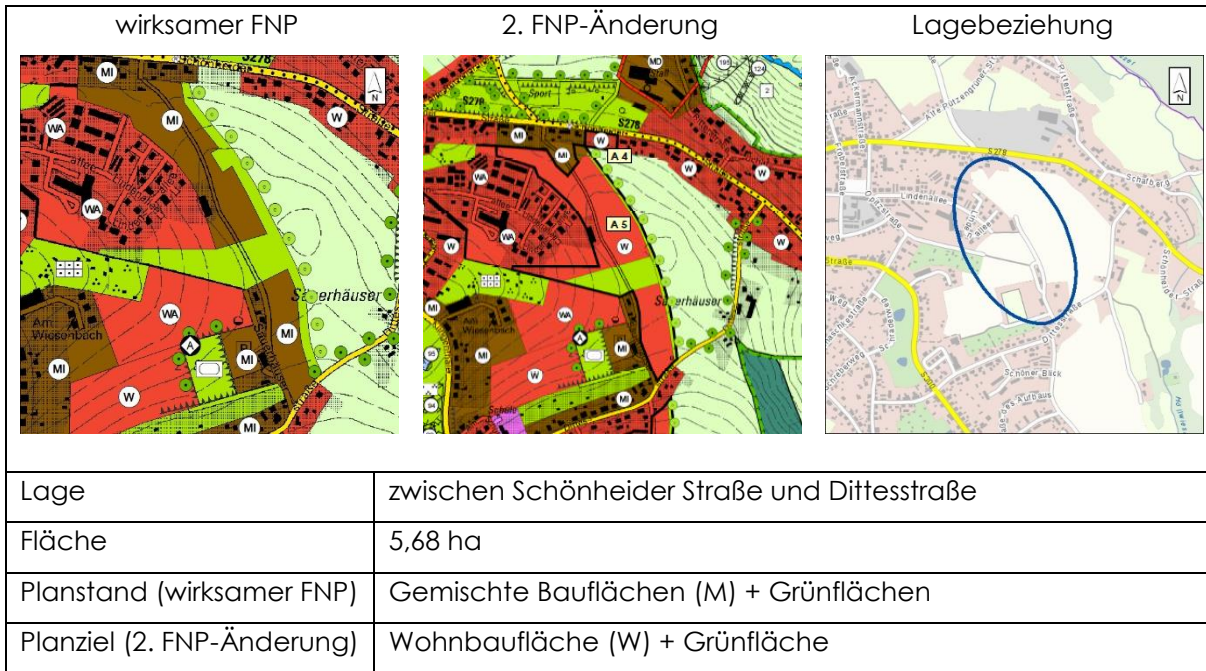
5.1.4 A4 „Wohnbauergänzung Schönheider Straße“

	wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
			
Lage	an der Schönheider Straße		
Fläche	0,23 ha		
Planstand (wirksamer FNP)	Fläche für die Landwirtschaft		
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbaufläche (W)		

Infolge des Rückbaus einer Energiefreileitung erfolgt ein Lückenschluss innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Fläche kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal am jeweiligen Grundstücksende angeschlossen werden. Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sind bereits vorhanden⁷. Es handelt sich um eine geringfügige Ergänzung von Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO im Sinne des örtlichen Eigenbedarfs. Von erheblichen Umweltauswirkungen ist aufgrund der Lage und geringen Größe der Siedlungsflächen nicht auszugehen. Die Ergänzung der Fläche hat nur ein geringes räumliches Gewicht. Natura-2000-Gebiete werden nicht berührt. Auswirkungen im Sinne des § 50 BImSchG sind nicht zu beachten.

⁷ Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland vom 29.04.2019 zum Vorentwurf

5.1.5 A5 „B-Plan Nr. 7 WG Opitzstraße“



Mit der Änderung der Flächen im Bereich des B-Planes zu Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO kann auf der gesamten überbaubaren Fläche Wohnbau realisiert werden. Durch die Ergänzung am Siedlungsrand findet eine abschließende städtebauliche Entwicklung statt. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Ergänzung von Wohnbauflächen, welche in Auerbach/Vogtl. allgemein einen hohen Auslastungsgrad haben. Die bestehende Bebauung im Süden an der Dittesstraße (Sauerhäuser) wird mit der Änderung gesichert. Konkrete Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

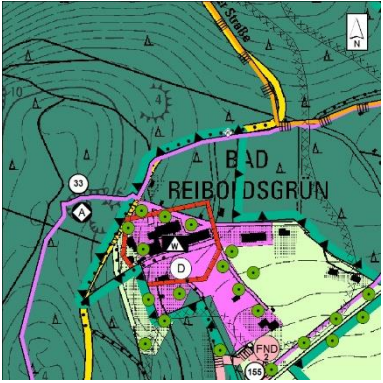
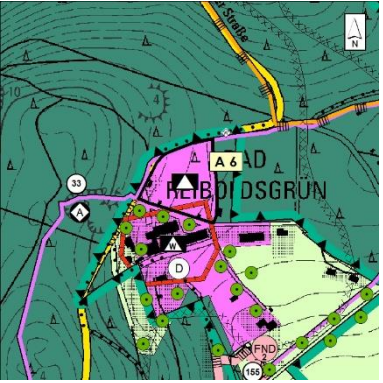
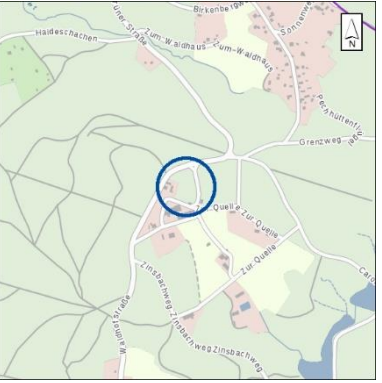
Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Randeingrünung wird übernommen und entsprechend der neuen Bauflächendarstellung nach Osten verschoben. Festlegungen auf den Raumnutzungskarten der Regionalpläne sind nicht betroffen. Im Regionalplanentwurf ist ein Kaltluftentstehungsgebiet festgelegt. Dem Kaltluftentstehungsgebiet sind keine regional bedeutsamen Kalt- und Frischluftabflussbahnen zugeordnet. Eine Beeinträchtigung ist durch die geplante Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

Infolge der Flächendarstellung werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

Die Versorgung der Wohnbauflächen mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Das Wohngebiet liegt in Hochlage gegenüber dem bestehenden Netz. Die Sicherung des Versorgungsdrucks kann Maßnahmen im Versorgungsnetz erfordern. Anschlusspunkte

für Trinkwasser werden im weiteren BP-Verfahren festgelegt. Anschlusspunkte und -modalitäten für Schmutzwasser/Regenwasser sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Die Entwässerung des Regenwassers im Bereich Sauerhäuser erfolgt dezentral.

5.1.6 A6 „B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldsgrün“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	im Norden von Bad Reiboldsgrün	
Fläche	1,10 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Fläche für den Wald	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Gemeinbedarf	

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans. Im Änderungsbereich erfolgt die Errichtung eines Werkstattgebäudes und Lagers, eines Mehrzweckgebäudes sowie eines Tanklagers, welche den nördlichen Bauabschnitt der Landesforstschule bilden. Es erfolgt eine Ausweisung zu Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren ist bereits abgeschlossen. Die Zulässigkeit wurde am 03.06.2016 festgestellt. Der Bereich ist von der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland umgeben, ist selbst jedoch aus dieser ausgegliedert. Alle Regelungen für Eingriff und Ausgleich werden im B-Plan-Verfahren getroffen. Die Fläche überschneidet die Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassertalsperre Eibenstock. Die Festlegungen der Schutzverordnung vom 02.04.2001 sind zu beachten.

Bei der Abwägung des Kapitels 2.3.2 Forstwirtschaft des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz in der Verbandsversammlung vom 30. August 2016 wurde beschlossen, die betroffenen Vorranggebiete "Schutz des vorhandenen Waldes" des Flurstücks 47/28 an die Planung des Staatsbetriebes Sachsenforst zur forstlichen Ausbildungsstätte in Bad Reiboldsgrün anzupassen.

Der Geltungsbereich des Standortes befindet sich im Vorranggebiet Wasserversorgung QG Brunn (Karte 1 RP-E RC). Gemäß Z 2.2.3.1 des Regionalplanentwurfes sind die Grundwasservorkommen in den Vorranggebieten Wasserversorgung so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen „relevanten Multifunktionsraum“ für Fledermäuse (Karte 13 RP-E RC).

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebung "Beerheide-Schnarrtanner Hochfläche" festgelegt (Karte 8 RP-E RC). Gemäß Z 2.1.2.3 sind die regional bedeutsamen landschaftsbildprägenden Erhebungen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern.

Die Fläche befindet sich im in Karte E "Regionale Schutzgebietskonzeption" des Regionalplanentwurfes dargestellten Naturpark "Erzgebirge/Vogtland" und im LSG Planungsgebiet „Vogtländisches Westerzgebirge“.

Im gesamten Planungsgebiet wurden laut Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen", "Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz" sowie in Teilbereichen "Gebiete zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens festgelegt. Gemäß Z 2.2.1.4 soll in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Abfluss mindernde Flächennutzungen sollen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt werden (Z 2.2.2.7).

Um den Anforderungen des Denkmalschutzes sowie der exponierten Lage des Standortes gerecht zu werden, sollten konkrete bauordnungsrechtliche und gestalterische Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen im nachgeordneten, parallelen Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.

Gemäß Z 1.2.10 ist die Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen (Karte 2 Siedlungswesen") insbesondere darauf zu richten, die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter zu erhalten.

Der Geltungsbereich gehört zur Heilstätte Bad Reiboldsgrün (Sachgesamtheit Denkmalschutz); später Sächsisches Krankenhaus für Kinder- und Jugendpsychiatrie (Abbildung 4).

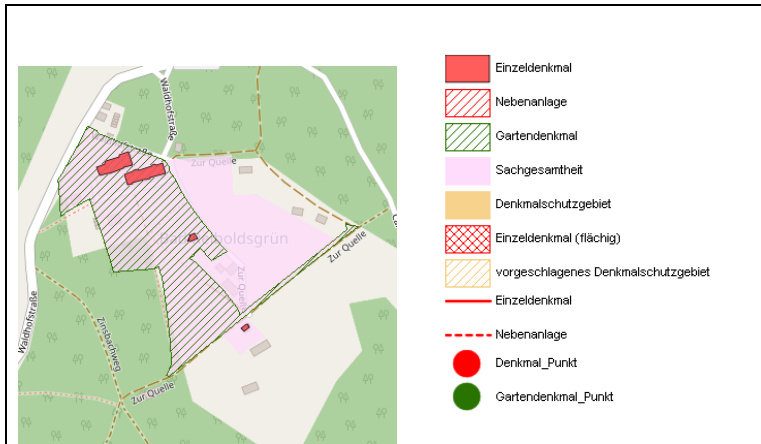


Abbildung 4: Heilstätte Bad Reiboldsgrün (Sachgesamtheit Denkmalschutz)

5.1.7 A7 „Sondergebiet Hotel“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
Lage	Göltzschaue nördlich von Auerbach/Vogtl.	
Fläche	0,98 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Parkplatz	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Sondergebiet Hotel	

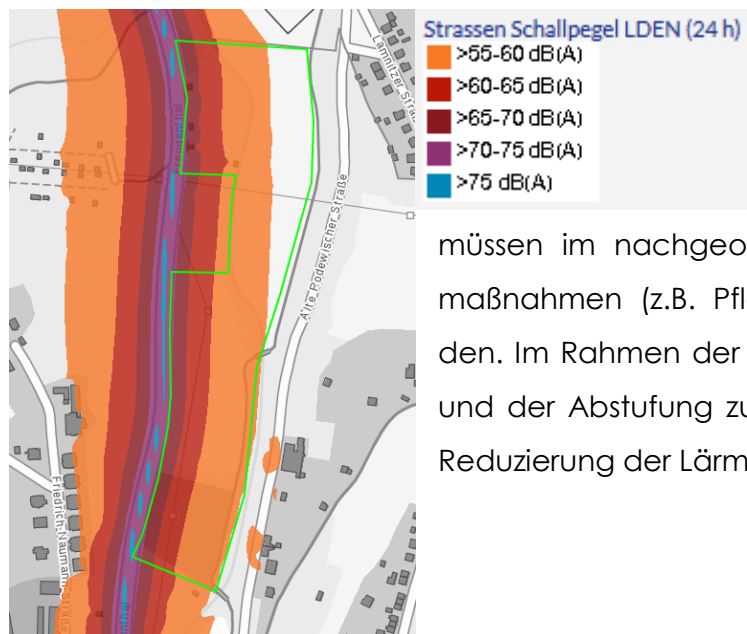
Im Norden des Stadtgebietes von Auerbach/Vogtl. soll eine Parkplatzfläche (siehe Abbildung 5) zur Entwicklung einer Hotelanlage genutzt werden. Geplant ist ein Inklusionshotel gemäß den Anforderungen des § 215 SGB IX. Weitere Informationen finden sich unten stehend (Vorhabenbeschreibung).

Mit der Inanspruchnahme der Parkplatzfläche wird eine versiegelte und vorgenutzte Fläche baulich entwickelt.

Die Entwicklungsfläche liegt an der Bundesstraße B 169. Zu berücksichtigen ist, dass die B 169 im betreffenden Bereich mit Fertigstellung der OU Göltzschtal zur Kreisstraße abgestuft wird.



Abbildung 5: Luftbild der Parkplatzfläche.



Im Rahmen der Lärmkartierung 2017 wurden entlang der B 169 nachts Lärmpegel für die Fläche ermittelt. Gegebenenfalls

müssen im nachgeordneten Verfahren Schallschutzmaßnahmen (z.B. Pflanzmaßnahmen) getroffen werden. Im Rahmen der Fertigstellung der OU Göltzschtal und der Abstufung zur Kreisstraße wird eine deutliche Reduzierung der Lärmwirkung erwartet.

Abbildung 6: Ergebnisse aus der Lärmkartierung 2017 für den Freistaat Sachsen (LfULG).

In direkter Nachbarschaft der geplanten Hotelanlage befindet sich die Göltzsch als Fließgewässer I. Ordnung. Mit einer Behinderung bzw. Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltungsmaßnahmen ist infolge der Planung nicht zu rechnen. Es sind die im WHG bzw. SächsWG festgeschriebenen Gewässerrandstreifen und Überflutungsflächen mit den sich daraus ergebenden Restriktionen an der Göltzsch zu berücksichtigen. Hier sind der Gewässerrandstreifen von 10 m beidseitig vom Gewässer Göltzsch

zu gewährleisten und die Regelungen gemäß § 38 WHG und § 24 SächsWG einzuhalten. Die notwendigen Abstände werden eingehalten.

Randlich der Fläche verläuft der Abzweig Auerbach/V. einer 110-kV-Freileitung (Herlasgrün-Schönheide). Im nachgeordneten Verfahren muss die Hotelanlage so gestaltet werden, dass die Abstandsforderungen der DIN VDE eingehalten werden oder umfangreiche Umbaumaßnahmen der Anlagenbestände erfolgen. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH⁸ weist darauf hin, dass die 110-kV-Freileitung sowie das unmittelbar südlich der Fläche liegende UW Auerbach/V. als Zwangspunkt in der Leitungsführung dauerhaft Bestand haben.

Eine Einordnung der Hotelanlagen im östlichen Teil der Fläche erscheint aber möglich.

In Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Südwestsachsen liegt die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Dieses Vorbehaltsgebiet ist in Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz ebenfalls festgelegt. Mit der regionalplanerischen Festlegung soll der großräumig übergreifende Biotopverbund raumordnerisch gesichert werden und so ein funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume geschaffen/erhalten werden.

Nach Ziel 2.1.3.2 des Regionalplanes Südwestsachsen sind die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz) durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie angepasste Nutzung als Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems zu entwickeln. Auf eine naturschonende Landnutzung ist hinzuwirken. In Ziel 2.1.3.1 des Regionalplanentwurfes wird dieses Ziel übernommen und dadurch ergänzt, dass vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte) auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken ist.

Nach Grundsatz 2.1.3.3 des Regionalplanes Südwestsachsen soll die Durchgängigkeit der Funktionsfähigkeit fließender Gewässer mit ihren Auenbereichen als wesentlichen Elementen des regionalen ökologischen Verbundes auch innerhalb besiedelter Bereiche gesichert werden.

⁸ Stellungnahme vom 26.04.2019

Nach den Auswertekarten Bodenschutz des LfULG, ist der Standort wie folgt beschaffen:

- geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- mittleres Wasserspeichervermögen des Bodens,
- geringe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- mittlere Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor),
- keine besondere Standorteigenschaft wie Nässe oder Nährstoffarmut,
- keine besondere landschaftsgeschichtliche Bedeutung.

Die Entwicklungsfläche A7 liegt randlich innerhalb des südlichen Ausläufers des regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebietes (Regionalplan/Regionalplanentwurf). Durch eine Inanspruchnahme der bereits vorgenutzten und versiegelten Fläche wird das funktional zusammenhängende Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume nicht beeinträchtigt, der großräumig übergreifende Biotopverbund nicht gestört. Insbesondere wird die Durchgängigkeit der Funktionsfähigkeit der Göltzsch nicht beeinträchtigt, da entsprechende Abstände gewahrt werden (siehe oben). Es handelt sich mit bei der Überprägung der bisherigen Parkplatzfläche nicht um einen ökologischen Extremstandort.

Sowohl im Regionalplan Südwestsachsen als auch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz ist nördlich der Fläche eine Grünstreifen festgelegt. Grünstreifen sind kleinräumige Bereiche des Freiraums zum Schutz siedlungsnaher ökologischer oder Erholungsfunktionen sowie zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete. Nach Ziel 1.6.1 (sowohl Regionalplan Südwestsachsen als auch Entwurf Region Chemnitz) sind Grünstreifen deshalb von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Mit der zukünftigen baulichen Inanspruchnahme der heutigen Parkplatzfläche findet kein Eingriff in die bestehende Grünstreifen statt. Die Flächen im Norden der Entwicklungsfläche A7 werden im Flächennutzungsplan weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen dargestellt. Ein Zusammenwachsen von Siedlungskörpern findet nicht statt. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wird nicht erweitert.

Vorhabenbeschreibung (Zusammenfassung Konzept Inklusionshotel Vogtland):

Marktsituation: Es lässt sich ein Trend zu Urlaub und Kurzurlaub in Deutschland beobachten, verstärkt durch ein zunehmendes Bewusstsein für Umwelt- und Klimaschutz

sowie das Pandemiegeschehen seit Anfang 2020. Reiseveranstalter suchen verstärkt nach Zielen in Deutschland. Das Vogtland wird dahingehend gezielt durch den Tourismusverband Vogtland e.V. vermarktet. Mit einer hohen Belegung, insbesondere während der Sommermonate, wird gerechnet. Die durchschnittliche Bettenbelegung ist mit 48,2 % hoch, so dass auch in der Nebensaison mit einer hinreichenden Belegung gerechnet wird. Die Nachfrage ist hoch und steigt. Das Angebot ist aber gegenwärtig qualitativ und quantitativ noch schwach. Es gibt nur wenige und oft kleine Betriebe. Viele davon sind nicht mehr zeitgemäß. Es herrscht Renovierungsstau. Dennoch sind Sie gut gebucht. Die wenigen Hotels mit zeitgemäßem Angebot und aktuellen Konzepten sind hervorragend gebucht. Durch das schwache Angebot wird die touristische Entwicklung des Vogtlandes ausgebremst.

Zusätzlich besteht eine hohe Nachfrage im Segment der Businessreisen. Allein im Städteverbund Göltzschtal gibt es eine starke Wirtschaft, bestehend aus vielen kleinen und mittleren Unternehmen als Zulieferer der Industrie und Spezialisten. Die Nachfrage durch Geschäftsreisende wird durch das aktuelle Angebot nicht gedeckt. Hotels, die den Erwartungen der Gästegruppe der Geschäftsreisenden nahe kommen, sind zu ca. 50 % mit diesen belegt.

Auerbach/Vogtl. hat hier – allein schon durch seine günstige Lage im Vogtland - Potential. Es fehlt jedoch ein breites und aktuelles gastronomisches eventorientiertes Angebot sowohl für Touristen als auch für Bürger.

Der Standort im Freudenthal ist gut erreichbar und altstadtnah. Die Lage nahe der Göltzsch und am Radweg ist attraktiv für Radtourismus und Ausflüge. Der Standort hat damit Ausstrahlung und Bedeutung über Auerbach/Vogtl. und Rodewisch hinaus.

Barrierefreie Angebote gibt in der Region bisher kaum. Oft ist Barrierefreiheit bereits wegen der baulichen Struktur bestehender Anlagen schwer integrierbar. Der Markt für barrierefreies Reisen wird im Vogtland bisher noch nicht angesprochen.

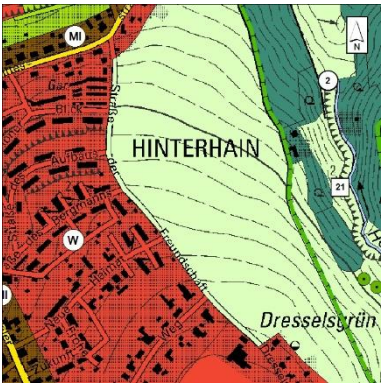
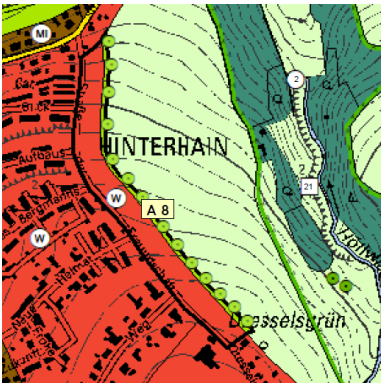
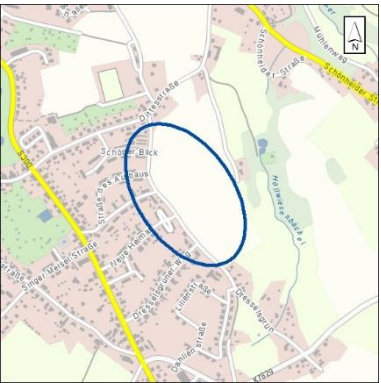
Hotelkonzept: Das Inklusionshotel wird sich als Hotel für Auerbach/Vogtl. und das ganze Vogtland mit mindestens 60 Zimmern positionieren. Das Angebot wird mindestens im 3-Sterne-Superior-Standard angesiedelt sein. Eine Zertifizierung für BettundBike Sport wird angestrebt. Die Zielgruppen sind Geschäftsreisende, Vogtlandurlauber und Kurzurlauber sowie Menschen, die barrierefrei reisen möchten.

Rund 1/3 der Zimmer sowie der gesamte öffentliche Bereich und das Restaurant werden barrierefrei sein. Dabei wird es auch eine Ausstattung für blinde/sehbehinderte und gehörlose/hörbehinderte Menschen geben.

Bei dem Hotel soll es sich um einen Inklusionsbetrieb handeln. Mindestens 40 % der Mitarbeiter sind Menschen mit Behinderung.

Zum Konzept gehören auch ein Biergarten sowie Tagungsräume und ein Festsaal.

5.1.8 A8 „Straße der Freundschaft“

	wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
			
Lage	östlicher Stadtrand am kompakten Stadtgebiet		
Fläche	2,68 ha		
Planstand (wirksamer FNP)	Flächen für die Landwirtschaft		
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbauflächen (W), Grünflächen		

Es erfolgt eine abschließende städtebauliche Entwicklung an der bereits einseitig bebauten Erschließungsstraße, angrenzend an den kompakten Siedlungskörper. Damit kann

- a) die vorhandene Wohnbebauung logisch fortgeführt werden und
- b) die bestehende Infrastruktur vollständig genutzt werden.

Es handelt sich um eine maßvolle Ergänzung in bereits erschlossener Lage sowie um eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Rand des kompakten Siedlungskörpers, indem Flächen für die Landwirtschaft in Randlage eines großen zusammenhängenden Ackerschlags zu Wohnbauflächen umgewidmet werden.

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz liegt die Fläche innerhalb eines festgelegten Kaltluftentstehungsgebietes. Dem Kaltluftentstehungsgebiet sind keine regional bedeutsamen Kalt- und Frischluftabflussbahnen zugeordnet. Eine Beeinträchtigung ist durch die geplante Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

Infolge der Planung werden landwirtschaftliche Flächen im derzeitigen Außenbereich in Anspruch genommen. Siedlungsstrukturell wird damit einer Zersiedelung entgegengewirkt, da die Ergänzung direkt am kompakten Siedlungskörper geschieht. Sie geschieht zudem unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen, so dass keine zusätzliche Fläche für Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden muss. Damit wird dem Ziel des Flächensparens entsprochen.

Durch die Inanspruchnahme des schmalen Streifens entlang der Erschließungsstraße ist kein erheblicher Eingriff in die vorhandene Agrarstruktur zu besorgen.

Die Straße der Freundschaft stellt bisher eine Siedlungszäsur an dieser Stelle dar. Östlich der Straße liegt der Siedlungskörper, im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Mit einer Bebauung entlang der Straße, geschieht aber keine erhebliche Veränderung der Siedlungsstruktur. Der Abschluss der Siedlung verschiebt sich geringfügig nach Osten. Um die Zäsur strukturell zu erhalten und um eine Einbindung sowie einen Übergang in die offene Landschaft zu schaffen, werden östlich der geplanten Wohnbauflächen Grünstrukturen dargestellt.

Dadurch kann auch direkt am Standort ein Eingriffsausgleich vorbereitet werden.

Da die Siedlungsstruktur wesentlich erhalten bleibt, es sich um einen flächensparenden Standort handelt und Bauformen im nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden können, wird davon ausgegangen, dass Ziel 1.1.7 des Regionalplanes Südwestsachsen nicht entgegensteht.

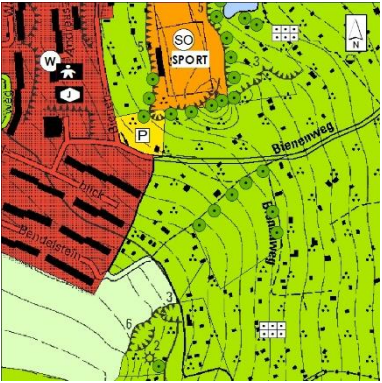
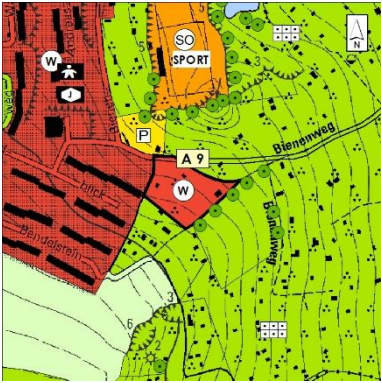
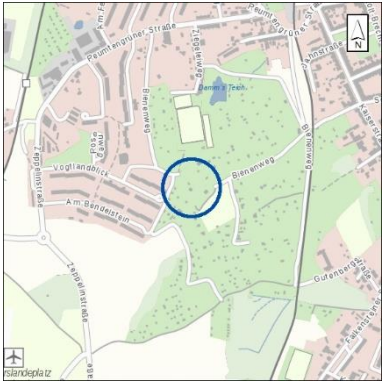
Die Fläche ist günstig an den ÖPNV angeschlossen. In etwa mittig der Fläche befindet sich die Haltestelle „Straße des Aufbaus“ auf der Straße der Freundschaft. Die Haltestellen „Dresselsgrüner Weg“ und „Hinterhain Schule“ sind vom Süden bzw. Norden der Fläche fußläufig erreichbar. Damit kann auch dem Ziel 1.2.3 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz entsprochen werden.

Die Versorgung der Wohnbauflächen mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Zur Sicherung der Versorgung nach Menge und Druck können Maßnahmen im Versorgungsnetz erforderlich werden. Anschlusspunkte für Trinkwasser werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Abwasserseitig sind die Flächen laut Generalentwässerungsplan bisher nicht für einen Kanalanschluss vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass lediglich Schmutzwasser

ableitbar ist. In der Straße sind nur Abschnittsweise Kanäle vorhanden. Niederschlagswasser ist daher voraussichtlich auf eigenem Grundstück zu versickern.

5.1.9 A9 „Wohnbebauung am Bienenweg“

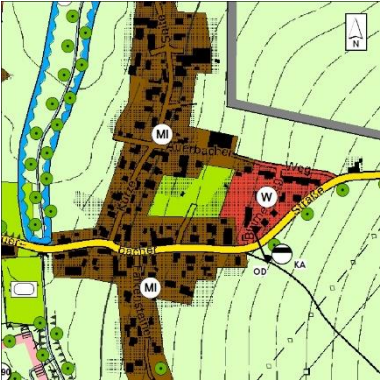
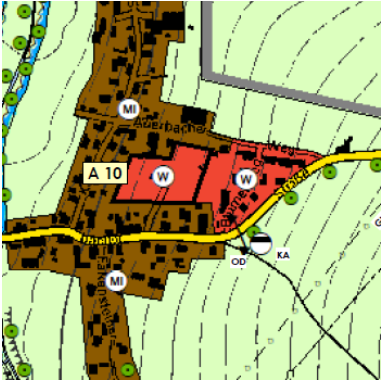
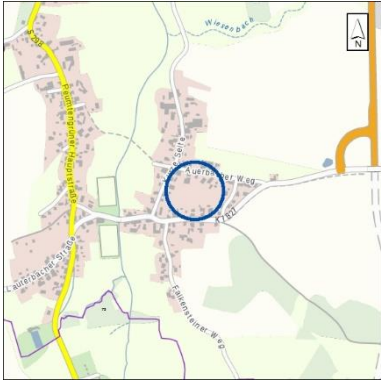
wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	östlich der Plattenbausiedlung am Bendelstein	
Fläche	0,92 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Grünflächen	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbauflächen (W)	

Es findet eine nutzungskonforme Ausweisung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entsprechend der bereits vorhandenen Wohnbebauung statt. Eine Abweichung vom Innenentwicklungsgrundsatz findet nicht statt, da hier lediglich der vorhandene Bestand – wenn auch in städtebaulicher exponierter Lage – gewürdigt werden soll. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Die Flächendarstellung ist geometrisch scharf gegen die umliegende Gartennutzung abgegrenzt. Entwicklungspotential gibt es nicht.

Aufgrund der Änderung sind keine raumwirksamen Veränderungen auf der Fläche zu erwarten, folglich auch keine erheblichen Umweltauswirkungen. Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder auf Auswirkungen im Sinne des § 50 BImSchG bestehen nicht. Da eine zusätzliche Entwicklung an dieser Stelle nicht zu erwarten ist, bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der Lage der Fläche innerhalb eines Multifunktionsraumes für Fledermäuse (Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“). Aus der Planung ergibt sich kein Konfliktpotential mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG. Die Fläche liegt in einem Kalt-/Frischluffentstehungsgebiet. Da sie aber kein Entwicklungspotential birgt, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Das Grundstück wird aktuell mit nur einem Hausanschluss über eine Trinkwasserleitung auf Privatland versorgt und gilt laut Abwasserbeseitigungskonzept als dauerhaft dezentral.

5.1.10 A10 „B-Plan WG Auerbacher Straße Reumtengrün“

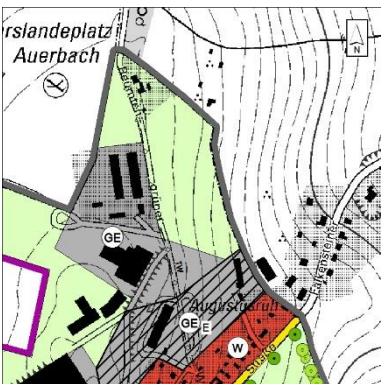
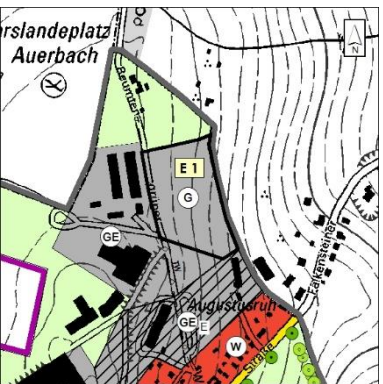
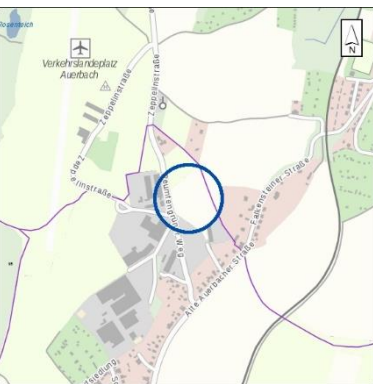
wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	zwischen W und MI Auerbacher Straße	
Fläche	0,81 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Grünfläche	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbauflächen (W)	

Die Ausweisungen des FNP werden an den rechtskräftigen B-Plan, bekanntgemacht am 24.08.1993, angepasst. In der Folge werden statt Grünflächen Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Der B-Plan „Wohngebiet Auerbacher Straße“ hat einen Auslastungsgrad von 100%.

Es handelt sich hier lediglich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplans aufgrund einer wirksamen Planung. Weitere Potentiale oder Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

5.2 ELLEFELD

5.2.1 E1 „Erweiterung GE Reumtengrüner Weg“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	nördlicher Ortsrand Richtung Verkehrslandeplatz	
Fläche	1,86 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Fläche für die Landwirtschaft	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Gewerbliche Bauflächen (G)	

Anknüpfend an das bestehende, in hohem Maße ausgenutzte Gewerbegebiet erfolgt eine Gewerbeflächenenerweiterung für den örtlichen Bedarf. Der Gewerbeflächenentwicklung kommt die Anbindung an die OU B169 zugute. Damit erfolgt ein Abschluss der Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand. Aktuell ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der 2. Änderung des FNP erfolgt eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Gewerbeflächenreserven gibt es in Ellefeld derzeit nicht.

Die Fläche liegt in einem Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebiet, ohne dass direkte Auswirkungen auf das Siedlungsklima innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erkannt werden können. Infolge der Planung kommt es zu Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Erschließung des Gewerbebestandes ist über das bestehende Trinkwassernetz im Reumtengründer Weg möglich. Abwasserseitig ist in diesem Bereich nur Schmutzwasser über das Kanalnetz ableitbar. Niederschlagswasser muss entsprechend vor Ort verbraucht werden.

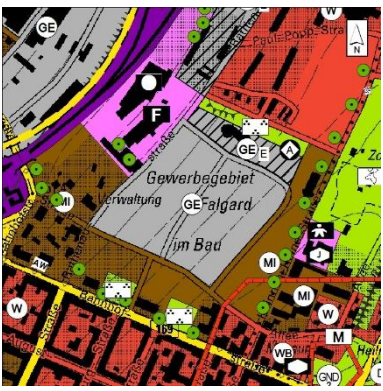

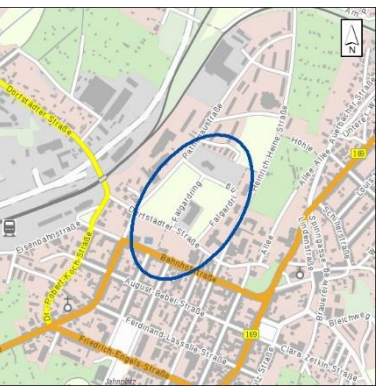
Das Landratsamt Vogtlandkreis (Verkehrslenkung und -sicherung) äußert sich wie folgt⁹:

„Der Reumtengrüner Weg im Bereich der K 7830 ist bereits entsprechend ausgebaut und auch aus Richtung B 169 Ortsumgehung Göltzschtal aus Richtung Auerbach/Vogtl. gut erreichbar. Da die Ortsumgehung B 169 aus Richtung Falkenstein/Vogtl. noch nicht verkehrswirksam ist, fahren derzeit nicht wenige Fahrzeuge über die K 7830 - Alte Auerbacher Straße in Falkenstein/Vogtl. - bzw. Ellefeld. Das Projekt des Landkreises K 7830 ENB Alte Auerbacher Straße ist erneut verschoben worden. Wenn also noch mehr verkehrserzeugende Unternehmen dort angesiedelt werden, sollte der Ausbau der Einmündung Alte Auerbacher Straße (K 7830)/Reumtengrüner Weg (K 7830) ebenso forciert werden“.

⁹ Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 16.05.2019

5.3 FALKENSTEIN/VOGTL.

5.3.1 F1 „B-Plan Textilindustriebrache Falgard“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	Innenstadt, nördlich d. Bahnhofstraße	
Fläche	3,08 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Mischgebiet, Grünfläche, Gewerbegebiet	
Planziel (2. FNP-Änderung)	SO Handel, Grünfläche, Mischgebiet	

Mit der B-Plan Änderung wird die Revitalisierung des brachgefallenen, bis auf den denkmalgeschützten Bestand vollständig geräumten Geländes angestrebt. Im Bereich der Falgard-Villa bleibt die Ausweisung Mischgebiet bestehen und steht der aktuellen Nutzung als Hospiz bzw. altengerechtes Wohnen nicht entgegen. Durch Verlagerung aus städtebaulicher Randlage in integrierte Lage erfolgt die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes, was die Darstellung als Sondergebiet Handel nach § 11 BauNVO erfordert. Damit wird dem Regionalen Einzelhandelskonzept des MZSV Göltzschtal entsprochen. Mit dem Markt in fußläufiger Anbindung an das Stadtzentrum und innerstädtische Quartiere werden zentrale Funktionen in den Bereich der Bahnhofstraße ausgedehnt, da ein entsprechender Flächenbedarf im zentralen Versorgungsbereich nicht gedeckt werden kann. Der Markt hat eine Magnetfunktion für die Innenstadt, der ein großflächiger Betrieb mit überörtlicher Marktwirkung fehlt. Die Bereiche Hospiz und Handel werden durch eine Grünfläche getrennt.

Noch freie Brachflächen des Gewerbegebietes werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Damit ist neben nicht störenden Gewerbebetrieben auch Wohnnutzung zulässig. Durch die Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens soll eine weitere Belegung des Arealen vorangetrieben werden. Die Abgrenzung zum Wohnbau durch Grünflächen wird bis Heinrich-Heine-Straße erweitert.

Erhebliche Auswirkungen auf die derzeitige B 169 sind aufgrund der Einbahnstraßenregelung nicht zu erwarten. Überdies wird die B 169 mit Fertigstellung der Ortsumgehung in diesem Bereich zur Kreisstraße abgestuft.

Im Bereich sind Kulturdenkmale vorhanden. Vor Bausausführung sind Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Die Belange des Einzelhandels wurden im Bebauungsplanverfahren hinreichend gewürdigt. Eine Doppelprüfung soll im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan nicht stattfinden. Einzelhandelsbelange werden nach der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Textilindustriebrache Falgard im Folgenden dargestellt.

Auszug aus der Begründung zur 2. Änderung BP Nr. 14 Textilindustriebrache Falgard zum Landesentwicklungsplan (LEP 2013):

„Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. ist diesbezüglich als zentraler Ort im Städteverbund Göltzschtal dargestellt.

Z. 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig (Integrationsgebot). In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Das Plangebiet an der Bahnhofstraße ist dem, im Regionalen Einzelhandelskonzept des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereich der Stadt Falkenstein/Vogtl. zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich integrierte Lage mit direkter fußläufiger Anbindung zum unmittelbaren Stadtzentrum. Zudem zeichnet sich der Standort durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die umliegenden innerstädtischen Wohngebiete aus. Städtebaulich integriert bedeutet insofern, eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV.

Z 2.3.2.5 *Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.*

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. ist Teil des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal. Von daher ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Eine Abstimmung erfolgte innerhalb der Kommunen des Städteverbundes. Somit können negative Auswirkungen auf andere Orte des Städteverbundes ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben wird keine entsprechenden Auswirkungen nach sich ziehen und keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen haben. Die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurde bei der Aufstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal vorgenommen. Dabei kann sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigt wird. Es erfolgte u. a. eine Abstimmung innerhalb der Kommunen des Städteverbundes. Das Vorhaben wurde im Ergebnis des gutachterlich begleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes befürwortet.

Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots ist insbesondere aufgrund der günstigen, städtebaulich integrierten Lage in einem zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten. Die günstige innerstädtische Lage und die Einordnung in einen zentralen Versorgungsbereich sind zumindest ein starkes Indiz für die Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot. Es wird in diesem Zusammenhang auf den von der FK Städtebau beschlossenen „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ vom 28. September 2017 verwiesen. Danach wird bei einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb davon ausgegangen, dass dieser in der Regel dann keine nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde, auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat, wenn er sich in städtebaulich integrierter Lage in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich befindet oder zu einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich so positioniert wird, dass es diesen funktionell ergänzt (Leitfaden S. 9 ff.). Der Leitfaden bezieht sich zwar auf die bauplanungsrecht-

liche Atypikprüfung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO und ist deshalb im B-Plan-Verfahren nicht unmittelbar einschlägig. Allerdings besteht große Einigkeit, dass sich die Atypikprüfung, die sich gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auch auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung bezieht, mit der Prüfung des landesplanungsrechtlichen Beeinträchtigungsverbots im Rahmen in weiten Teilen überschneidet. Vereinfacht ausgedrückt: Ein Vorhaben, das anhand der Atypikprüfung als städtebaulich verträglich eingestuft werden kann, scheitert in der Regel auch nicht an Zielen der Raumordnung.

In den zentralen Versorgungsbereich wurden neben dem Standort für großflächigen Einzelhandel auch weitere Flächen beidseitig der Bahnhofstraße einbezogen. Dort besteht die Möglichkeit, insbesondere Dienstleistungen, Verwaltungen, gastronomische und kulturelle Angebote zu entwickeln. Ein Regelungsbedarf durch Einbeziehung in den BBP wird hierfür nicht gesehen.

Um die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen, sollte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Magnetfunktion für die Innenstadt von Falkenstein/Vogtl. im Bereich der Bahnhofstraße angesiedelt werden. Ein derartiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann aufgrund seines Flächenbedarfs nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ in seinen bisherigen Grenzen eingeordnet werden. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. hat sich daher entschieden, den zentralen Versorgungsbereich räumlich weiterzuentwickeln. Hierzu ist die Stadt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kraft ihrer Planungshoheit befugt. Da keine geeigneten Flächen im zentralen Versorgungsbereich in seinen bisherigen Grenzen existieren, hätte die Alternative darin bestanden, die gewünschte Verlagerung des einzigen Vollsortimenters in der Stadt durch einen peripheren Standort außerhalb der Innenstadt zu ermöglichen. Diese Möglichkeit hätte zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs geführt und wurde deshalb verworfen. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. strebt vielmehr eine Stärkung der Innenstadt an. Dies kann durch die mit dem Vollsortimenter verbundene Magnetfunktion erreicht werden. Diese führt zu der gewünschten Kundenfrequenz im innerstädtischen Bereich, was der Zunahme des Leerstandes kleiner Geschäfte in der Innenstadt entgegenwirkt. Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wird durch das „Heranrücken“ des Lebensmittel-Vollsortimenters an die bestehenden Einkaufslagen vollzogen. Für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs müssen an dieser Stelle nicht zusätzlich zentrale Nutzungen angesiedelt werden, die in der Innen-

stadt bereits existieren, da kein gänzlich neuer zentraler Versorgungsbereich geschaffen wird (was ebenfalls möglich wäre). Vielmehr wird ein bestehender zentraler Versorgungsbereich räumlich erweitert. Gleichzeitig wird der bestehende, räumlich erweiterte zentrale Versorgungsbereich durch die Ansiedlung eines wichtigen Frequenzbringers gestärkt.

Das landesplanungsrechtliche Integrationsgebot stellt in seiner Ausformung, die es durch den LEP 2013 erhalten hat, auf den „ausgewiesenen“ zentralen Versorgungsbereich ab (Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013). Das Integrationsgebot ist in diesem Zusammenhang von § 34 Abs. 3 BauGB abzugrenzen, der ausschließlich auf bestehende (faktische) zentrale Versorgungsbereiche Bezug nimmt. Der vorhandene (faktische) zentrale Versorgungsbereich ist nach Z 2.3.2.3 Satz 1 LEP 2013 nur dann maßgeblich, wenn der betreffende zentrale Ort über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt. Sobald ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorliegt, ist dieses für die landesplanungsrechtliche Beurteilung heranzuziehen.

Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 tritt dann im Sinne einer ersetzenden Funktion an die Stelle von Z 2.3.2.3 Satz 1 LEP 2013 (so die Begründung zu Z 2.3.2.3 LEP 2013, S. 75). Das bedeutet, dass der Lebensmittelmarkt im landesplanungsrechtlichen Sinne nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sondern innerhalb des planerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs errichtet wird. Die Ziele der Raumordnung werden vollständig beachtet“.

Auszug aus der Begründung zur 2. Änderung BP Nr. 14 Textilindustriebranche Falgard zum Regionalplan Südwestsachsen:

„**Z 1.7.1** Durch die Ober- und Mittelzentren sowie die mittelzentralen Städteverbände sind im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Bereichen zulässig.

Z 1.7.3 Kommunale Einzelhandelskonzepte sowie für benachbarte Zentrale Orte und Städteverbände interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte sollen erarbeitet werden.

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. ist Teil des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal. Von daher ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Für den mittelzentralen Städteverbund wurde ein regionales Einzelhandelskonzept erstellt, das 2017 fortgeschrieben wurde. Darin erfolgte für die Stadt Falkenstein/Vogtl. die Erweiterung eines

bestehenden zentralen Versorgungsbereichs. Gleichzeitig wird der bestehende, räumlich erweiterte zentrale Versorgungsbereich durch die Ansiedlung eines wichtigen Frequenzbringers gestärkt. Damit wird den regionalplanerischen Zielen entsprochen.

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz liegt das Plangebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes (Karte 1 Raumnutzung). Regionalplanerische Grundsätze und Ziele stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

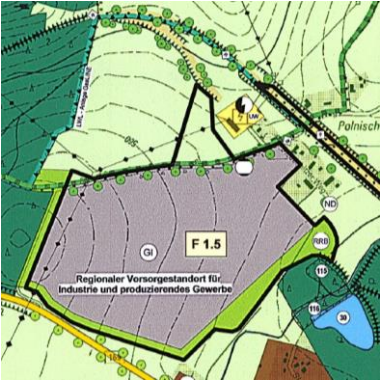
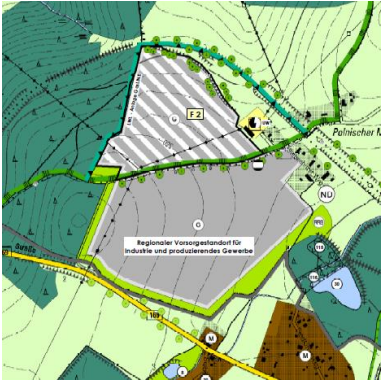

Folgende Ziele im Kapitel 1.7 Handel des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz sind zu beachten:

Z 1.7.3 Es sind kommunale Einzelhandelskonzepte, insbesondere durch die Zentralen Orte sowie die mittel- und grundzentralen Städteverbände der Region zur Vorbereitung der abschließenden planerischen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels, zu erarbeiten (i. V. m. Z 1.7.4 und Z 1.7.5). Dabei soll geprüft werden, inwieweit benachbarte Kommunen interkommunal abgestimmte (regionale) Einzelhandelskonzepte erarbeiten können.

Z 1.7.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Ober- und Mittelzentren sowie der mittelzentralen Städteverbände zulässig. Zentrale Versorgungsbereiche sind damit im Rahmen der Bauleitplanung abzugrenzen und entsprechend zu begründen.

Diese Ziele werden bei der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt“.

5.3.2 F2 „Erweiterung GI/GE Siebenhitz“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	nördlich des Trieber Wegs, Siebenhitz	
Fläche	10,00 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Flächen für die Landwirtschaft	
Planziel (2. FNP-Änderung)	gewerbliche Bauflächen	

Der Standort ist regionalplanerisch als regionaler Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe „Siebenhitz“ festgelegt (V14 im Regionalplan Südwestsachsen, V18 im Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz). Flächen innerhalb des Regionalen Vorsorgestandortes stehen nur für regional- und überregional bedeutsame Vorhaben zur Verfügung. Die kommunale Planungshoheit wird an dieser Stelle durch die Vorgaben der Raumordnung eingeschränkt. Nach Ziel 1.4.2 des Regionalplanes Südwestsachsen sind Regionale Vorsorgestandorte im Rahmen der Bauleitplanung auszuformen. Nach Ziel 1.4.3 des Regionalplanes Südwestsachsen ist der Standort von „Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die eine industriell-gewerbliche Nutzung beeinträchtigen können. Dabei sind insbesondere

- Einzelhandelshandelseinrichtungen jeglicher Art und Größe,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungstätten

grundsätzlich auszuschließen. Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Wohnungen sind nur in direktem Zusammenhang mit den anzusiedelnden Industrieunternehmen zulässig“. Nach Ziel 1.4.4 des Regionalplanes Südwestsachsen ist eine kleinteilige Parzellierung auszuschließen.

Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz werden die Vorsorgestandorte in Kapitel 1.4 „Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen“ behandelt, hier insbesondere in den Zielen 1.4.1 bis 1.4.4. Der Regionalplanentwurf ergänzt in Ziel 1.4.3 die bereits im wirksamen Regionalplan genannten auszuschließenden Nutzungen um Windenergieanlagen und gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Nach Ziel 1.4.4. des Regionalplanentwurfes das Erfordernis einer Teilinanspruchnahme nachzuweisen und zu begründen, wobei eine Mindestgröße von drei Hektar pro Baugrundstück festgelegt wird.

In der 22. Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 5. Dezember 2017 erfolgte die Beratung zum Regionalplankapitel 1.4 des Regionalplanentwurfes. Während der Beratung wurde angeregt, die festgelegten Regionalen Vorsorgestandorte einer Prüfung zu unterziehen, um künftig nur noch die tatsächlich geeigneten Standorte regionalplanerisch zu sichern (vgl. Niederschrift über die oben genannte Sitzung des Planungsverbandes vom 8. Februar 2018). In der Folge wurde der Beschluss gefasst, unter anderem den im Regionalplanentwurf enthaltenen Standort V 18 Falkenstein „Siebenhitz“ zu streichen (Beschluss-Nr.: 06/2017). Eine abschließende Abwägung des Plankapitels ist noch nicht vollzogen.

Unabhängig vom Abwägungsergebnis über das behandelte Plankapitel des Regionalplanes Region Chemnitz, bleiben die Ziele des wirksamen Regionalplanes Südwestsachsen verbindlich. Der Regionale Vorsorgestandort V 14 „Siebenhitz“ wird deshalb nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. In der Planzeichenerklärung wird die planungsrechtliche Situation dargestellt:

Regionaler Vorsorgestandort „Siebenhitz“:

Die Fläche ist im am 6. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl. Nr. 40/2011) als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie- und Gewerbe V 14 „Siebenhitz“ festgelegt. Mit dem zukünftigen Inkrafttreten des Regionalplanes Region Chemnitz verliert der Regionalplan Südwestsachsen seine Rechtswirksamkeit. Der Standort wird dann voraussichtlich von seiner Vorsorgefunktion entbunden.

Ein Teil des Regionalen Vorsorgestandortes wird bereits von der Hetzner Online GmbH in Anspruch genommen. Mit der Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Siebenhitz erweitert werden. Aufgrund der Topographie des Geländes ist die abwassertechnische Erschließung insbesondere

im nördlichen Teil der Fläche unter hohem Aufwand möglich. An dieser Stelle ist angedacht, im nachgeordneten Verfahren die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen festzusetzen. In anderen Teilen des Gebietes sollen diese unzulässig sein. Der Gebietscharakter wird gewahrt, da die vorgesehenen Photovoltaikanlagen ausschließlich der Stromversorgung und Standortsicherung der bereits ansässigen Hetzner Online GmbH dienen sollen und innerhalb gewerblicher Bauflächen prinzipiell zulässig sind. Eine weitere, andersartige gewerbliche und industrielle Entwicklung kann innerhalb der Flächendarstellung stattfinden.

Die Baufläche wird aufgrund der aktuellen Situation in Bezug auf den Regionalen Vorsorgestandort mit einer Sondersignatur dargestellt und in der Planzeichenerklärung folgendermaßen erläutert:

Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, unter Vorbehalt:

Die gewerbliche Baufläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südwestsachsen (in Kraft getreten am 6. Oktober 2011, SächsABl. Nr. 40/2011) festgelegten Regionalen Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe V 14 „Siebenhitz“. Mit dem zukünftigen Inkrafttreten des Regionalplanes Region Chemnitz verliert der Regionalplan Südwestsachsen seine Rechtswirksamkeit. Der Standort wird dann voraussichtlich von seiner Vorsorgefunktion entbunden. Die dargestellte Fläche gilt ab diesem Zeitpunkt als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in kommunaler Planungshoheit.

Damit ist bei In-Kraft-Treten des Regionalplanes Region Chemnitz eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB, zumindest in Bezug auf diese Fläche, nicht geboten.

Der Regionale Planungsverband Region Chemnitz weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hin, dass die Fläche „auf Grund der Lage des Standortes im Außenbereich und der nunmehr vorgesehenen kommunalen Entwicklungsabsicht (...) vorrangig als Industriegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen“ ist. Davon wird abgesehen, da sich im parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord“ (derzeit Stand Vorentwurf) zeigt, dass dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gegebenenfalls nicht möglich ist. Eine Abstimmung mit den Behörden findet im Bebauungsplanverfahren statt. Im Flächennutzungsplan wird die allgemeine Art der baulichen

Nutzung als gewerbliche Baufläche gewählt. Eine genauere Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- oder Industriegebiete) soll (abhängig vom immissionsschutzrechtlichen Prüfergebnis) im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgen und hier nicht vorweggenommen werden.

Über die Erfordernisse der Raumordnung hinaus ergeben sich im nachgeordneten Bauleitplanverfahren weitere städtebauliche Erfordernisse.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bundesstraße 169. Diese wird durch die zusätzliche Ansiedlung von Betrieben voraussichtlich mehr belastet. In nachgeordneten Verfahren ist daher die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Rahmen verkehrstechnischer Untersuchungen zu betrachten. Dabei ist auch die prognostizierte Belegung der Bundesstraße 169 nach zukünftiger Fertigstellung der Ortsumgehung Göltzschtal zu beachten.

Aufgrund der angrenzenden Waldflächen ergeben sich Nachbarpflichten im Sinne des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 Meter entfernt sein. Im Einzelfall können Ausnahmen gestattet oder größere Abstände verlangt werden. Die Regelung gilt auch für Photovoltaikanlagen.

Der Standort liegt zum Teil im Verfahrensgebiet Flurbereinigung Oberlauterbach (Regelflurbereinigung nach §§ 1, 4 und 37 FlurbG, angeordnet am 21.08.1997). Bei geplanten bodenverändernden Maßnahmen und erschließungsseitig relevanten Veränderungen an Grund- und Flurstücken sind das Referat Ländliche Entwicklung des Landratsamtes des Vogtlandkreises sowie die Teilnehmergeinschaft Oberlauterbach in die Planung einzubeziehen.

Das Referat und die Teilnehmergeinschaft werden zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung (erneut) beteiligt.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind die bedarfsgerechte Versorgung mit Trinkwasser und die Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung durch den Erschließungsträger zu prüfen. Die schmutzwasserseitige Erschließung und die entsprechenden Anschlussmodalitäten sowie die Niederschlagsentwässerung sind im nachgeordneten Verfahren abzustimmen bzw. zu prüfen.

Im Bereich der Fläche verläuft die Trinkwassertransportleitung für Oberlauterbach. Bei einer Umnutzung der Fläche ist die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen und Zuwegungen zu berücksichtigen.

Im Bereich des Standortes befinden sich Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln und einem Schutzstreifen von zwei Metern Breite. Bei nachgeordneten Planungen und Bauausführungen im Anlagenbereich ist die „Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln“ der GasLINE GmbH & Co. KG, insbesondere Abschnitt 3 „Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich“, zu beachten. Arbeiten im Bereich der Kabelschutzrohranlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit oder unter Aufsicht der örtlich beauftragten Person der GasLINE GmbH & Co. KG durchgeführt werden.

Die Fläche liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland.

Aktuell wird das Gebiet durch die beiden Bebauungsplanverfahren

- 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz“
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord“

städtebaulich geordnet. Vertiefende Prüfungen sind auf dieser Planungsebene weiterzuführen.

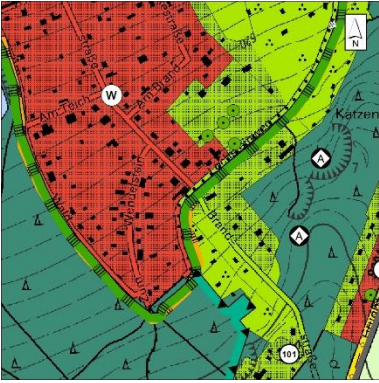
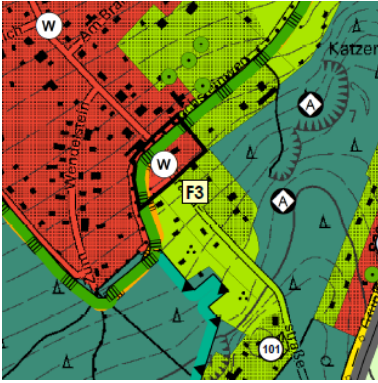

Das Erfordernis der Flächeninanspruchnahme wird in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord“ wie folgt erläutert:

„Der Standort „Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord“ ist durch den konkreten Bedarf von Investoren für Industrie und produzierendes Gewerbe belegt und nun im Rahmen der Bauleitplanung baurechtlich vorzubereiten.

Auch aufgrund von Nachfragen bei der Stadt Falkenstein nach möglichst sofort bebaubaren größeren Gewerbeflächen muss die Stadt Falkenstein seine potentiellen Standorte weiter entwickeln. Die Herstellung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen sichert zudem das von der Wirtschaft sowie Politik geforderte schnelle Handeln bei Ansiedlungen, bei Erweiterungen sowie Umstrukturierungen von Industrie und Gewerbe. Insbesondere für die gesamte Region und den Mittelzentralen Städteverbund ist ein solcher Standort äußerst wichtig für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik.

Die Flächen des benachbarten Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz sind zu 60 % bebaut und die restliche für die Bebauung zur Verfügung stehende Fläche (40 %) wurde ebenfalls bereits an Investoren mit konkreten Vorhaben veräußert. Damit ist dieses Gebiet ausgelastet und es besteht Handlungsbedarf für die Erschließung des Standortes „Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord“ als Erweiterung des vorhandenen „Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz“.

5.3.3 F3 Ergänzungssatzung „Brandstraße“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	Im Süden des Stadtgebietes von Falkenstein/Vogtl.	
Fläche	0,15 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Grünfläche	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbaufläche	

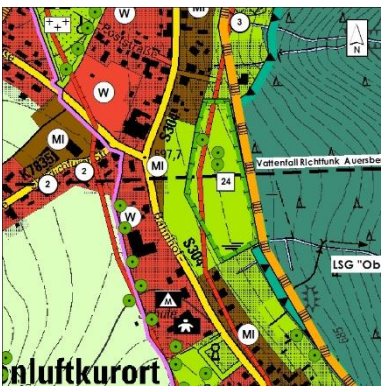
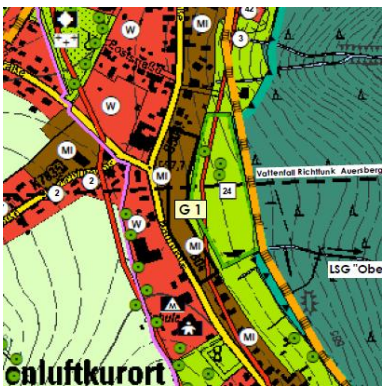
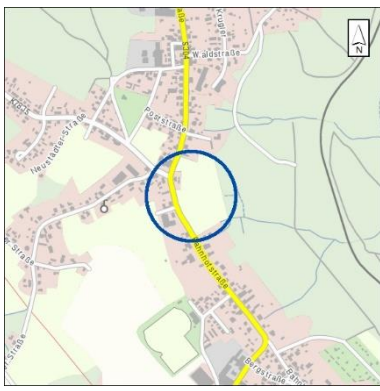
Infolge der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan angepasst. Es erfolgt eine Umwidmung von Grünflächen zu Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Mit der Ergänzungssatzung „Brandstraße“ werden einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die Ergänzungssatzung "Brandstraße" beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2019. Der Flächennutzungsplan wird an bestehendes Satzungsrecht angepasst. Zur Lage im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Göltzschtal“ wurde im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung beachtet. Im Verfahren äußerte die zuständige untere Naturschutzbehörde ihre Zustimmung. Danach gelte die Schutzgebietsdarstellung als überholt. Es basiert auf dem Beschluss des Bezirkes Karl-Marx-Stadt von 09.04.1962. Das Schutzgebiet ist weder rechtsangepasst noch flurstücksgenau hinsichtlich der aktuellen Schutzwürdigkeit der einzelnen Flurstücke verifiziert wurden. Die Gebietsgrenzen sollen überarbeitet und die Rechtsanpassung umgesetzt werden. Bei einer Überarbeitung ist davon auszugehen, dass der Bereich um das Satzungsgebiet seinen Schutzstatus verliert. Die Notwendigkeit eines Ausgliederungsverfahrens besteht nicht und wurde im Aufstellungsverfahren zur Ergänzungssatzung als unverhältnismäßig bewertet.

5.4 GRÜNBACH

5.4.1 G1 „Bauflächenentwicklung an der Bahnhofstraße Grünbach“

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	Kreuzung K7835 / S304, Gemeinde Grünbach	
Fläche	0,87 m ²	
Planstand (wirksamer FNP)	Grünfläche	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Mischgebiet	

Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Zur Herstellung des Lückenschlusses innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereiches wird die Fläche mit der 2. Änderung des FNP als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Damit erfolgen eine Verbindung von bestehenden Ausweisungen im Norden und Süden sowie eine abschließende städtebauliche Entwicklung an der bereits einseitig bebauten Bahnhofstraße. Durch die Ausweisung als Mischgebiet können sich einerseits nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Andererseits kann Wohnbau im Rahmen einer maßvollen Erweiterung erschlossener Lagen stattfinden.

Westlich der Bahnhofstraße liegende Flächen gehören zur Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches der Talsperre Werda. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Erschließung der Fläche Mischgebiet ist die Anbindung an die Versorgungsleitung Trinkwasser in der Bahnhofstraße zu planen. Über das Hausanschlussverfahren ist der Abwasseranschluss an den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße möglich.

Nach Ziel 1.1.7 des Regionalplanes Südwestsachsen (vgl. auch Ziel 1.2.7 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz) ist die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung auf verschiedene Ziele

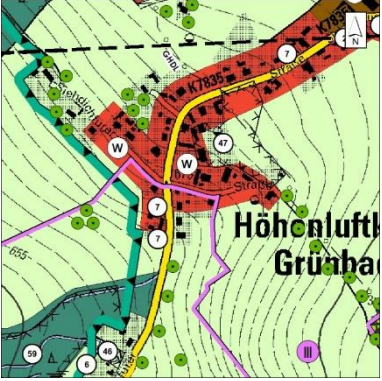

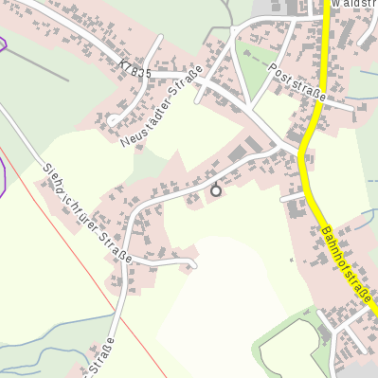
zu richten. Dazu gehört die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Von der Mischgebietsdarstellung im Flächennutzungsplan ist eine Außenbereichsfläche betroffen. Es handelt sich um eine Freifläche, welche die Bahnhofstraße auf rund 200 Metern begleitet. Sie grenzt im Norden und Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Auf der vollen Länge der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls die lückenlose Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es wird also keine Außenbereichsfläche „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen, sondern eine Fläche, welche durchaus die Kriterien zur Anwendung des städtebaulichen Instrumentes der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erfüllt. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Da mit der Inanspruchnahme einer Fläche, welche die Anwendungskriterien der Ergänzungssatzung prinzipiell erfüllt schon dadurch implizit das Flächensparziel verfolgt wird, dass stattdessen keine Außenbereichsflächen in siedlungsstrukturell ungünstiger Lage in Anspruch genommen werden, kann dahingehend angenommen werden, dass ein Einklang mit Ziel 1.1.7 besteht. Zusätzlich wird dem Ziel des Flächensparens entsprochen, indem bereits vorhandene Erschließungsanlagen im Rahmen einer baulichen Entwicklung genutzt werden können. Zusätzliche Fläche zur Herstellung neuer Erschließungsanlagen wird nicht in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme einer Fläche, welche durch eine Ergänzungssatzung entwickelt werden kann, kann darüber hinaus durchaus als Innenentwicklungsmaßnahme verstanden werden. Der Gesetzgeber hat die entsprechenden Regelungen für derartige Flächen an der Schnittstelle zwischen Innen- und Außenbereich daher unter § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) des Baugesetzbuches platziert.

Die Fläche fügt sich in die größere Siedlungsstruktur ein, ohne diese wesentlich zu stören oder zu verändern. Sie entwickelt sich damit lediglich kompakter, was auch dem Grundsatz 1.2.4 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz entspricht. Eine Nutzungsmischung wird durch die konkrete Gebietsausweisung als Mischgebiet angestrebt.

Mit einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle kann auch Ziel 1.2.3 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz entsprochen werden, da die infrastrukturellen Voraussetzungen hier günstig sind. Einerseits kann mit der straßenbegleitenden Bebauung die

technische Infrastruktur der vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden. Andererseits befinden sich unmittelbar am Nord- und Süden der Fläche Haltestellen des ÖPNV.

5.4.2 G2 „KES an der Siehdichfürer Straße“

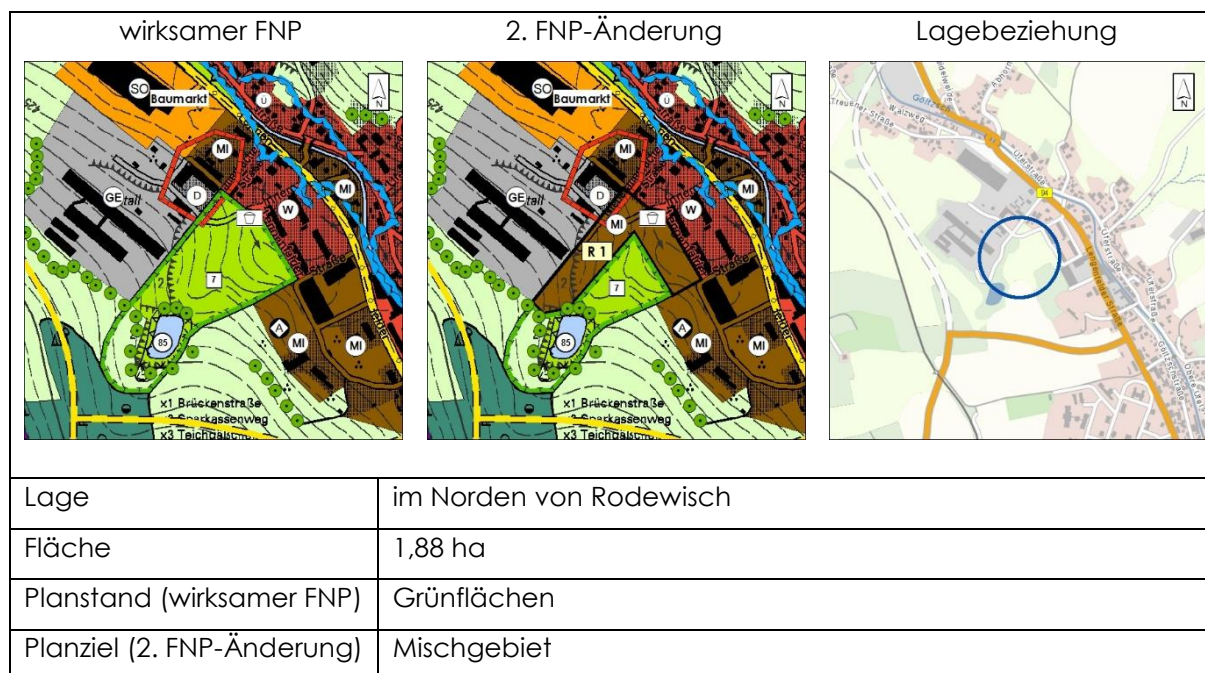
wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	im Westen von Grünbach	
Fläche	0,96 m ²	
Planstand (wirksamer FNP)	Flächen für die Landwirtschaft	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbauflächen	

Die „1. Änderung der Klarstellungsatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Grünbach am 13.05.2020 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2020. Der Flächennutzungsplan wird in den Grenzen der Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und der Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angepasst.

Das berührte Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre Werda fand im Aufstellungsverfahren der Satzung Beachtung. Weiterhin fanden insbesondere weitere wasserrechtliche Problemstellungen und die potentielle Erosionsgefährdung in diesem Bereich berücksichtigt.

5.5 STADT RODEWISCH

5.5.1 R1 „Erweiterung Niederauerbacher Straße“



Zwischen dem Gewerbegebiet Niederauerbacher Straße und der Inneren Lengener Straße werden mit der 2. Änderung des FNP Grünflächen zu Mischgebiet nach § 6 BauNVO umgewidmet. Es sind neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit erfolgt eine Arrondierung von Bauflächen im Sinne einer maßvollen Ergänzung vorhandener Bauflächen und einer abschließenden städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet. Die Grünfläche ist Teil eines Areals, das im bestehenden FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist und im Zuge der 2. Änderung des FNP verkleinert werden muss. Zudem befinden sich an der Grenze der Ausweisung ein geschützter Landschaftsbestandteil (stehendes Gewässer mit Röhrichtbeständen), sowie ein Bach.

Die Fläche tangiert ein in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestsachsen festgelegtes Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich) (siehe Abbildung 7). Östlich der Fläche befindet sich das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Göltzsch, das von der Planung nicht berührt wird (Abbildung 8). Abbildung 9 zeigt Überschwemmungsbereiche der Göltzsch mit entsprechenden Wassertiefen für verschiedene Hochwasserszenarios. Lediglich bei einem Extremhochwasser (HQ 300) wird die Fläche vom Überschwemmungsbereich tangiert (Wassertiefe 0 bis 0,5 Meter). Es ist also davon auszugehen, dass die Fläche trotz Nähe

zum Überschwemmungsgebiet der Göltzsch als hochwassersicher einzustufen ist. Die zuständigen Fachbehörden äußern während des Planverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände oder Bedenken.

Unabhängig davon, ist im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu prüfen, inwieweit eine zukünftige Bebauung an die Erfordernisse des Hochwasserschutzes, auch in Bezug auf die Umgebung, angepasst werden muss. Dabei ist Grundsatz 2.2.2.4 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz zu berücksichtigen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine hochwassergerechte Entwicklung der Fläche möglich.



Abbildung 7: Vorbehaltsgebiet Hochwasser (blaue Signatur) – Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Südwestsachsen.

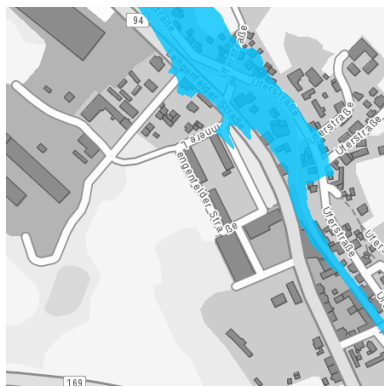


Abbildung 8: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Göltzsch.

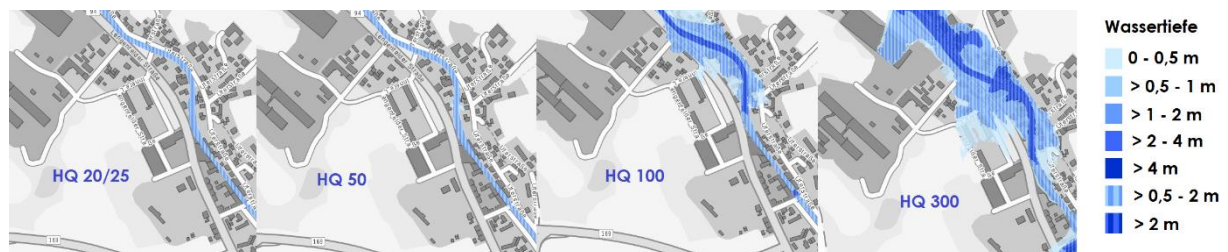


Abbildung 9: Wassertiefe bei verschiedenen Hochwasserszenarios.

Aufgrund der Erschließung/Anbindung über das vorhandene kommunale Straßennetz wird die zu erwartende Auswirkung auf die Bundesstraße sehr gering bis unbedeutend

sein. Mit Fertigstellung der OU Göltzschtal werden die B 94 und B 169 im betrachteten Abschnitt zur Kreisstraße abgestuft.

Innerhalb des Mischgebietes ist Wohnnutzung zulässig. Nach aktuellem Kenntnisstand schätzt die Stadt Rodewisch ein, das Wohnen in der Nähe der angrenzenden Gewerbebetriebe immissionsschutzseitig verträglich durchführbar ist und gesunde Wohnverhältnisse möglich. Umliegende Gewerbebetriebe sind vorwiegend Handelsbetriebe (Sonderpostenmarkt, Baumarkt, Werbestudio, Baustoffhandel).




Von der Richtlinie 2010/75/EU betroffene Anlagen befinden sich nicht in der Umgebung.

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist für den betroffenen Bereich Kaltluftentstehungsgebiet festgelegt. Dem Kaltluftentstehungsgebiet sind keine regional bedeutsamen Kalt- und Frischluftabflussbahnen zugeordnet, so dass eine Bebauung an dieser Stelle als verträglich angesehen wird. Das südlich angrenzende Gewässer sowie die umliegende Begrünung sollen im Sinne ihrer klimatischen Funktionen dauerhaft erhalten bleiben.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird von der ursprünglichen stadt- und landschaftsplanerischen Konzeption abgewichen, die betroffene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu nutzen, um dem bestehenden Bauflächenbedarf nachzukommen. Der Gewässerrandstreifen zum Wiesenbach ist einzuhalten. Gemäß Karte 13 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz sind im Bereich teilweise relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt. Sie geben erste Hinweise auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte, die im Rahmen des Bebauungsplanes bearbeitet werden müssen.

Die Trinkwasserseitige Erschließung kann über die Versorgungsleitung Niederauerbacher Straße erfolgen. Die Niederauerbacher Straße ist zusätzlich mit einem Trennsystem erschlossen.

5.5.2 R2 „Teilumwidmung Gartenanlage Lindenstraße“

	wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
			
Lage	zwischen Bahnhofsweg, Lindenstraße und Gartenweg		
Fläche	1,63 ha		
Planstand (wirksamer FNP)	Grünfläche		
Planziel (2. FNP-Änderung)	Wohnbauflächen		

Die bestehende Grünfläche (Nutzung als Gartenanlage) wird mit der 2. Änderung des FNP als Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen. Damit werden Wohnbauvorhaben für den örtlichen Bedarf innenstadtnah ermöglicht. Der städtische Siedlungskörper wird damit zwischen Bahnhofsweg (Wohngebiet, Sondergebiet Klinik) und Gartenweg (Wohngebiet) im Sinne der Innenverdichtung geschlossen. Die bestehende Gartenanlage wird nur spärlich genutzt und unterliegt nicht dem Bundeskleingartengesetz.

In der Nähe befindet sich der Busbahnhof, was eine gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht.

Aufgrund der Erschließung/Anbindung über das vorhandene kommunale Straßennetz wird die zu erwartende Auswirkung auf die Bundesstraße sehr gering bis unbedeutend sein. Mit Fertigstellung der OU Göltzschtal werden die B 94 und B 169 im betrachteten Abschnitt zur Kreisstraße abgestuft. Vorhandene Zufahrten können zur Erschließung der Fläche genutzt werden.

Nach den Ergebnissen aus der Lärmkartierung 2017 für den Freistaat Sachsen (vgl. Abbildung 10) ist der Bereich lärmbelastet. Erwartet wird, dass sich die Situation mit der Fertigstellung der OU Göltzschtal entspannt. Im nachgeordneten Verfahren ist der Aspekt der Lärmbelastung bzw. der gesundheitlichen Relevanz zu beachten. Gegebenenfalls werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Im Rahmen der vorbereitenden

Bauleitplanung wird eingeschätzt, dass das Gebiet im Hinblick auf das Schutzgut menschliche Gesundheit verträglich ausgeformt werden kann.

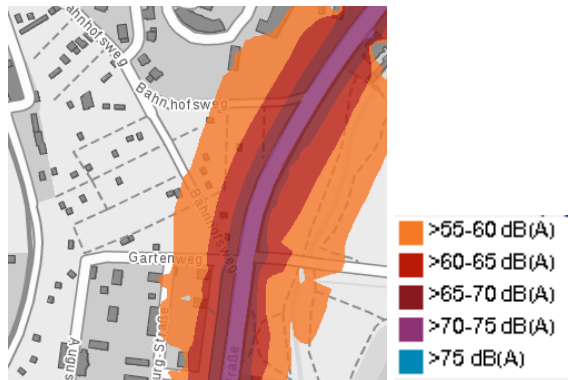


Abbildung 10: Straßenschallpegel LDEN (24h).

Nach den regionalplanerischen Vorgaben liegt die Fläche in einem Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebiet. Erhebliche Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten.

Die Umnutzung von Teilflächen der Gartenanlage erfordert eine Neuordnung der Trinkwasserversorgung für die Wohnbauflächen und die verbleibende Gartenanlage.


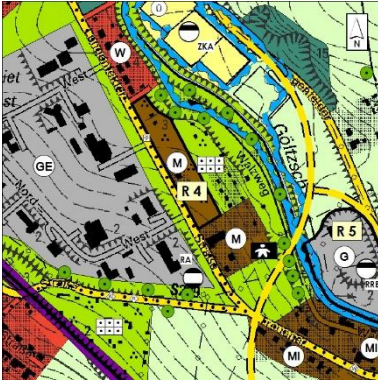

Nach Auskunft des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) vom 17.09.2020 ist es bei einer straßenbegleitenden Parzellierung möglich, dass die Grundstücke über je einen neu zu errichtenden Grundstücksanschluss in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) Gartenweg und Lindenstraße einleiten können. Die Regenwassereinleitung erfolgt in Form einer Zisterne mit gedrosseltem Grundabfluss und Überlauf von max. 1l/s mit Anbindung an den Mischwasserkanal.

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe einer Richtfunkstrecke (siehe 21.01, 50 Hertz). Eine direkte Betroffenheit ist derzeit nicht auszuschließen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum Änderungsbereich ist 50 Hertz als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

5.5.3 R3 „Erweiterung Klinikum Obergöltzsch“

Im Vorentwurf (Stand 01/2019) war die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sondergebietes Klinik vorgesehen. Flächen für den Wald sollten entfallen und stattdessen eine Erweiterung des Sondergebietes zugunsten einer Entwicklung des Klinikums dargestellt werden. Zur Entwurfsfassung entfällt die Entwicklungsfläche. Die Fläche verbleibt in ihrem ursprünglichen Planstand.

5.5.4 R4 „Umwidmung ehemaliger Gartenanlage an der Alten Lengenfelder Straße“

	wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
			
Lage	gegenüber GE-Park an der Alten Lengenfelder Str.		
Fläche	0,90 ha		
Planstand (wirksamer FNP)	Grünflächen		
Planziel (2. FNP-Änderung)	Gemischte Bauflächen		

Zwischen der Alten Lengenfelder Straße, die einseitig als Gewerbegebiet bebaut ist und der Aue der Göltzsch werden Grünflächen einer ehemaligen Gartenanlage als Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Es handelt sich um eine Erweiterung der im Süden gelegenen Mischbauflächen und ermöglicht gleichzeitig eine Erweiterung des Wohnbaus für den örtlichen Bedarf von den Wohnbauflächen im Norden her. Damit findet eine Ergänzung von Bauflächen im Sinne einer abschließenden städtebaulichen Entwicklung unter Nutzung bestehender Verkehrsstrassen statt.

Im Rahmen der Lärmkartierung 2012 und 2017 wurden entlang der B 94 nachts Lärmpegel im Bereich der Lärmbelastigung [$>45-50$ dB(A)] für die geplante Erweiterung ermittelt. Laut DIN 18005 Beiblatt 1 liegt der ermittelte Lärmpegel im Bereich der Vorgaben zu den schalltechnischen Orientierungswerten in Mischgebieten.

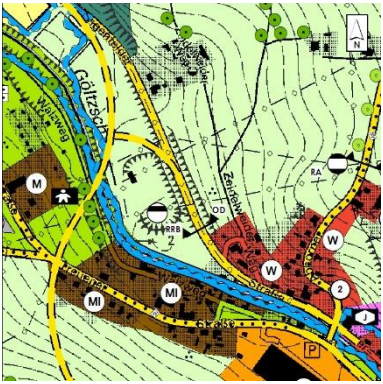
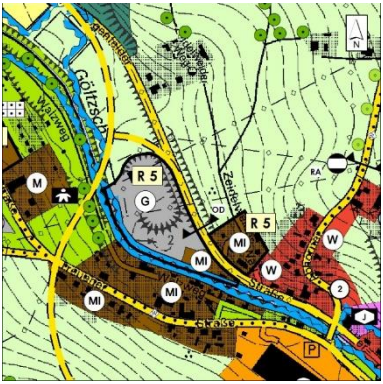

Da der Bereich sehr nah an einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in seiner Stellungnahme vom 03.05.2019 auch in diesen Bereichen hochwasserangepasste Bauweisen planerisch in Betracht zu ziehen. Dazu zählen u. a. erosionssichere Bauweisen, das Beachten der Auftriebssicherheit, fachlich dimensionierte Bauwerksabdichtungen sowie ein Schutz gegen Unterspülung der Fundamente. Dies soll im nachgeordneten Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden.

In Karte 13 "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse" des Regionalplanelntwurfes Region Chemnitz (2015) sind relevante Multifunktionsräume festgelegt. Im Bebauungsplanverfahren ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung das Konfliktpotential bezüglich § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuarbeiten.

Laut den Vorgaben des Regionalplans liegt die Fläche in einem Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebiet. Abflussbahnen sind nicht betroffen. Eine straßenbegleitende Bebauung wird als klimatisch nicht erheblich wirksam eingeschätzt.

Die trinkwasserseitige Erschließung der geplanten Bauflächen ist über die Trinkwasserleitung in der Alten Lengenfelder Straße möglich. Die Grundstücke sind aktuell abwasserseitig nicht erschlossen und laut Abwasserbeseitigungskonzept derzeit als dauerhaft dezentral ausgewiesen.

5.5.5 R5 - Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße

wirksamer FNP	2. FNP-Änderung	Lagebeziehung
		
Lage	Dreieck B94, geplanter Abschnitt B169 und Göltzsch	
Fläche	2,44 ha	
Planstand (wirksamer FNP)	Flächen für die Landwirtschaft + Wohnbaufläche	
Planziel (2. FNP-Änderung)	Gewerbliche Bauflächen + Mischgebiet	

Die Änderung R5 des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße“. Die berühmte Brachfläche im Bereich der ehemaligen Kläranlage ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der 2. FNP-Änderung erfolgt eine Ausweisung als Gewerbliche Baufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Ein Nutzfahrzeug-Service plant eine Station zur Wartung und Reparatur von Bussen und Nutzfahrzeugen. Die Planungsabsicht wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens mit den zuständigen Behörden erörtert. Es bestehen

keine grundsätzlichen Bedenken. Die Landestalsperrenverwaltung führt im Bereich weder Grunderwerb noch Maßnahmen durch. Lediglich der Randstreifen zur Göltzsch ist von Bebauung freizuhalten. Auffälligkeiten und Ablagerungen von Altlasten gibt es nicht (geotechnische Untersuchung). Regelungen zu Eingriff und Ausgleich sowie zum Immissionsschutz wurden im nachgeordneten B-Plan-Verfahren getroffen. Teile des angrenzenden Siedlungsbereiches werden nutzungskonform als MI ausgewiesen.

Die Fläche liegt vollflächig im Vorrang- (Entwurf Regionalplan Region Chemnitz) und Vorbehaltsgebiet (Regionalplan Südwestsachsen) Hochwasser. Sie tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Göltzsch randlich, so dass eine gewerbliche Nutzung des Geländes möglich ist. Im Überschneidungsbereich mit dem Überschwemmungsgebiet wurde im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt, so dass diesbezüglich keine Konflikte bestehen. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren vollumfänglich beachtet. Nach WHG bzw. SächsWG festgeschriebene Gewässerrandstreifen und Überflutungsflächen mit den sich daraus ergebenden Restriktionen an der Göltzsch werden berücksichtigt.

Es wird aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet empfohlen, im gesamten Bereich hochwasserangepasste Bauweisen in Betracht zu ziehen. Dazu zählen u. a. erosionssichere Bauweisen, das Beachten der Auftriebssicherheit, fachlich dimensionierte Bauwerksabdichtungen sowie ein Schutz gegen Unterspülung der Fundamente. Eine hoch wasserangepasste Bauausführung ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße“ festgesetzt.

Mit der Lage des Gebietes an der B 94 gehen Lärmbelastungen einher. Dazu aus der Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße“:

„Der Regionale Planungsverband Region Chemnitz gab in der Stellungnahme (...) den Hinweis: „dass im Rahmen der Lärmkartierung 2012 und 2017 entlang der B 94 ganztags und nachts Lärmpegel im Bereich der Lärmbelästigung sowie der gesundheitlichen Relevanz für das geplante Gewerbegebiet ermittelt wurden. Laut DIN 18005 Beiblatt 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte, vor allem im Bereich der B 94, teilweise über den empfohlenen Werten. Im Bebauungsplan werden unter textlichen

Festsetzungen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 festgelegt. Hierzu ist die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Vogtlandkreises zu beachten.“ Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan beteiligt. Die im maßgeblichen Planumfeld bestehende Vorbelastung fließt in die Bewertungen anhand der TA Lärm und der DIN 45691 ein“.

Die Fläche liegt nach den regionalplanerischen Vorgaben innerhalb eines Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebietes. In der vertiefenden Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren konnten aber diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Das Landratsamt Vogtlandkreis (hier Verkehrslenkung und -sicherung) weist in seiner Stellungnahme vom 16.05.2019 darauf hin, dass geprüft werden muss, ob aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs verkehrstechnische Maßnahmen notwendig werden. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen des parallelen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße“ geprüft. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Äußere Lengenfelder Straße. Dabei soll die vorhandene Einmündung mit ausreichenden Sichtverhältnissen genutzt werden. Im nachgeordneten Verfahren werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr Maßnahmen zur ausreichenden Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geprüft. Der alleinige Gewerbetreibende verfügt bereits über eine nach § 33 BauGB erteilte Teilbaugenehmigung. Die Verkehrssicherheit konnte bis dato gewährleistet werden.


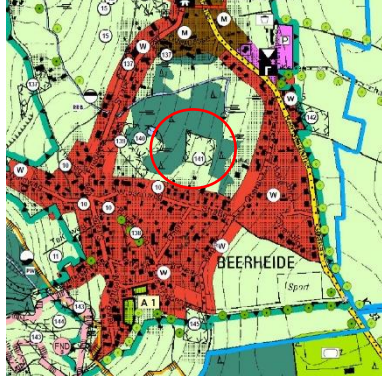
Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren wurden bereits geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen ermittelt, welche in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich um die Anlage einer Streuobstwiese sowie um eine Entsiegelungsmaßnahme.

Im Zuge des Straßenbauvorhabens B169 Ortsumgehung Göltzschtal erfolgte Anpassung der Trinkwasserfernleitungstrasse DN600. Diese Anpassung wird in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. In allen nachgeordneten Verfahren sind die Belange des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen zur Sicherung seines Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie zum Schutz vor Einwirkungen von außen zu berücksichtigen.

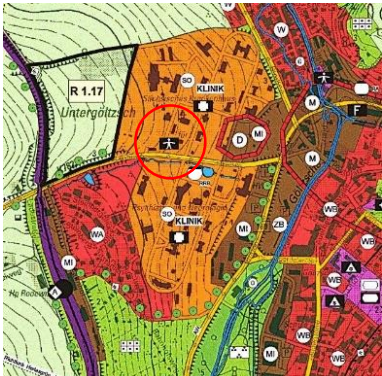

5.6 ÄNDERUNG VON SYMBOLEN

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal erfolgten folgende, nicht flächenhafte Änderungen.



5.6.1 Auerbach/Vogtl.









wirksamer FNP	2. FNP-Änderung
Entnahme Symbol Parkanlage (fälschlicherweise auf Landwirtschaftsfläche)	
	

5.6.2 Rodewisch

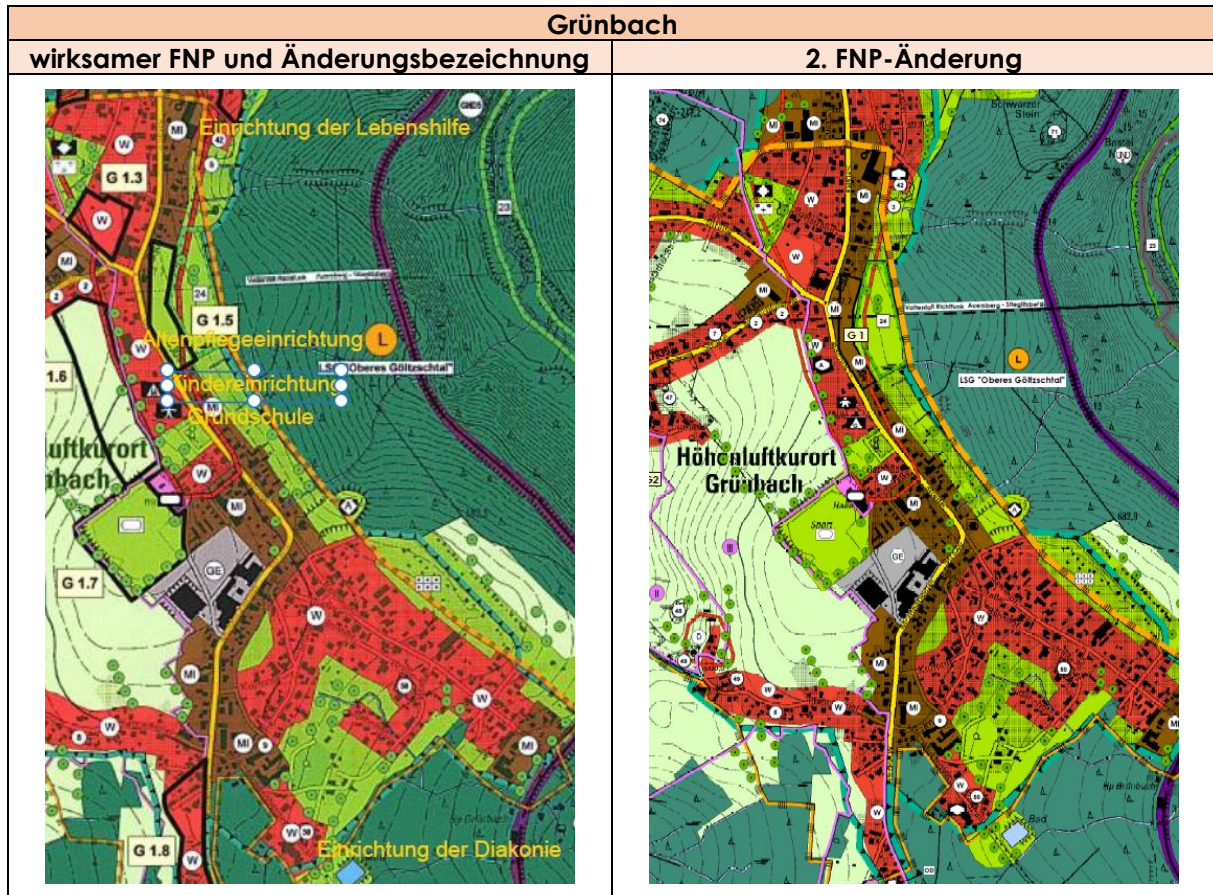
wirksamer FNP	2. FNP-Änderung
Entnahme Symbol KiGa Bahnhofstraße	Einfügen Symbol KiGa Postplatz
	

5.6.3 Falkenstein/Vogtl.

Bereich Dorfstadt	
wirksamer FNP und Änderungsbezeichnung	2. FNP-Änderung
	

Bereich Innenstadt	
wirksamer FNP und Änderungsbezeichnung	2. FNP-Änderung
	
	
Bereich Trieb	
wirksamer FNP und Änderungsbezeichnung	2. FNP-Änderung
	
Bereich Oberlauterbach	
wirksamer FNP und Änderungsbezeichnung	2. FNP-Änderung
	

5.6.4 Grünbach



6 FLÄCHENBILANZ

Aus Tabelle 12 werden die Änderungsflächen der Flächennutzungsplanänderung erkenntlich. Dargestellt sind die Änderungsflächen, kennzeichnet nach ihrer Nummerierung entsprechend Abschnitt 5, bzw. wie in Tabelle 11 dargestellt. An dieser Stelle soll nicht zwischen Flächennutzungsplanänderungen und Berichtigungen unterschieden werden. Dargestellt werden alle flächenhaften Änderungen der Planzeichnung. Die Spalten der Tabelle 12 werden in Tabelle 10 erläutert. Mischbauflächen umfassen infolge ihrer Zweckbestimmung eine Gleichwertigkeit und Gewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe. In der Ermittlung des Flächenzuwachses für Gewerbe und Wohnen wurden gemischte Bauflächen deshalb 1:1 (50:50) auf die Spalten ΔW und ΔG aufgeteilt. Für das Plangebiet ergibt sich mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt die in Tabelle 9 dargestellte Flächenbilanz.

Tabelle 9: Flächenbilanz (Plangebiet).

Flächennutzung	Plangebiet [Angaben in ha]		
	Bestand (Stand 1. Änd.)	Änderungen (2. Änd.)	Planung (2. Änd.)
Wohnbauflächen	913,80	10,36	924,16
gemischte Bauflächen	380,22	1,22	381,44
gewerbliche Bauflächen	273,00	13,21	286,21
Sonderbauflächen	94,05	1,96	96,01
Gemeinbedarfsflächen	45,11	1,10	46,21
Grünflächen	543,31	-7,62	535,69
Waldflächen	8.239,78	0,59	8.240,37
Verkehrsflächen	216,25	-0,98	215,27
Wasserflächen	234,33	0,00	234,33
Flächen für Bahnanlagen	79,94	0,00	79,94
Ver- und Entsorgungsflächen	18,80	0,00	18,80
Abbaugelände §5 Abs. 1 S. 2 BauGB	17,00	0,00	17,00
Landwirtschaftsflächen	4.748,21	-19,83	4.728,38
Flächen gem. §6 Abs. 3 BauGB	0,00	0,00	0,00
Verkehrslandeplatz	35,20	0,00	35,20
Gesamtfläche	15.839,00	0,00	15.839,00

Tabelle 10: Erläuterung zur Übersicht der Flächennutzungsplanänderungen (Tabelle 12).

Spalte	Erläuterung
Raum	Bezugsraum, jeweils Kommune oder Plangebiet (Geltungsbereich des FNP)
Nr.	Nr. der FNP-Änderung (vgl. Tabelle 11)
1. Änd. [ha]	Flächendarstellung im wirksamen FNP [ha]
2. Änd. [ha]	Flächendarstellung der 2. FNP-Änderung [ha]
Δ [ha]	Fläche der Änderung der Nutzungsart [ha]
Δ BF [ha]	Fläche der Änderung der Nutzungsart [ha], nur für Bauflächen – betrifft Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf
Δ W [ha]	Flächenänderung der Flächen für den Wohnbau, dabei gehen Änderungen von gemischten Bauflächen jeweils zur Hälfte ein
Δ G [ha]	Flächenänderung der Flächen für Gewerbe, dabei gehen Änderungen von gemischten Bauflächen jeweils zur Hälfte ein

Tabelle 11: Bezeichnungen der Flächennutzungsplanänderungen.

Nr.	Name
Auerbach/Vogtl.	
A1	Teilflächen östl. Weinbergweg und Teilflächen westl. Str. des Friedens
A2	Waldmehrung westl. Schallerbachstraße
A3	Am Katholischen Berg
A4	Wohnbauergänzung Schönheider Straße
A5	B-Plan Nr. 7 WG Opitzstraße
A6	B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldgrün
A7	Sondergebiet Hotel
A8	Straße der Freundschaft
A9	Wohnbebauung am Bienenweg
A10	B-Plan WG Auerbacher Straße Reumtengrün
Falkenstein/Vogtl.	
F1	B-Plan Textilindustriebrache Falgard
F2	Erweiterung GI/GE Siebenhitz
F3	Ergänzungssatzung Brandstraße
Rodewisch	
R1	Erweiterung Niederauerbacher Straße
R2	Teilumwidmung Gartenanlage Lindenstraße
R4	Umwidmung ehemaliger Gartenanlage an der Alten Lengenfelder Straße
R5	Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße
Ellefeld	
E1	Erweiterung GE Reumtengrüner Weg
Grünbach	
G1	Bauflächenentwicklung an der Bahnhofstraße Grünbach
G2	KES an der Siedlichfurer Straße

Tabelle 12: Bilanz der einzelnen Änderungsflächen der 2. FNP-Änderung.

Raum	Nr.	Nutzung	1. Änd. [ha]	2. Änd. [ha]	Δ [ha]	Δ BF [ha]	Δ W [ha]	Δ G [ha]
Auerbach/Vogtl.	A1	Wohnbaufläche	0,21	0,00	-0,21	-0,21	-0,21	0,00
		Grünfläche	0,00	0,21	0,21			
		Gesamtfläche	0,21	0,21	0,00			
	A2	Fläche für die Landwirtschaft	1,69	0,00	-1,69			
		Fläche für den Wald	0,00	1,69	1,69			
		Gesamtfläche	1,69	1,69	0,00			
	A3	Grünfläche	0,40	0,00	-0,40			
		gemischte Baufläche	0,00	0,40	0,40	0,40	0,20	0,20
		Gesamtfläche	0,40	0,40	0,00			
	A4	Fläche für die Landwirtschaft	0,23	0,00	-0,23			
Wohnbaufläche		0,00	0,23	0,23	0,23	0,23	0,00	
Gesamtfläche		0,23	0,23	0,00				
A5	gemischte Baufläche	2,95	0,07	-2,87	-2,87	-1,44	-1,44	
	Grünfläche	2,08	1,28	-0,80				
	Fläche für die Landwirtschaft	0,65	0,00	-0,65				
	Wohnbaufläche	0,00	4,33	4,33	4,33	4,33	0,00	
	Gesamtfläche	5,68	5,68	0,00				
A6	Fläche für den Wald	1,10	0,00	-1,10				
	Gemeindbedarf	0,00	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00	
	Gesamtfläche	1,10	1,10	0,00				
A7	Parkplatz	0,98	0,00	-0,98				
	Sondergebiet	0,00	0,98	0,98	0,98	0,00	0,00	
	Gesamtfläche	0,98	0,98	0,00				
A8	Fläche für die Landwirtschaft	2,68	0,00	-2,68				
	Wohnbaufläche	0,00	2,25	2,25	2,25	2,25	0,00	
	Grünfläche	0,00	0,43	0,43				
	Gesamtfläche	2,68	2,68	0,00				
A9	Grünfläche	0,92	0,00	-0,92				
	Wohnbaufläche	0,00	0,92	0,92	0,92	0,92	0,00	
	Gesamtfläche	0,92	0,92	0,00				
A10	Grünfläche	0,81	0,00	-0,81				
	Wohnbaufläche	0,00	0,81	0,81	0,81	0,81	0,00	
	Gesamtfläche	0,81	0,81	0,00				
Falkenstein/Vogtl.	F1	gemischte Baufläche	1,74	1,02	-0,72	-0,72	-0,36	-0,36
		Grünfläche	0,80	1,07	0,27			
		Sondergebiet	0,00	0,98	0,98	0,98	0,00	0,00
		Wohnbaufläche	0,20	0,00	-0,20	-0,20	-0,20	0,00
		gewerbliche Baufläche	0,34	0,00	-0,34	-0,34	0,00	-0,34
		Gesamtfläche	3,08	3,08	0,00			
	F2	Fläche für die Landwirtschaft	10,00	0,00	-10,00			
		gewerbliche Baufläche	0,00	10,00	10,00	10,00	0,00	10,00
		Gesamtfläche	10,00	10,00	0,00			
	F3	Grünfläche	0,15	0,00	-0,15			
Wohnbaufläche		0,00	0,15	0,15	0,15	0,15	0,00	
Gesamtfläche		0,15	0,15	0,00				

Rodewisch	R1	Grünfläche	1,88	0,00	-1,88					
		gemischte Baufläche	0,00	1,88	1,88	1,88	0,94	0,94		
		Gesamtfläche	1,88	1,88	0,00					
	R2	Grünfläche	1,63	0,00	-1,63					
		Wohnbaufläche	0,00	1,63	1,63	1,63	1,63	0,00		
		Gesamtfläche	1,63	1,63	0,00					
	R4	Grünfläche	0,90	0,00	-0,90					
		gemischte Baufläche	0,00	0,90	0,90	0,90	0,45	0,45		
		Gesamtfläche	0,90	0,90	0,00					
	R5	Fläche für die Landwirtschaft	1,76	0,00	-1,76					
		Grünfläche	0,18	0,00	-0,18					
		gewerbliche Baufläche	0,00	1,68	1,68	1,68	0,00	1,68		
Wohnbaufläche		0,50	0,00	-0,50	-0,50	-0,50	0,00			
gemischte Baufläche		0,00	0,76	0,76	0,76	0,38	0,38			
Gesamtfläche		2,44	2,44	0,00						
Ellefeld	E1	Fläche für die Landwirtschaft	1,86	0,00	-1,86					
		gewerbliche Baufläche	0,00	1,86	1,86	1,86	0,00	1,86		
		Gesamtfläche	1,86	1,86	0,00					
Grünbach	G1	Grünfläche	0,87	0,00	-0,87					
		gemischte Baufläche	0,00	0,87	0,87	0,87	0,44	0,44		
		Gesamtfläche	0,87	0,87	0,00					
	G2	Fläche für die Landwirtschaft	0,96	0,00	-0,96					
		Wohnbaufläche	0,00	0,96	0,96	0,96	0,96	0,00		
		Gesamtfläche	0,96	0,96	0,00					
Plangebiet	Fläche für den Wald		1,10	1,69	0,59					
	Fläche für die Landwirtschaft		19,83	0,00	-19,83					
	Grünfläche		10,61	2,99	-7,62					
	Parkplatz		0,98	0,00	-0,98					
	Wohnbaufläche		0,91	11,27	10,36					
	gemischte Baufläche		4,69	5,91	1,22	ΔBF [ha]	ΔW [ha]	ΔG [ha]		
	gewerbliche Baufläche		0,34	13,55	13,21					
	Sondergebiet		0,00	1,96	1,96					
	Gemeinbedarf		0,00	1,10	1,10					
	Gesamtfläche		38,47	38,47	0,00					
gesamte Baufläche					27,85				10,97	13,82
davon Auerbach/Vogtl.					7,93				7,08	-1,24
davon Falkenstein/Vogtl.					9,87				-0,41	9,31
davon Rodewisch					6,35				2,90	3,45
davon Ellefeld					1,86				0,00	1,86
davon Grünbach					1,84	1,40	0,44			
davon Neustadt/Vogtl.					0,00	0,00	0,00			

7 UMWELTBERICHT

7.1 VORBEMERKUNGEN

Für die 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Danach hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich dabei sind § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist der Begründung beizufügen. Untersuchungsinhalte sind die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festgelegten Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen.

7.2 INHALT UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNGEN

Seit der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal haben sich die Planungsprämissen für einzelne Teilflächen der Städte und Gemeinden geändert. Dementsprechend sind an einigen Stellen Änderungen der darzustellenden Nutzungsarten erforderlich. Für die vorzunehmenden Ergänzungen, Nutzungsartenänderungen und sonstigen Darstellungen werden mit der 2. Änderung des FNP die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt. Weiterhin werden städtebauliche Satzungen, Bebauungspläne und vorhabenbezogene B-Pläne mit Rechtskraft in Form von Berichtigungen die FNP-Darstellungen aufgenommen. Rechte Dritter und Restriktionen (z.B. Schutzgebiete nach SächsNatSchG, SächsDSchG u.a.m.), die aus vollzogenen Planfeststellungen (z.B. Straßenbauvorhaben), Fachplanungen, nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften resultieren, die sich der Planungshoheit der Kommunen entziehen, werden nach den aktuellen Vorgaben der zuständigen Behörden und TÖB in den FNP übernommen.

Der Mittelzentrale Städteverbund Göltzschtal, bestehend aus den Städten und Gemeinden Rodewisch, Auerbach/Vogtl., Ellefeld und Falkenstein/Vogtl. befindet sich am Ostrand des Vogtlandkreises im Oberen Göltzschtal. Die Stadt Auerbach/Vogtl.

grenzt dabei unmittelbar an den Erzgebirgskreis, die Stadt Rodewisch an den Kreis Zwickau. Das Gesamtterritorium des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal umfasst ca. 158 km². Die Einwohnerzahl beträgt rund 39.000.

Eine Übersicht über die einzelnen Flächennutzungsplanänderungen (Nummer, Titel, Kommune) findet sich in Tabelle 11 (Abschnitt 6 der Begründung). Eine vertiefte Beschreibung der Änderungsflächen und der bekannten zugehörigen Sachverhalte findet sich in Abschnitt 5 der Begründung.

7.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

7.3.1 Landschaftsplanung

Für den Großteil des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal existiert ein Landschaftsplan im Vorentwurf mit dem Stand Mai 1999. Teile der heutigen Gemeindegebiete waren zum damaligen Zeitpunkt noch eigenständig und finden im vorhandenen Landschaftsplan daher keine Berücksichtigung. Die Ziele der landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeption (Karte 11) sollen an dieser Stelle benannt und vor dem Hintergrund der angedachten Flächennutzungsplanänderungen bewertet werden.

A1, Teilflächen östl. Weihbergweg und Teilflächen westl. Str. des Friedens: Die betroffenen Flächen sind als „Dörfliche Siedlungsbereiche (Wohn- und Mischgebiete)“ gekennzeichnet. Entwicklungsziele sind die Sicherung einer aufgelockerten und gut durchgrüntem Siedlungsstruktur, eine maßvolle Lückenbebauung und Innenverdichtung sowie die Sicherung wertvoller innerörtlicher Biotopstrukturen. **Die Umwidmung von Wohnbauflächen in Grünflächen steht diesen Zielen nicht entgegen.**

A2, Waldmehrung westl. Schallerbachstraße: Die Flächen werden im Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft benannt und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagen. Die Genehmigung zur Aufforstung liegt vor. **Die Aufforstung steht dem Vorschlag im Vorentwurf des Landschaftsplanes nicht entgegen.**

A3, Am Katholischen Berg: Die Fläche ist im Landschaftsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Wie auch im Flächennutzungsplan kann die Bezeichnung „Grünfläche“ an dieser Stelle nicht gehalten werden, da der tatsächliche Bestand einer Mischbebauung entspricht. **Es erfolgt eine Korrektur.**

A4, Wohnbauergänzung Schönheider Straße: Die Fläche ist im Landschaftsplan, wie bisher auch im Flächennutzungsplan, als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Mit dem Abriss der Energiefreileitung kann die Fläche nun aber baulich genutzt werden, was sich an dieser Stelle im Sinne eines Lückenschlusses anbietet. **Ein Konflikt wird nicht erkannt.**

A5, B-Plan Nr. 7 WG Opitzstraße: Der Bereich ist zur Entwicklung eines „Städtischen Bereiches (Wohn- und Mischgebiete) mit mittlerem bis hohem Grünanteil“ gekennzeichnet. Das damit verbundene Entwicklungsziel ist die Sicherung der aufgelockerten und gut durchgrünter Siedlungsstruktur. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße 2. Bauabschnitt“. In diesem nachgeordneten Bauleitplanverfahren wird die landschaftspflegerische Zielstellung durch Bauweise, hohen Grünanteil und Pflanzmaßnahmen beachtet. Im Flächennutzungsplan soll bereits eine Randeingrünung vorbereitet werden. **Den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird entsprochen.**

A6, B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldsgrün: Im Vorentwurf des Landschaftsplans ist die Fläche als zur „Sicherung und Entwicklung extensiv genutzter Wiesenflächen“ vorgeschlagen. Der Vorschlag von 1999 basiert auf der früheren Nutzungsaufgabe der Fläche und den sich im Südwesten anschließenden Landwirtschaftsflächen. Mittlerweile ist die Fläche an den entsprechenden Stellen bewaldet. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wurde im Zuge der B-Plan-Aufstellung durchgeführt. **Es erfolgt eine Aktualisierung.**

A7, Sondergebiet Hotel: Der Parkplatz ist im Landschaftsplan als solcher gekennzeichnet und mit dem Ziel verbunden, die Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. **Die Versiegelung soll im nachgeordneten Verfahren auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.**

A8, Wohnbauergänzung Straße der Freundschaft: Die Fläche ist im Landschaftsplan entsprechend ihrer aktuell noch tatsächlichen Nutzung als „Fläche für Ackerbau oder Grünlandanbau mit Bearbeitungsrichtung“ gekennzeichnet. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie hat eine günstige Lage an vorhandenen Erschließungsanlagen. Eine Randeingrünung wird dargestellt. **Ein erheblicher Konflikt ist nicht erkennbar.**

A9, Wohnbebauung am Bienenweg: Sowohl im aktuellen Flächennutzungsplan als auch im Vorentwurf des Landschaftsplanes ist die Fläche als Gartenanlage gekennzeichnet. Dies ist nicht die tatsächliche Nutzung. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche nutzungskonform zur vorhandenen Wohnbebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen. **Da keine weitere Entwicklung stattfindet, resultieren keine Konflikte.**

B-A1, WG Auerbacher Straße Reumtengrün

Die Fläche ist im Landschaftsplan und im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche nutzungskonform an den dort bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst. **Eine weitere Entwicklung darüber hinaus wird nicht vorbereitet.**

E1, Erweiterung GE Reumtengrüner Weg: Die Fläche ist im Landschaftsplan, wie auch nach derzeitigem Flächennutzungsplanstand, als Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet. Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Sie dient dem örtlichen Bedarf und drängt sich aufgrund ihrer Lage zu bestehendem Gewerbe auf. **So wird der Standort als günstig betrachtet.**

F1, B-Plan Textilindustriebrache Falgard: Die Fläche ist im Landschaftsplan als Gewerbe- und Industriegebiet mit dem Ziel der Verbesserung der Grünausstattung gekennzeichnet. Die angedachte Flächennutzungsplanänderung und parallele Bebauungsplanänderung stehen diesem Ziel nicht entgegen. Weitere landschaftsplanerische Ziele „Rückbau“ und „Umnutzung“ werden durch die Änderungen verfolgt. **Dem Landschaftsplan wird entsprochen.**

F2, Erweiterung GI/GE Siebenhitz: Die Fläche ist im Landschaftsplan entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die aktuelle Fassung des Flächennutzungsplans folgt dem. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. **Es handelt sich um einen Regionalen Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe.**

G1, Bauflächenentwicklung an der Bahnhofstraße Grünbach: Die Fläche gehörte zum Zeitpunkt der Erstellung Landschaftsplans noch nicht zum Gebiet des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal. **Sie findet im Landschaftsplan daher keine Beachtung.**

R1, Erweiterung Niederauerbacher Straße: Der Vorentwurf des Landschaftsplans schlägt hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Grünlandnutzung wird empfohlen. Es wird die Entwicklung einer standortgerechten Wiesengesellschaft auf Dauergrünland bzw. Wiesen und Weiden (mesophiles Grünland) angeraten. Die dementsprechend im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene **Fläche wird mit der 2. Änderung des FNP verkleinert.**

R2, Teilumwidmung Gartenanlage Lindenstraße: Im Landschaftsplan ist die Fläche als Grünfläche für Dauerkleingärten bzw. Gartenanlagen gekennzeichnet. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche im FNP von einer Grünfläche zu einer Wohnbaufläche umgewidmet. Sie ist städtebaulich günstig gelegen. Die Nutzung der Gartenanlage ist spärlich. **Eine Entwicklung innerhalb des städtischen Gebietes dient der Innenentwicklung und somit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes.**

R3, Erweiterung Klinikum Obergöltzsch: Die Fläche wurde im Vorentwurf (01/2019) der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. **Sie entfällt zum Entwurf (09/2020).**

R4, Umwidmung ehemaliger Gartenanlage an der Alten Lengfelder Straße: Im Landschaftsplan ist die Fläche als Grünfläche für Dauerkleingärten bzw. Gartenanlagen gekennzeichnet. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche im FNP von einer Grünfläche zu einer gemischten Baufläche umgewidmet. Sie verbindet die vorhandenen Bauflächen über die spärlich genutzte Gartenanlage hinweg. Auf der

gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenso Bauflächen. **Insgesamt wird dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen.**

R5, Umwidmung zu Gewerbeflächen an der Äußeren Lengfelder Straße: Der Landschaftsplan schlägt hier die Beseitigung von Gestaltungsdefiziten, Renaturierung und die Eignung der Fläche als Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Dem Vorschlag des Landschaftsplans kann in diesem Sinne nicht nachgekommen werden. Der südliche Teil der Fläche wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu gewerblichen Bauflächen umgewidmet. **Im nördlichen Teil ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren ein Abschnitt der B196 im Bau.**

7.3.2 Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Nach § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden. Dies erfolgte im FNP bereits dadurch, dass eine städtebaulich motivierte Zonierung in gewerbliche Bauflächen mit zum Wohnen hin zwischengeschalteten Grünflächen bzw. gemischten Bauflächen vorgenommen wurde. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte maßgebend (Tabelle 13).

Tabelle 13: Schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte.

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WR	50 dB (A)	35 dB (A)	40 dB (A)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI / MD	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
GE	65 dB (A)	50 dB (A)	55 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 2) Verkehrslärm

7.3.3 Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG).

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

Im Rahmen des Flächennutzungsplans wird die Flächeninanspruchnahme insofern auf das notwendige Maß begrenzt, dass der Bedarf nachgewiesen wurde (vgl. Abschnitt 3 der Begründung). Darüber hinaus soll keine Entwicklung stattfinden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Weiterhin sind Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen gemäß "Entsiegelungserlass" vom 30.07.2009 des SMUL als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

7.3.4 Gewässerschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG).

Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Abwasserbeseitigung relevant. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüs-

sen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Für oberirdische Gewässer ist prinzipiell ein naturnaher Ausbaugrad anzustreben. Beiderseits der Gewässer sind Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung sowie zur Sicherung des Wasserabflusses zu sichern.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie. Entsprechend dem Artikel 4 lautet das generelle Bewirtschaftungsziel für alle Oberflächengewässerkörper, dass sie durch die Mitgliedsstaaten geschützt, verbessert und saniert werden, um den guten ökologischen und guten chemischen Zustand bis zum Jahr 2021 bzw. 2027 zu erreichen. Beim Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes aller Grundwasserkörper zu verhindern.

Im Sinne des Hochwasserschutzes werden Überschwemmungsgebiete mit Rechtsverordnung ausgewiesen. Diese Gebiete entsprechen mindestens einem Hochwasserereignis mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100).

Wasserschutzgebiete können durch Rechtsverordnung festgesetzt, verändert oder aufgehoben werden.

Im Plangebiet finden sich die rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiete für die Trinkwassertalsperren Muldenberg, Eibenstock und Werda sowie einiger Quellgebiete (Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 02.04.2001 sowie Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Werda vom 01.09.2005).

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder rückgehalten werden.

7.3.5 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

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

auf Dauer gesichert sind.

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

7.3.6 Regionalplanung

Mit Ausnahme des durch das SächsOVG für unwirksam erklärte Kapitel 2.5 gilt nach wie vor die am 6. Oktober 2011 bekannt gemachte **erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008)** (SächsABl. Nr. 40/2011). **Die Ziele (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) der Raumordnung** gemäß des rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen 2008 werden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Der Regionalplan übernimmt gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 SächsLPIG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes nach § 5 SächsNatSchG. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans erfolgte eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 2 SächsUVP. Die zu beachten umweltrelevanten regionalplanerischen Vorgaben sind in die Darstellungen der Umweltauswirkungen in Abschnitt 7.4 eingegangen und können dort nachgelesen werden.

7.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

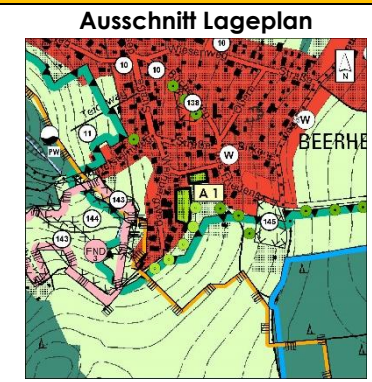
Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planänderungen wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet. Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit unterstützen. Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt. Die Bewertungen greifen dabei auf die Ziele des Umweltschutzes zurück. Durch FNP-Auszüge und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen zu den Einzelstandorten ergänzt.

Es erfolgt zunächst eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltauswirkungen in drei Stufen gering (**grün**), mittel (**gelb**) und hoch (**rot**). Die höchste erreichte Stufe führt in der Gesamtbewertung der Planänderung zur dazu äquivalenten Gesamtbewertung. Das heißt, im Gesamtergebnis erfolgt ebenso eine dreistufige Bewertung:

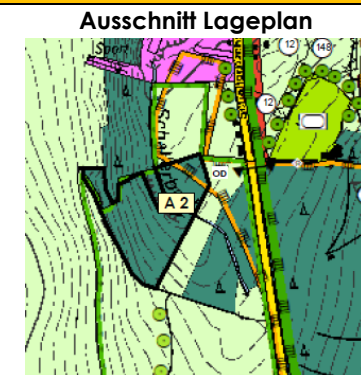
- keine bis geringe Auswirkungen (geringe Konflikintensität, **grün**),
- geringe bis mittlere Auswirkungen (mittlere Konflikintensität, **gelb**),
- mittlere bis hohe Auswirkungen (hohe Konflikintensität, **rot**).

Ergänzend zu den im Folgenden dargestellten Bewertungen sei auf die ausführlichen Auseinandersetzungen mit den Einzelflächen in Abschnitt 5 der Begründung verwiesen, die zum vertieften Verständnis zusätzlich herangezogen werden können.

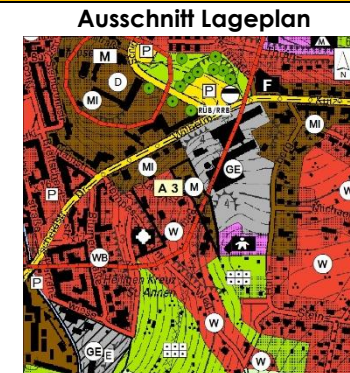
Stadt Auerbach/Vogtl., A1 – Teilflächen östl. Weihbergweg und Teilflächen westl. Str. des Friedens			
Lage	im Süden von Beerheide		Größe [ha] 0,21
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	intensiv genutztes Grünland		
Ausgangszustand	unversiegelt, durch angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt		
Bisherige Ausweisung	Wohnbauflächen		
Planung	Grünflächen		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	-		
Besonderheiten/ Hinweise	-		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Fläche und Boden	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Wasser	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Luft und Klima	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Kultur und Sachgüter	nutzungskonforme Ausweisung	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



Stadt Auerbach/Vogtl., A2 – Waldmehrung westl. Schallerbachstraße			
Lage	im Westen von Rempesgrün	Größe [ha]	1,69
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Intensiv genutztes Grünland, artenarm		
Ausgangszustand	unversiegelt, von Wohnbebauung umgeben		
Bisherige Ausweisung	Fläche für die Landwirtschaft		
Planung	Fläche für den Wald		
Schutzgebiete	z.T. Landschaftsschutzgebiet, Entwicklungszone Naturpark		
Vorgaben des Regionalplans	Frishluftentstehungsgebiet, VBG Natur- und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben), VBG Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)		
Besonderheiten/ Hinweise	Die Genehmigung zur Erstaufforstung vom 20.07.2015 liegt vor.		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7] BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	Frishluftentstehung und klimatischer Ausgleich wird gefördert.	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Entstehung neuer Habitatflächen in Wald- und Saumbiotopen. Verbesserung des Verbundsystems.	gering	Beachtung der Umgebung: Berg-Mähwiese und Heckenstrukturen.
Fläche und Boden	Beendigung der intensiven Landwirtschaft, Verbesserung der Habitatfunktionen für das Edaphon.	gering	-
Wasser	Verbesserung des Wasserrückhaltes und der Versickerung.	gering	Beachtung des Gewässerrandstreifens (Schallerbach): standortgerechte Gehölze
Luft und Klima	Frishluftentstehung und klimatischer Ausgleich wird gefördert.	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	Die Aufforstung fügt sich durch Waldschlusses in die Umgebung ein und wertet diese im Sinne eines zusammenhängenden Landschaftsbildes auf.	gering	-
Kultur und Sachgüter	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



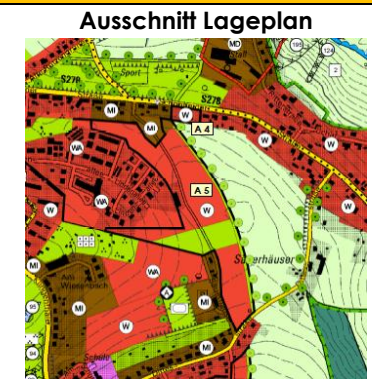
Stadt Auerbach/Vogtl., A3 – Am Katholischen Berg			
Lage	Zentrum von Auerbach/Vogtl.	Größe [ha]	0,40
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	städtisches Mischgebiet		
Ausgangszustand	versiegelte und überbaute Flächen, ca. 20% Gehölzbestand		
Bisherige Ausweisung	Grünflächen		
Planung	Gemischte Bauflächen (M)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	Bei Baumaßnahmen Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	Erhalt der vorhandenen Gehölze
Fläche und Boden	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Wasser	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Luft und Klima	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Kultur und Sachgüter	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



Stadt Auerbach/Vogtl., A4 – Wohnbauergänzung Schönheider Straße			
Lage	an der Schönheider Straße		Größe [ha] 0,23
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	intensiv genutztes Grünland		
Ausgangszustand	unversiegelt		
Bisherige Ausweisung	Fläche für die Landwirtschaft		
Planung	Wohnbaufläche		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	Nach Rückbau einer Energiefreileitung erfolgt ein Lückenschluss.		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- und Staubimmissionen während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Randeingrünung: Abgrenzung zu Straße, Filter für Luftschadstoffe
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatverlust durch Gebäude und Versiegelung - keine wertvollen Biotope, keine geschützten Tier- und Pflanzenarten - Umgebung bebaut: kein Kulisseneffekt zu erwarten 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünte Wohnumfeldgestaltung - Randeingrünung, Gehölzpflanzungen
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodeneingriff in anteilig versiegelte Flächen - Verlust von Bodenfunktionen 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - prioritär: Entsiegelungsmaßnahmen - wasserdurchlässige Flächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - durch Versiegelung: Abnahme der Versickerungsfähigkeit - keine Beeinträchtigung bestehender Gewässer 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort - wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- oder Frischluftschneisen - geringfügige Auswirkungen auf Kaltluftentstehung 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung (Filterwirkung) - wasserdurchlässige Nebenanlagen und Begrünung (Verdunstung)
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen - Nutzung bestehender Verkehrsstrassen - bereits Wohnbaufläche im Osten und Mischgebiet im Westen 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - umgebungsgerechte Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung
Kultur u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Freifläche im Siedlungsbereich 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - durchgrünte Wohnumfeldgestaltung
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, Anpflanzung von Laubgehölzen		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



Stadt Auerbach/Vogtl., A5 – B-Plan Nr. 7 „WG Opitzstraße“			
Lage	zwischen Schönheider Straße und Dittesstraße	Größe [ha]	5,68
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen, Wohnen im Süden der Fläche		
Ausgangszustand	unversiegelt		
Bisherige Ausweisung	gemischte Bauflächen, Grünfläche, Flächen für die Landwirtschaft		
Planung	Wohnbauflächen		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	Parallelverfahren zu BP. Fläche im Süden bebaut, hier keine weitere Entwicklung.		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen (Bauphase) - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs 	gering	- Begrünung des Wohnumfeldes (Filterwirkung für Luftschadstoffe)
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatverlust durch Gebäude mit Gärten - Eingriff in die Vegetation 	gering	- differenzierte Habitate in Wohnumfeldgestaltung, Randeingrünung, Obstpflanzungen, Erhalt der dargestellten Grünfläche
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodeneingriff: (anteilige) Versiegelung - Verlust/Einschränkung Bodenfunktionen 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Prioritär: Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Extensivierung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung - keine Verunreinigung bestehender Gewässer zu erwarten 	mittel	- Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Baufläche, wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Zunahme des Verkehrs in Anbindung an Wohnbauflächen - geringfügige Auswirkungen auf Kaltluftentstehung 	gering	- Begrünung Grundstücke, wasserdurchlässige Nebenanlagen, Erhalt Grünfläche
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Anknüpfung/Erweiterung an bestehende Siedlungsflächen - Verlust von Freifläche 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung der Randeingrünung - „grüne“ Ortsbildgestaltung
Kultur u. Sachgüter	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	gering	(-)
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Konkrete Regelungen zum Eingriffsausgleich werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.		
Zusammenfassende Einschätzung	geringe bis mittlere Auswirkungen		



Stadt Auerbach/Vogtl., A6 – B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldsgrün			
Lage	im Norden von Bad Reiboldsgrün	Größe [ha]	1,10
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Nadelmischwald		
Ausgangszustand	Nadelmischwald		
Bisherige Ausweisung	Flächen für den Wald, Flächen für die Landwirtschaft		
Planung	Gemeinbedarf (B-Plan: Errichtung einer zentralen forstlichen Ausbildungsstätte)		
Schutzgebiete	Entwicklungszone Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“, Trinkwasserschutzgebiet „Eibenstock“		
Vorgaben des Regionalplans	VRG Wald, VBG Natur- und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben), VRG Wasserversorgung, Multifunktionsraum für Fledermäuse, Beerheide-Schnarrtanner Hochfläche, Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, Gebiet zur Verbesserung des Wasserrückhaltes		
Besonderheiten/ Hinweise	Waldumwandlungsverfahren ist bereits abgeschlossen.		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> – geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs – Schallemissionen durch forstwirtschaftliche Maschinen – Lärm, Staub und Abgas während des Baus 	gering	<ul style="list-style-type: none"> – Beachtung Immissionsrichtwerte (Schal- limmissionsprognose), Beachtung Stand der Technik bei koordiniertem Bauablauf
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Jagdhabitat für Fledermäuse, Aufsuchung Gebäude nur spontan – Lebensraumverlust durch Versiegelung – Verlust von Waldfläche 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung differenzierter Habitate (Pflanz- bindungen), Ersatzquartieren – Ersatzaufforstung
Fläche und Boden	– Bereits versiegelte Flächen, anthropogen beeinflusst, erhöhtes Baugrundrisiko (Altbergbau)	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Minimierung Versiegelung, Begrünung, durchlässige Nebenanlagen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung – Trinkwasserschutzzone III, Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, Gebiet zur Verbesserung des Wasserrückhaltes 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Minimierung Versiegelung, Begrünung, durchlässige Nebenanlagen – Vorgaben der Schutzverordnung
Luft und Klima	– Baulich vorgeprägter Standort	gering	– klimawirksame Grünfestsetzungen
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäude der ehemaligen Heilanstalt prägen Plangebiet – Wanderwege tangieren Plangebiet – kein Konflikt mit Schutzgebiet-VO des Naturparks – Beerheide-Schnarrtanner Hochfläche 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Einbeziehung historischer Bausubstanz in Planung, keine Überprägung der Hoch- fläche (Maß der beul. Nutzung)
Kultur und Sachgüter	– ehemaliges Kulturhaus, Casino und Kurpark stellen Kulturdenkmale dar (§2 SächsDSchG); Umbau, Sanierung und Gebäudeergänzung	gering	<ul style="list-style-type: none"> – denkmalschutzrechtliche Genehmigun- gen liegen vor – Abstimmung Denkmalschutzbehörde
Minimierung oder Ausgleich	Konkrete Regelungen zur Eingriffsregelung wurden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren getroffen.		
Zusammenfassende Einschätzung	geringe bis mittlere Auswirkungen		

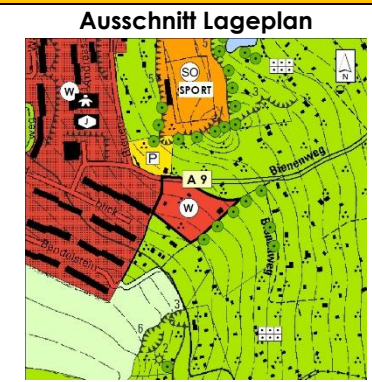


Stadt Auerbach/Vogtl., A7 – Sondergebiet Hotel				
Lage	Göltzschtal nördlich von Auerbach/Vogtl.	Größe [ha]	0,98 ha	
Art der baulichen Nutzung		<p style="text-align: center;">Ausschnitt Lageplan</p>		
Bestand	Parkplatz			
Ausgangszustand	im wesentlichen versiegelte Parkplatzflächen			
Bisherige Ausweisung	Parkplatz			
Planung	Sondergebiet Hotel			
Schutzgebiete	-			
Vorgaben des Regionalplans	VBG Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), Grünzäsur im Norden (kein Eingriff)			
Besonderheiten/ Hinweise	Lage in Aue der Göltzsch			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Ein- griffs	
Mensch und seine Gesundheit	- mäßige Erhöhung des Kfz-Aufkommens (Anreise) - Lärmimmissionen entlang der B 169 - Lärmemissionen während der Nutzung	gering	- Lärmschutzpflanzungen - Schaffung einer Erholungsmöglichkeit - Abstufung der B 169 zur Kreisstraße	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Inanspruchnahme einer versiegelten Parkplatzfläche - kein besonderer biotop- oder funktionsbezogener Wert - am Südrand eines VBG Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)	gering	- keine Beeinträchtigung des ökologischen Verbund- systems zu erwarten - bei naturnahe Gestaltung der Anlage, Integration in Verbundsystem	
Fläche und Boden	- kein erheblicher Verlust von Bodenfunktionen bei Inanspruchnahme der versiegelten Parkplatzfläche	gering	- Maßnahmen zur Grüngestaltung - wasserdurchlässige Nebenanlagen - Nachnutzung des bestehenden Parkplatzes	
Wasser	- geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - bereits Versiegelung vorhanden - Aue der Göltzsch	gering	- wasserdurchlässige Flächen, Versickerung vor Ort - Beachtung Gewässerrandstreifen und Überflutungs- flächen	
Luft und Klima	- mäßige Zunahme des Verkehrs	gering	- Gehölzpflanzung (Absorption)	
Landschaftsbild und Erholung	- Nutzung bestehender Verkehrsstrassen - Inanspruchnahme von Parkplatz ohne besonderen ästhetischen Wert	gering	- durchgrünte, nach Norden klar abgegrenzte Ausfor- mung der Fläche	
Kultur und Sachgüter	keine Kultur- oder Sachgüter betroffen	gering	(-)	
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, Anpflanzung von Laubgehölzen			
Zusammenfassende Einschätzung	gering			

Stadt Auerbach/Vogtl., A8 – Wohnbauergänzung Straße der Freundschaft			
Lage	östl. Stadtrand unmittelbar angrenzend an das kompakte Stadtgebiet	Größe [ha]	2,68
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	landwirtschaftlich genutzte Fläche, entlang des Straßenrandes eine Baumreihe		
Ausgangszustand	Intensivacker (am Siedlungsbereich)		
Bisherige Ausweisung	Flächen für die Landwirtschaft		
Planung	Wohnbauflächen (W)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	Abschließende bauliche Entwicklung an bebauter Erschließungsstraße.		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7] BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Eheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	-Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase -geringfügige Erhöhung des KFZ-Verkehrs	gering	- Randeingrünung zur Straße
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	-Habitatverlust des Feldrandstreifens und der Baumreihe -Eingriff in die Vegetation - Ggf. Kulisseneffekt auf Offenlandarten	gering	- Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung, Obstbaumpflanzungen, Randeingrünung
Fläche und Boden	-Bodeneingriff in unversiegelte Flächen -Verlust/ Einschränkung von Bodenfunktionen - Nutzung bestehender Infrastrukturen (Flächensparziel)	gering	- Darstellung Randeingrünung - Nutzung bestehender Infrastruktur
Wasser	-geringfügige Verunreinigung durch Bau, Erschließung und Nutzung -Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	gering	- Versickerung im Bereich der Baufläche - wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - geringfügige Auswirkungen auf Kaltluftentstehung - Günstige Anbindung an den ÖPNV	gering	- Begrünung Grundstücke - wasserdurchlässige Nebenanlagen
Landschaftsbild und Erholung	-geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen -Nutzung bestehender Verkehrsstrassen -bereits wohnbaulich genutzte Lage auf anderer Erschließungsstraßenseite	gering	- Darstellung Randeingrünung
Kultur und Sachgüter	-Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrandbereich	gering	(-)
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzungen von Laub-/Obstgehölzen		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis mittlere Auswirkungen		



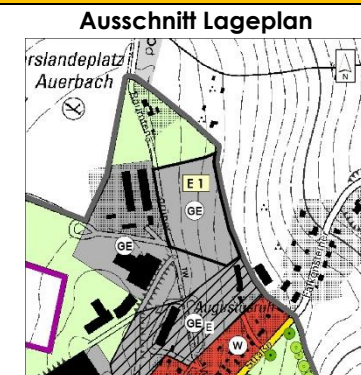
Stadt Auerbach/Vogtl., A9 – Wohnbebauung am Bienenweg			
Lage	östlich. Anschluss an die Plattenbausiedlung am Bendelstein	Größe [ha]	0,92
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Wohnbebauung mit siedlungsbezogenen Grünflächen (Gärten)		
Ausgangszustand	teilversiegelt		
Bisherige Ausweisung	Grünflächen		
Planung	Wohnbauflächen (W)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet, Multifunktionsraum für Fledermäuse		
Besonderheiten/ Hinweise	-		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Fläche und Boden	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Wasser	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Luft und Klima	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Kultur und Sachgüter	nutzungskonforme Ausweisung, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



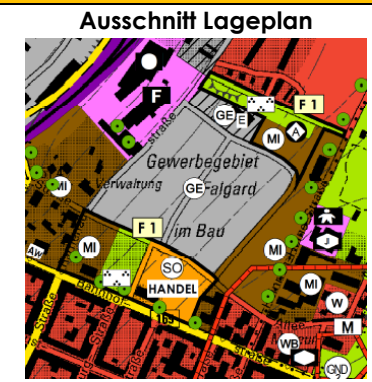
Stadt Auerbach/Vogtl., A10 – B-Plan WG Auerbacher Straße Reumtengrün			
Lage	zwischen bestehenden W und MI an der Auerbacher Straße		Größe [ha] 0,81
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Baumgruppe in B-Plan-Gebiet, Freifläche		
Ausgangszustand	unversiegelt, umgeben von Wohnbebauung		
Bisherige Ausweisung	Grünflächen		
Planung	Wohnbauflächen (wg. Funktionaler Zuordnung zu B-Plan)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	Zeichnerische Anpassung an bestehenden, ausgelasteten Bebauungsplan.		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Fläche und Boden	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Wasser	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Luft und Klima	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Kultur und Sachgüter	Korrektur, keine weitere Entwicklung zu erwarten	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



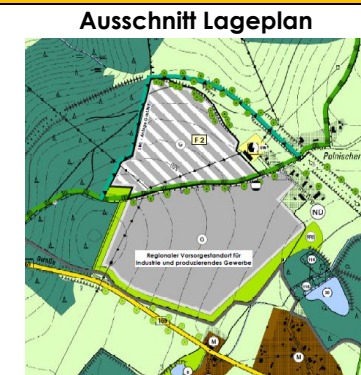
Gemeinde Ellefeld, E1 – Erweiterung GE Reumtengrüner Weg			
Lage	nördlicher Ortsrand in Richtung Verkehrslandeplatz Auerbach/Vogtl.	Größe [ha]	1,86
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Landwirtschaftlich genutzte Flächen		
Ausgangszustand	Intensivacker		
Bisherige Ausweisung	Flächen für die Landwirtschaft		
Planung	gewerbliche Bauflächen		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Frischluff-/Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	Gewerbeflächenerweiterung für den örtlichen Bedarf.		
Auswirkungen nach § 1 Abs. 6Nr. 7j BauGB	Möglich, aber nicht absehbar.		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> – Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, u.a. während der Bauphase und ggf. während der Betriebsphase – Erhöhung des Kfz-verkehrs – keine sensible Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 	gering	<ul style="list-style-type: none"> – Randeingrünung/Immissionsschutzpflanzungen
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Habitatverlust Ackerflächen 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung differenzierter Habitate – Randeingrünung
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Bodeneingriff in unversiegelte Flächen – Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen 	hoch	<ul style="list-style-type: none"> – prioritär: Entsiegelungsmaßnahmen – Maßnahmen zur Grüngestaltung – (wasser-)durchlässige Versiegelung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung – Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung – Verringerung der Grundwasserinfiltration und Grundwasserneubildung 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Baufläche – wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Zunahme des Verkehrs – Überwärmung des Gebietes – Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkte Auswirkungen auf das Siedlungsklima 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Maßnahmen zur Grüngestaltung – durchlässige Versiegelungsarten
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> – Anbindung an bestehende Verkehrstrassen – Abschluss der Siedlungsentwicklung am Ortsrand, Erweiterung GE 	gering	<ul style="list-style-type: none"> – prioritär: Entsiegelungsmaßnahmen – Maßnahmen zur Grüngestaltung
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Landwirtschaftsflächen 	gering	(-)
Vermeidung/Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Laubgehölzen		
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere bis hohe Auswirkungen		



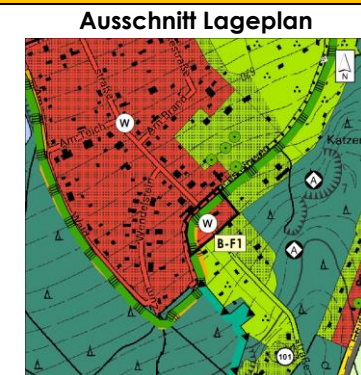
Falkenstein/Vogtl., F1 – B-Plan Textilindustriebrache Falgard			
Lage	Innenstadt, nördlich der Bahnhofstraße (B196)	Größe [ha]	3,08
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünfläche und Fabrikgebäude, Grünfläche mit Wasserbecken, Gewerbefläche		
Ausgangszustand	z.T. versiegelt, städtisch geprägtes Umfeld, strukturarme Fläche		
Bisherige Ausweisung	Gewerbegebiet, Mischgebiet, Grünfläche		
Planung	SO Handel, Grünfläche, Mischgebiet, Gewerbegebiet		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet (Anm.: im städtischen überprägten Bereich wenig bedeutsam)		
Besonderheiten/ Hinweise	Übernahme Umweltprüfung zu Bebauungsplan Nr. 14 „Textilindustriebrache Falgard“ (Parallelverfahren)		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7] BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	– Lärmimmissionen, Staub und Abgasemissionen, u.a. während der Bauphase und ggf. während der Betriebsphase, Erhöhung des KFZ-Verkehrs – Altlasten: Färberei/Textilveredlung Falgard Werk I (AKZ 78120067) und Altablagung Falgardgelände (AKZ 78110024)	gering	– Minimierung Belastung in Bauphase – Nutzung Stellplätze nur tagsüber – Versiegelung der Altablagungen
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	– Grünflächen werden flächengleich im Plangebiet ersetzt	gering	– Anpflanzen von Gehölzen – Ersatznistmöglichkeiten
Fläche und Boden	– Versiegelung nahezu gleich gegenüber rechtskräftigem B-Plan – Grünflächen werden flächengleich im Plangebiet ersetzt	gering	– Begrünungsmaßnahmen – wasserdurchlässige Stellplätze
Wasser	– Versiegelung nahezu gleich gegenüber rechtskräftigem B-Plan – Grünflächen werden flächengleich im Plangebiet ersetzt	gering	– Begrünungsmaßnahmen – wasserdurchlässige Stellplätze
Luft und Klima	– keine erheblichen Unterschiede zum rechtskräftigen B-Plan	gering	– Anlage von Grünflächen – Anpflanzung von Bäumen – wasserdurchlässige Stellplätze
Landschaftsbild und Erholung	– keine Änderungen im Maß der baulichen Nutzung	gering	– keine weiteren Maßnahmen erforderlich
Kultur und Sachgüter	– Kulturdenkmale vorhanden	mittel	– Sanierung Bahnhofstraße 14, Erhaltung von Bauteilen (Fassade) Bahnhofsst. 12
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Laubgehölzen, Begrünung, wasserdurchlässige Stellplätze		
Zusammenfassende Einschätzung	geringe bis mittlere Auswirkungen		



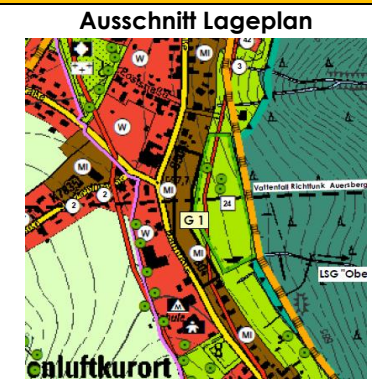
Falkenstein/Vogtl., F2 – Erweiterung GI/GE Siebenhitz			
Lage	nördlich Trieber Weg (im Norden von Siebenhitz)	Größe [ha]	10,00
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Ausgangszustand	Intensivacker, unversiegelt		
Bisherige Ausweisung	Flächen für die Landwirtschaft		
Planung	Gewerbliche Bauflächen (G)		
Schutzgebiete	Randgebiet des Naturparks Erzgebirge/Vogtland		
Vorgaben des Regionalplans	VRG Großansiedlung/Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe		
Besonderheiten/ Hinweise	LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald ca. 300m NO entfernt (anfällig für Lärm- und Lichtbelastung): geschützt durch lineare Baumgruppenstruktur entlang der NO-Grenze, Umwandlung in kommunales GE/GI beabsichtigt		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	Bei Ansiedlung entsprechender Betriebe möglich.		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	– Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen während Bau- und Betriebsphase, Erhöhung des Kfz-Verkehrs, Lärmimmission im Betrieb	mittel	– Randeingrünung – Begrenzung des Versiegelungsgrades
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	– Habitatbeeinträchtigung (Randlage Naturpark, angrenzender Wald) – großflächige Inanspruchnahme von Offenland	mittel	– Schaffung differenzierter Habitate – Randeingrünung
Fläche und Boden	– Bodeneingriff in unversiegelte Flächen – Verlust/Einschränkung von Bodenfunktion	hoch	– Entsiegelungsmaßnahmen – Maßnahmen zur Grüngestaltung
Wasser	– Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung – Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung – Verringerung Grundwasserinfiltration/Neubildung	hoch	– Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Baufläche – wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	– Zunahme des Verkehrs	mittel	– Maßnahmen zur Entsiegelung – Maßnahmen zur Grüngestaltung
Landschaftsbild und Erholung	– Eingriff in Randgebiet Naturpark (Erholung, Tourismus) – Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes	hoch	– Entsiegelung und Grüngestaltung – Gestaltung baulicher Anlagen, u.a. Fassaden- und Dachbegrünung)
Kultur und Sachgüter	– Beeinträchtigung Naturpark durch Randlage in Naturpark – Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	mittel	– Maßnahmen zur Entsiegelung – Maßnahmen zur Grüngestaltung
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Laubgehölzen, Fassaden- und Dachbegrünung		
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere bis hohe Auswirkungen		



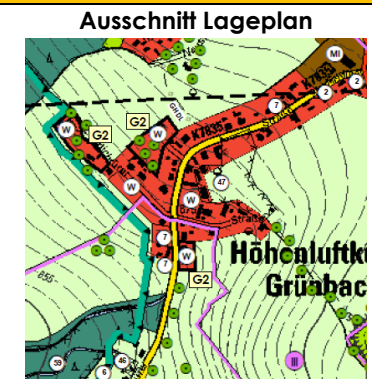
Falkenstein/Vogtl., F3 – Ergänzungssatzung „Brandstraße“			
Lage	im Süden von Falkenstein		Größe [ha] 0,15
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Wohnnutzung		
Ausgangszustand	Wohnnutzung		
Bisherige Ausweisung	Grünfläche		
Planung	Wohnbaufläche		
Schutzgebiete	LSG „Oberes Göltzschtal“ (nicht rechtsangepasst, wird entlassen werden)		
Vorgaben des Regionalplans	-		
Besonderheiten/ Hinweise	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung „Brandstraße“		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Fläche und Boden	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Wasser	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Luft und Klima	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Kultur und Sachgüter	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen*		



Grünbach, G1 – Bauflächenentwicklung an der Bahnhofstraße Grünbach				
Lage	Kreuzung K7835 / S304		Größe [ha]	0,87
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	extensiv genutztes Grünland, siedlungsnah			
Ausgangszustand	unversiegelt, beeinflusst von Siedlungstätigkeit			
Bisherige Ausweisung	Grünfläche			
Planung	gemischte Bauflächen			
Schutzgebiete	-			
Vorgaben des Regionalplans	-			
Besonderheiten/ Hinweise	-			
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs	
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs	gering	- Randeingrünung	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Habitatverlust durch Überbauung	gering	- Schaffung differenzierter Habitats - Randeingrünung	
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen - Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen - Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Flächensparziel)	gering	- Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung	
Wasser	- Geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung	gering	- Versickerung vor Ort - wasserdurchlässige Nebenanlagen	
Luft und Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs	gering	- Randeingrünung/Pflanzungen	
Landschaftsbild und Erholung	- geringfügige Erweiterung bestehender Siedlungsflächen - Nutzung bestehender Verkehrsstrassen	gering	- Durchgrünung der Fläche	
Kultur und Sachgüter	- Verlust von siedlungsnahem Grünland	gering	(-)	
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritär Entsiegelungsmaßnahmen, Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, Anpflanzen von Laubgehölzen			
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen			



Grünbach, G2 – Ergänzungssatzung „Siedlichfürer Straße“			
Lage	Siedlichfürer Straße in Grünbach		Größe [ha] 0,96
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Grünland, Wohnbebauung mit Gärten		
Ausgangszustand	Grünland, Wohnbebauung mit Gärten		
Bisherige Ausweisung	Fläche für die Landwirtschaft		
Planung	Wohnbaufläche (W)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	-		
Besonderheiten/ Hinweise	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung (1. Änderung der „Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedlichfürer Straße in Grünbach“)		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Fläche und Boden	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Wasser	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Luft und Klima	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Landschaftsbild und Erholung	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Kultur und Sachgüter	Berichtigung infolge rechtskräftiger Ergänzungssatzung	gering	-
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		



Stadt Rodewisch, R1 – Erweiterung Niederauerbacher Straße			
Lage	im Norden von Rodewisch		Größe [ha] 1,88
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland		
Ausgangszustand	unversiegelt		
Bisherige Ausweisung	Grünflächen		
Planung	gemischte Bauflächen		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet ohne bedeutsame Luftbahnen, z.T. Multifunktionsräume für Fledermäuse		
Besonderheiten/ Hinweise	grenzt außerhalb an Kleingewässer mit Röhrichtbeständen und Gehölze		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	- Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, u.a. während Bauphase - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Altablagerung „Brauerei Schmidt“ (AKZ 78110046)	gering	- Randeingrünung - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Versiegelung Altablagerung
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Habitatverlust des Grünlandes - Eingriff in die Vegetation - Multifunktionsräume für Fledermäuse	mittel	- Schaffung differenzierter Habitate - Randeingrünung - Artenschutzmaßnahmen im BP-Verfahren
Fläche und Boden	- Bodeneingriff in unversiegelte Flächen - Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen	mittel	- Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Wasser	- ggf. Verunreinigung durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung - Nähe zu Kleingewässer	gering	- Versickerung vor Ort und wasserdurchlässige Nebenanlagen - Einhaltung Gewässerrandstreifen zum Wiesenbach
Luft und Klima	- Zunahme des Verkehrs	gering	- Maßnahmen zur Grüngestaltung
Landschaftsbild und Erholung	- Nutzung der bestehenden Infrastruktur - Arrondierung der Bauflächen am Ortsrand	gering	- Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Kultur und Sachgüter	- Verlust landwirtschaftlicher, als Grünland genutzter Fläche in Siedlungsnähe	gering	- Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Ausgleichsmaßnahmen	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Obstgehölzen, Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen		
Zusammenfassende Einschätzung	geringe bis mittlere Auswirkungen		



Stadt Rodewisch, R2 – Teilumwidmung Gartenanlage Lindenstraße			
Lage	südlicher Ortsrand von Rodewisch	Größe [ha]	1,63
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Kleingartenanlage		
Ausgangszustand	z.T. versiegelt entsprechend Kleingartenanlage		
Bisherige Ausweisung	Grünflächen		
Planung	Wohnbauflächen (W)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	keine Kleingartenanlage nach BKleingG		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, u.a. während Bauphase - geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Lärm von Hauptstraße 	gering	- Randeingrünung in Richtung verbleibender Gärten und Hauptstraße
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatverlust der Gartenfläche - Unterbrechung zusammenhängenden Grünflächen 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung differenzierter Habitate in der Wohnumfeldgestaltung - Obstbaumpflanzung, Randeingrünung
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodeneingriff in teilversiegelte Flächen - Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen - Nachverdichtung im Stadtgebiet 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch erhöhten Versiegelungsgrad 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung im Bereich der Baufläche - wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Zunahme des Verkehrs - günstiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Busbahnhof) - Überwärmung der Fläche infolge von Versiegelung 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Grüngestaltung - Nutzung durchlässiger Versiegelungsarten
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung bestehender Verkehrstrassen - Erweiterung von wohnbaulich genutzten Flächen 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust siedlungsnaher, gärtnerisch genutzter Grünflächen - Vorbelastung durch Teilversiegelung 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, Grüngestaltung, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Obstgehölzen		
Zusammenfassende Einschätzung	geringe bis mittlere Auswirkungen		



Stadt Rodewisch, R3 – Erweiterung Klinikum Obergöltzsch [Fläche entfällt]

Im Vorentwurf (Stand 01/2019) war die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sondergebietes Klinik vorgesehen. Flächen für den Wald sollten entfallen und stattdessen eine Erweiterung des Sondergebietes zugunsten einer Entwicklung des Klinikums dargestellt werden. Zur Entwurfsfassung entfällt die Entwicklungsfläche. Die Fläche verbleibt in ihrem ursprünglichen Planstand.

Stadt Rodewisch, R4 – Umwidmung ehemaliger Gartenanlage an Alten Lengenfelder Straße			
Lage	gegenüber Gewerbehark an der Alten Lengenfelder Straße		Größe [ha] 0,90
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Kleingartenanlage (aufgegeben), siedlungsbezogene Grünfläche		
Ausgangszustand	teilversiegelt		
Bisherige Ausweisung	Grünfläche		
Planung	Gemischte Bauflächen (M)		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	Kaltluftentstehungsgebiet, Multifunktionsräume für Fledermäuse		
Besonderheiten/ Hinweise	-		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7j BauGB	-		
Ausschnitt Lageplan			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen, Staub- und Abgasemissionen, u.a. während Bauphase - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Nähe zu festgesetztem Überschwemmungsgebiet 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Randeingrünung - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Hochwasserangepasste Bauweisen
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatverlust der Gartenfläche - Multifunktionsraum für Fledermäuse 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung differenzierter Habitate - Obstbaumpflanzung, Randeingrünung
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodeneingriff in teilversiegelte Flächen - Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verunreinigungen durch Bau, Erschließung und Nutzung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Baufläche - wasserdurchlässige Nebenanlagen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme des Verkehrs 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung bestehender Verkehrsstrassen - Erweiterung des Siedlungskörpers zwischen M, W und GE 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust siedlungsnaher, ungenutzter Grünflächen - Vorbelastung durch Teilversiegelung 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Obstgehölzen		
Zusammenfassende Einschätzung	keine bis geringe Auswirkungen		

Stadt Rodewisch, R5 – Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße			
Lage	im Dreieck B94, geplanter Anschnitt OU B169 und Göltzsch		Größe [ha] 2,44
Art der baulichen Nutzung			
Bestand	Ruderalflur mit Gehölzsukzession (ehem. Kläranlage), Brachfläche		
Ausgangszustand	unversiegelt, ehemalige Kläranlage, keine Altlast		
Bisherige Ausweisung	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche		
Planung	gewerbliche Bauflächen, Mischgebiet		
Schutzgebiete	-		
Vorgaben des Regionalplans	VBG Hochwasserschutz / Hochwasserrisikobereich, Kaltluftentstehungsgebiet		
Besonderheiten/ Hinweise	lediglich Nutzungskonforme Mischgebietsausweisung, Gewerbe=1,7 ha, Parallelverfahren zu BP „Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße“		
Auswirkungen nach §1 Abs.6Nr.7] BauGB	-		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Erheblichkeit der Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärm-, Staub- und Abgasemissionen in Bau- und Betriebsphase - Erhöhung des Kfz-Verkehrs - Grenz an Überschwemmungsgebiet der Göltzsch 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung, Lärmkontingentierung, Verkehrsvermeidung (Lage an OU) - Hochwasserangepasste Bauweise
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust potentieller Offenlandhabitats in Auenlage - Eingriff in die Vegetation 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung differenzierter Habitate - Artenschutzmaßnahmen prüfen
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust unversiegelter Flächen - Verlust/Einschränkung von Bodenfunktionen (Technosol, ehem. Klärwerk) 	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsminimierung - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Verunreinigung durch Bau, Erschließung und Nutzung - ggf. Verunreinigung bei Hochwasser oder während Bau/Erschließung - Abnahme der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung - Verlust Regenrückhalt, Eingriff in VGG Hochwasserschutz 	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung vor Ort - wasserdurchlässige Nebenanlagen - hochwasserangepasste Bauweise - Schadstoffpfade verschließen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme des Verkehrs - potentielle Behinderung d. Luftabflusses 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Grüngestaltung - Bebauung an Luftabfluss anpassen
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der bestehenden Infrastruktur und geplanter Neutrassierung B169 - Neuschaffung von Gewerbeflächen auf siedlungsnahen Brachflächen 	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Baugestaltung nach Ortsbild - Grüngestaltung
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust landwirtschaftlicher, als Grünland genutzter Fläche (starke Vorprägung durch Verkehrsanlagen/Siedlung) 	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Grüngestaltung
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	Begrenzung des Versiegelungsgrades, prioritäre Prüfung von Entsiegelungsmaßnahmen, Anpflanzung von Obstgehölzen, Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen		
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere bis hohe Auswirkungen		



Die 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal wird nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen änderungsbedingten Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im Umweltbericht gemäß 2a BauGB erfolgte hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Diesbezüglich wurden die einzelnen Änderungen bewertet und ein abgestuftes Prüfverfahren festgelegt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umweltrelevante Vorgaben des Regionalplanes Südwestsachsen und des Landschaftsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal 08/2001 wurden eingestellt. Weiterhin sind die gesetzlichen Maßgaben zu Immissionsschutz, Bodenschutz und Altlasten, Gewässerschutz und Natur- und Landschaftsschutz zu beachten.

Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist der Begründung der Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Standort keiner bis geringer Auswirkungen:

- A1 Flächen östl. Weihbergweg / westl. Straße des Friedens
- A2 Waldmehrung westl. Schallerbachstraße
- A3 Am Katholischen Berg
- A4 Wohnbauergänzung Schönheider Straße
- A7 Sondergebiet Hotel
- A8 Wohnbauergänzung Straße der Freundschaft
- A9 Wohnbebauung am Bienenweg
- A10 B-Plan WG Auerbacher Straße Reumtengrün
- F3 Ergänzungssatzung Brandstraße
- G1 Bauflächenentwicklung an der Bahnhofstraße
- G2 Ergänzungssatzung Siedlichfürer Straße
- R2 Teilumwidmung Gartenanlage Lindenstraße
- R4 Umwidmung Gartenanlage Alte Lengenfelder Straße

Standort geringer bis mittlerer Auswirkungen:

- A5 B-Plan Nr.7 WG Opitzstraße (Änderung)
- A6 B-Plan Landesforstschule Reiboldgrün
- F1 B-Plan Textilindustriebrache Falgard
- R1 Erweiterung Niederauerbacher Straße

Standort mittlerer bis hoher Auswirkungen:

- E1 Erweiterung GE Reumtengrüner Weg
- F2 Erweiterung GI/GE Siebenhitz
- R5 Gewerbegebiet an der Äußeren Lengenfelder Straße

7.6 AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Alle Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen. Die erforderliche exakte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben jeweils der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Bauflächen reduziert, in Summe (Differenz Reduzierung und Flächenergänzungen) 37,05 ha (Tabelle 15). Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung treten 27,85 ha Bauflächen hinzu (vgl. Begründung Abschnitt 6, Flächenbilanz), von denen aber nur ein Teil effizient zu zusätzlichen Eingriffen führt (vgl. Begründung Abschnitt 3, Bedarfsbegründung). Für einige Flächen wurde bereits im Bebauungsplanverfahren ein Eingriffsausgleich festgesetzt.

Folgerichtig kann davon ausgegangen werden, dass Flächen zum Ausgleich zumindest im Sinne eines „Grundkontingentes“ zur Verfügung stehen.

Tabelle 15: Bauflächenbilanz der 1. FNP Änderung.

Ort	gesamt [m ²]	davon [m ²]			
		W	M	G	SO
Flächenreduzierungen im Rahmen der 1. FNP-Änderung					
Rodewisch	129.100	38.600	8.200	0	82.300
Auerbach/Vogtl.	190.700	13.300	46.500	52.000	78.900
Ellefeld	9.100	9.100	0	0	0
VG Falkenstein	119.300	100.900	10.700	7.700	0
Plangebiet	448.200	161.900	65.400	59.700	161.200
Flächenergänzungen im Rahmen der 1. FNP-Änderung					
Rodewisch	8.400	8.400	0	0	0
Auerbach/Vogtl.	24.700	24.700	0	0	0
Ellefeld	0	0	0	0	0
VG Falkenstein	44.600	7.100	0	37.500	0
Plangebiet	77.700	40.200	0	37.500	0
Gesamtreduzierung im Rahmen der 1. FNP-Änderung					
Rodewisch	120.700	30.200	8.200	0	82.300
Auerbach/Vogtl.	166.000	-11.400	46.500	52.000	78.900
Ellefeld	9.100	9.100	0	0	0
VG Falkenstein	74.700	93.800	10.700	-29.800	0
Plangebiet	370.500	121.700	65.400	22.200	161.200

8 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Bauleitplan **nach Beschlussfassung** eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Gemeinden des MZSV Göltzschtal im klassifizierten Straßennetz.	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP Sachsen 2013 (vereinfacht).....	21
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Südwestsachsen.....	24
Abbildung 4: Heilstätte Bad Reiboldsgrün (Sachgesamtheit Denkmalschutz)	33
Abbildung 5: Luftbild der Parkplatzfläche.....	34
Abbildung 6: Ergebnisse aus der Lärmkartierung 2017 für den Freistaat Sachsen (LfULG).	34
Abbildung 7: Vorbehaltsgebiet Hochwasser (blaue Signatur) – Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Südwestsachsen.....	61
Abbildung 8: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Göltzsch.....	61
Abbildung 9: Wassertiefe bei verschiedenen Hochwasserszenarios.....	61
Abbildung 10: Straßenschallpegel LDEN (24h).	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erreichbarkeit von Infrastrukturen.	8
Tabelle 2: Bergbauberechtigungen und Betriebe unter Bergaufsicht.	14
Tabelle 3: Reserven für Wohn- und Gewerbeentwicklung, gesamt.....	15
Tabelle 4: Zusatzbedarf an Wohneinheiten.	15
Tabelle 5: Zusatzbedarf an Gewerbeflächen.....	15
Tabelle 6: Bedarf und Flächendarstellung, Wohnen.	17
Tabelle 7: Bedarf und Flächendarstellung, Gewerbe.	17
Tabelle 8: Bilanz der einzelnen Änderungsflächen der 2. FNP-Änderung, Korrektur....	18
Tabelle 9: Flächenbilanz (Plangebiet).	72
Tabelle 10: Erläuterung zur Übersicht der Flächennutzungsplanänderungen (Tabelle 12).	73
Tabelle 11: Bezeichnungen der Flächennutzungsplanänderungen.	73
Tabelle 12: Bilanz der einzelnen Änderungsflächen der 2. FNP-Änderung.	74
Tabelle 13: Schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte.	81
Tabelle 14: Zusammenfassende Übersicht der Umweltauswirkungen aller Flächennutzungsplanänderungen.....	107
Tabelle 15: Bauflächenbilanz der 1. FNP Änderung.....	109

Quellenverzeichnis

Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).

Regionaler Planungsverband Südwestsachsen: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen) vom 10.07.2008.

Planungsverband Region Chemnitz: Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, Stand der Freigabe des Entwurfs vom 15.12.2015.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: Landschaftsplan Mittelzentraler Städteverbund Göltzschtal und Gemeinde Rebesgrün. Stand Vorentwurf Mai 1999.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.): GENESIS-Online. <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online>.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035.

Landesdirektion Sachsen: RAPIS – Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen.

rapis.sachsen.de.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030 – Daten, Karten, Grafiken.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html>.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung.

<https://www.inkar.de>.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl., 15. Fortschreibung vom 11.12.2017

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Falkenstein/Vogtl., 2009 mit Fachteil Brachen 2015 (Ergänzungen 2016)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Rodewisch, aktualisierte Fassung Februar 2017

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Ellefeld, Stand Januar 2019

Anlage 1

Bedarfsberechnung für die Sektoren Wohnen und Gewerbe zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des MZSV Göltzschtal

Stand: 09/2020

Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Bedarfsberechnung für die Sektoren Wohnen und Gewerbe

zur

2. Änderung des Flächennutzungsplans des MZSV Göltzschtal

Stand: 09/2020

Inhalt

1	Zielstellung und Zusammenfassung (Schnellübersicht)	1
2	Datengrundlagen	1
3	Demographische Ausgangssituation	2
4	Flächenreserven	3
5	Bedarfsberechnung Wohnen	20
6	Bedarfsberechnung Gewerbe	26

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2035.	2
Tabelle 2: Reserven für Wohn- und Gewerbeentwicklung, gesamt.....	3
Tabelle 3: Ableitung unbekannter Innenentwicklungspotentiale.....	4
Tabelle 4: Reserven der Innenentwicklung, gesamt.....	4
Tabelle 5: Reserven der Innenentwicklung, herrenlos und Privatbesitz.	4
Tabelle 6: Reserven der Innenentwicklung, öffentlicher Besitz.	4
Tabelle 7: Reserven der Innenentwicklung, gesamt unter Beachtung von Eigentum und Planungsvorbehalt.	4
Tabelle 8: Reserven in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen, gesamt.....	4
Tabelle 9: Reserven in Innenentwicklungspotentialen.	5
Tabelle 10: Flächenreserven in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen.	10
Tabelle 11: Rahmen der 7. RBV vs. Wohnungsmarktprognose 2030.	20
Tabelle 12: Zusatzbedarf an Wohneinheiten.....	21
Tabelle 13: Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.	22
Tabelle 14: Anteil der Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen an allen Wohngebäuden.....	22
Tabelle 15: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude (ohne Wohnheime).	23
Tabelle 16: Wohnungen in Wohngebäuden: Leerstand, Nutzung, Größe und Baujahr.	24
Tabelle 17: Prognose des Wohnbaubedarfs.	25
Tabelle 18: Entwicklung der Altersstruktur (7. RBV), Quotienten mit Definitionen.	26
Tabelle 19: Gewerbeflächenbedarf 2035	27
Tabelle 20: Zusatzbedarf an Gewerbeflächen.....	27
Tabelle 21: Entwicklung der Altersstruktur (7. RBV), Altersgruppen.	28
Tabelle 22: Entwicklung der Altersstruktur (7. RBV), Quotienten.	28
Tabelle 23: Beschäftigung und Prndelverhalten.	28
Tabelle 24: Beschäftigungsstruktur (aktuell).	29
Tabelle 25: Beschäftigungsstruktur (Prognose).	29
Tabelle 26: Gewerbeflächenbedarf (Prognose)	30

Abbildungen

Abbildung 1: Bahnanlage Falkenstein.	3
---	---

1 Zielstellung und Zusammenfassung (Schnellübersicht)

Abgeschätzt werden soll der Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2035.

Im Ergebnis besteht über die vorhandenen Reserven hinaus ein zusätzlicher Wohnbaubedarf für 148 bis 152 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhausbauweise und eine Gewerbeflächenbedarf von 2,3 bis 39,26 ha.

2 Datengrundlagen

- 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Freistaates Sachsen 2019 bis 2035, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020
- Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), Bonn 2015
- GENESIS-Online, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl., 15. Fortschreibung vom 11.12.2017 [Anm.: derzeit in Fortschreibung]
- Brachenkataster der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Falkenstein/Vogtl., 2009 mit Fachteil Brachen 2015 (Ergänzungen 2016)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Rodewisch, aktualisierte Fassung Februar 2017
- Brachenkataster der Stadt Rodewisch
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Ellefeld, Stand Januar 2019
- Abfrage der Flächenreserven in Gebieten mit Satzungsrecht (Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB) bei den Bauverwaltungen, aktualisiert Juli/August 2020

3 Demographische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst sechs Kommunen, diese sind

- die Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl.
- die Stadt Falkenstein/Vogtl.
- die Stadt Rodewisch
- die Gemeinde Ellefeld
- die Gemeinde Grünbach und
- die Gemeinde Neustadt/Vogtl.

Die demographische Entwicklung innerhalb des Plangebietes entspricht in ihrer Tendenz und Größenordnung der des Vogtlandkreises und kann insofern als regionaltypisch betrachtet werden. Die Bevölkerungszahl nimmt bereits seit den 1990er Jahren ab. Voraussichtlich wird sich dies auch in Zukunft fortsetzen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2035.

Bevölkerungszahl	
Jahr	Δ 2020-2035 [%]
Auerbach/Vogtl.	-14,5 bis -19,8
Falkenstein/Vogtl.	-13,9 bis -19,2
Rodewisch	-12,1 bis -17,4
Ellefeld	-13,1 bis -18,9
Grünbach	-15,2 bis -19,7
Neustadt/Vogtl.	-12,5 bis -15,7
gesamt	-13,8 bis -19,1

Hauptursache ist die natürliche Bevölkerungsbe-
wegung. Die Sterbefälle überwiegen die Gebur-
ten. Gleichzeitig fällt das Saldo der räumlichen Be-
völkerungsbewegung ausgeglichener aus.

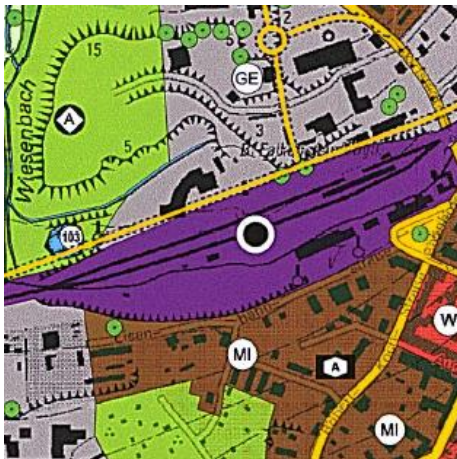
Insgesamt ergibt sich im Jahr 2035 ein Bevölke-
rungsverlust von 13,8 bis 19,1 % gegenüber dem
Jahr 2020 (Tabelle 1).

4 Flächenreserven

Die Flächenreserven wurden aus den in Abschnitt 2 aufgeführten INSEK und Brachenkataster zusammengetragen. Flächenreserven in Satzungsgebieten wurden bei den Bauverwaltungen abgefragt. In Rücksprache mit den Bauverwaltungen ergibt sich so eine aktuelle Liste (September 2020) von Flächenreserven.

In Tabelle 9 sind Innenentwicklungspotentiale gelistet. Dargestellt ist auch das Entwicklungsziel der jeweiligen Kommune. Weitere Leerstände einzelner Wohnungen (vgl. Tabelle 16) sind an dieser Stelle zu vernachlässigen, da diese, insofern für die Betrachtung relevant, in Tabelle 9 geführt werden (Konzentration auf den bestehenden Bedarf im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser, vgl. Abschnitt 5).

Da für die Gemeinden Grünbach und Neustadt/Vogtl. keine expliziten Kataster vorliegen, werden die Potentiale überschlägig abgeschätzt. Dabei wird ein Mittelwert aus den Verhältnissen (Reserve laut Kataster zu Leerstand) der bekannten Daten der übrigen Kommunen im Plangebiet gebildet. Über dieses Verhältnis wird aus dem bekannten Leerstand die Reserve abgeleitet (Tabelle 3).



Insgesamt ergeben sich die in Tabelle 4 aufgeführten Flächenpotentiale der Innenentwicklung. Diese können nach ihren Eigentumsverhältnissen unterschieden werden (Tabelle 5 (privat) und Tabelle 6 (öffentlich)). Von den Potentialen in Privatbesitz ist eine Fläche im Eigentum der DB Netz AG und noch als Bahnanlage gewidmet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie als Bahnanlage dargestellt (Abbildung 1). Sie steht absehbar nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, auch wenn eine Nachnutzung durch die Stadt prinzipiell angedacht ist. Deshalb wird sie nicht als aktuell nutzbares Innenentwicklungspotential betrachtet.

Abbildung 1: Bahnanlage Falkenstein.

Es wird zudem infolge der bisherigen Erfahrungen der Kommunen eingeschätzt, dass lediglich ein Drittel der privaten Potentiale in absehbarer Zeit für eine weitere Nutzung zur Verfügung stehen. Unter Beachtung dieser Situation und des Fachplanungsvorbehalts der Eisenbahnanlage ergeben sich die in Tabelle 7 aufgeführten Potentiale.

In der Innenentwicklung (ohne Satzungsrecht) ergeben sich 4,27 ha Fläche für Gewerbeentwicklung und ein Potential für 106 Wohneinheiten.

In Tabelle 10 sind Reserven in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen dargestellt. Es ergeben sich die in Tabelle 8 zusammengefassten Potentiale. Es handelt sich um Raum für 236 Wohneinheiten und 28,53 ha Gewerbefläche.

Insgesamt ergeben Reserven von 32,8 ha Gewerbefläche und für 342 Wohneinheiten.

Tabelle 2: Reserven für Wohn- und Gewerbeentwicklung, gesamt.

Kommune	Reserven G, gesamt	Reserven W, gesamt
Auerbach/Vogtl.	25,93	171
Falkenstein/Vogtl.	5,43	83
Rodewisch	1,25	27
Ellefeld	0,18	39
Grünbach	0,00	10
Neustadt/Vogtl.	0,00	12
gesamt	32,80	342

Tabelle 3: Ableitung unbekannter Innenentwicklungspotentiale.

Umlegung auf Grünbach und Neustadt			
Kommune	Reserve W	Leerstand W	Verhältnis Reserve W zu Leerstand
Falkenstein/Vogtl.	68	820	0,08
Auerbach/Vogtl.	78	1.250	0,06
Rodewisch	45	445	0,10
Ellefeld	66	215	0,31
Mittelwert (bekannte Daten)			0,14
Grünbach	9	62	0,14
Neustadt	6	43	0,14

Tabelle 4: Reserven der Innenentwicklung, gesamt.

Kommune	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]
Falkenstein/Vogtl.	15,2	68
Auerbach/Vogtl.	2,07	78
Rodewisch	1,86	45
Ellefeld	0,51	66
Grünbach	0	9
Neustadt	0	6
Gesamt	19,64	272

Tabelle 5: Reserven der Innenentwicklung, herrenlos und Privatbesitz.

Kommune	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]
Falkenstein/Vogtl.	14,3	68
Auerbach/Vogtl.	0,25	66
Rodewisch	0,91	45
Ellefeld	0,5	56
Grünbach	0	9
Neustadt	0	6
Gesamt	15,96	250

Tabelle 6: Reserven der Innenentwicklung, öffentlicher Besitz.

Kommune	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]
Falkenstein/Vogtl.	0,9	0
Auerbach/Vogtl.	1,82	12
Rodewisch	0,95	0
Ellefeld	0,01	10
Grünbach	0	0
Neustadt	0	0
Gesamt	3,68	22

Tabelle 7: Reserven der Innenentwicklung, gesamt unter Beachtung von Eigentum und Planungsvorbehalt.

Kommune	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]
Falkenstein/Vogtl.	0,93	23
Auerbach/Vogtl.	1,90	34
Rodewisch	1,25	15
Ellefeld	0,18	29
Grünbach	0,00	3
Neustadt	0,00	2
Gesamt	4,27	106

Tabelle 8: Reserven in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen, gesamt.

Kommune	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]
Falkenstein	4,5	60
Auerbach	24,03	137
Rodewisch	0	12
Ellefeld	0	10
Grünbach	0	7
Neustadt	0	10
Gesamt	28,53	236

Tabelle 9: Reserven in Innenentwicklungspotentialen.

Kommune	Lage	Fläche [ha]	Eigentum	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]	Ziel
Falkenstein/Vogtl.	Auerbacher Straße 45 (518/1 Falkenstein)	0,67	privat	0	0	Rückbau, Renaturierung
	Bahnhofstraße 12 (443/1 Falkenstein)	0,91	Kommune	0,9	0	Rückbau, Nachnutzung
	Bahnhofstraße 61 (868/41 Falkenstein)	14,23	DB-Netz-AG	14,2	0	Rückbau, Nachnutzung
	Hammerbrücker Straße 32 (715/1 Falkenstein)	0,61	privat	0	0	Rückbau, Renaturierung
	Hangweg 2 (540/1 Falkenstein)	0,13	privat	0	0	Rückbau
	Rathenaustraße 5 (441c Falkenstein)	0,08	privat	0,1	0	Sanierung/Rückbau und Nachnutzung
	Theodor-Körner-Straße 23a (860g Falkenstein)	0,06	privat	0	0	Grünfläche
	Lauterbacher Straße 2a/2b (554/2,555 Dorfstadt)	0,80	privat	0	0	Rückbau, Reithalle
	Reumtengrüner Straße 58 (87/1 Dorfstadt)	0,27	privat	0	0	Rückbau
	Trieber Weg 17 (943/4, 950/4 Dorfstadt)	1,49	privat	0	0	Grünfläche
	Falkensteiner Straße 1 (2/9 Oberlauterbach)	0,16	Kommune	0	0	Grünfläche
	Zum Steinbruch (77/1, 78/1 Trieb)	1,94	privat	0	0	Rückbau, Wegebau
	Auerbacher Straße 4 (582 Falkenstein)	0,05	privat	0	0	Grünfläche
	Auerbacher Straße 10 (550 Falkenstein)	0,05	privat	0	0	Grünfläche
	Auerbacher Straße 18, 20 (546, 545 Falkenstein)	0,08	privat	0	0	Grünfläche
	August-Bebel-Straße 41 (865o Falkenstein)	0,04	privat	0	8	Wohnen
	August-Bebel-Straße 45 (866h Falkenstein)	0,02	privat	0	8	Wohnen
	Bahnhofstraße 22, 24 (441f, 441i Falkenstein)	0,09	Kommune	0	0	Freifläche, Infrastruktur
	Bahnhofstraße 29 (416 Falkenstein)	0,06	privat	0	4	Erhalt/Rückbau
	Bahnhofstraße 45 (460a Falkenstein)	0,02	privat	0	0	Grünfläche
Bahnhofstraße 47 (430b Falkenstein)	0,04	privat	0	0	Grünfläche	
Ellefelder Straße 19 (580/1 Falkenstein)	0,04	privat	0	0	Grünfläche	
Feldstraße 31 (327 Falkenstein)	0,03	privat	0	0	Grünfläche	
Friedrich-Engels-Straße 13 (241k Falkenstein)	0,05	privat	0	6	Wohnen	
Friedrich-Engels-Straße 51 (862t Falkenstein)	0,05	privat	0	6	Wohnen	
Louis-Müller-Straße 4 (18u Falkenstein)	0,02	herrenlos	0	0	Grünfläche	
Louis-Müller-Straße 40, 42 (1022, 1022a Falkenstein)	0,08	privat	0	0	Grünfläche	
Louis-Müller-Straße 45, 47	0,07	privat	0	0	Grünfläche	

	Melanchthonstraße 15, Grenzstraße 1, 3, 5 und 7 (594z, 1199, 1198, 1204, 1205 Falkenstein)	0,26	privat	0	0	Grünfläche
	Melanchthonstraße 20, 22, 24 (593, 594x, 594r Falkenstein)	0,13	privat	0	0	Grünfläche
	Pestalozzistraße 25 (313d Falkenstein)	0,03	privat	0	6	Wohnen
	Plauensche Straße 2, 4 (425i, 425h Falkenstein)		privat	0	12	Wohnen
	Plauensche Straße 7 (425/1 Falkenstein)	0,03	privat	0	6	Wohnen
	Plauensche Straße 13 (432b Falkenstein)	0,04	privat	0	6	Wohnen
	Plauensche Straße 89 (1248 Falkenstein)	0,15	privat	0	0	Renaturierung
	Plauensche Straße 20 (866c Falkenstein)	0,03	privat	0	6	Wohnen
	Schönauer Weg 3 (14/3 Oberlauterbach)	0,06	privat	0	0	Grünfläche
	Am Winkel 1 (57/a Trieb)	0,05	privat	0	0	Grünfläche
	Harzbergstraße 6 (38/1 Trieb)	0,08	privat	0	0	Grünfläche
	Harzbergstraße 8 (36a Trieb)	0,02	privat	0	0	Grünfläche
	Grund 3, 5 (19/1, 20/1 Falkenstein)	0,18	privat	0	0	Grünfläche
	Reumtengrüner Straße 13 (43 Dorfstadt)	0,01	privat	0	0	Grünfläche
	Falkensteiner Straße 1 (2/6 Oberlauterbach)	0,09	privat	0	0	Grünfläche
Auerbach/Vogtl.	Friedrich-Ebert-Str. 16 (475 Auerbach)	0,05	privat	0	8	Wohnen
	Göltzschtalstraße 40 (730 Auerbach)	0,11	Kommune	0	0	Abbruch
	Stauseestraße 2 (192/13 Grünheide)	3,40	privat	0	0	unklar (ehem. Kureinrichtung)
	Auerbacher Straße 4 (59/1 Reumtengrün)	0,25	privat	0,25	0	Gewerbe
	unterer Bahnhof (1047, 1252/26 Auerbach)	1,82	Kommune	1,82	0	Gewerbe
	Jahnstraße 7 (650/2 Auerbach)	0,24	privat	0	0	Abriss, Natur und LaWi
	Bahnhofstraße 26 (547/2 Auerbach)	0,24	privat	0	6	Wohnen
	Beegerstraße 2 (771 Auerbach)	0,39	Kommune	0	0	soziokultureller Stützpunkt
	Schönheider Straße 204 (597/3 Schnarrtanne)	0,31	privat	0	6	Wohnen
	Steinbrunnstraße 4 (174 Auerbach)	0,06	Kommune	0	0	Abriss
	Jahnstraße 1 (656f Auerbach)	0,03	privat	0	8	Wohnen
	Jahnstraße 5 (656/1 Auerbach)	0,04	privat	0	8	Wohnen
	Kirchplatz 6 (77 Auerbach)	0,03	Kommune	0	6	Wohnen
	Rathenaustraße 11 (1296 Auerbach)	0,04	privat	0	8	Wohnen
	Gutenbergstraße 10 (1364 Auerbach)	0,06	privat	0	4	Wohnen
Gutenbergstraße 14 (1365a Auerbach)	0,03	privat	0	4	Wohnen	

	Rathenaustraße 4 (1367 Auerbach)	0,02	privat	0	8	Wohnen
	Ecke Goethestraße/Rosa-Luxemburg-Str. (583/2 Auerbach)	0,03	privat	0	0	Aufwertung Wohnumfeld, Erholung, Freizeit
	Alte Straße 2 (800/1 Brunn)	0,03	Kommune	0	0	Abriss, Natur und LaWi
	Büttnerweg 12 (385 Rempesgrün)	0,11	privat	0	0	Abriss, Natur und LaWi
	Friedrich-Ebert-Straße 29 (Hintergebäude) (590b Auerbach)	0,07	privat	0	0	unklar
	Breitscheidstraße 33 (720/4 Auerbach)	0,10	Kommune	0	0	Abriss, Natur und LaWi
	Sonnebergweg 1 (4 Brunn)	0,09	privat	0	0	Abriss, Natur und LaWi
	Klingenthaler Straße 175 (2 Hohengrün)	0,13	privat	0	1	Wohnen
	Am Rosinenberg 13 (1060/52 Auerbach)	0,22	Kommune	0	0	Abriss
	Straße des Friedens 93 (199/5 Beerheide)	0,04	privat	0	1	Wohnen
	Blumenau 1 (4/1 Hohengrün)	0,23	privat	0	1	Wohnen
	Neue Welt 6 (53a Hohengrün)	0,01	privat	0	1	Wohnen
	an der Kohlenstraße (1122/1 Auerbach)	0,04	Kommune	0	0	Abriss, Natur und LaWi
	Straße des Friedens 60 (228/1 Beerheide)	0,25	Kommune	0	6	Wohnen
	Lassallestraße 28 (81/63 Rempesgrün)	0,08	privat	0	2	Wohnen
	Nicolaistraße (13 Auerbach)	0,04	Kommune	0	0	Abriss
	Berthold-Brecht-Straße (Betriebsunterstand)	0,05	privat	0	0	Abriss
Rodewisch	Burgstr. 32 (885b Rodewisch)	0,06	privat	0	0	Abriss, Aufwertung Wohnum- feld, Freifläche
	Bachstr. 19 (336 Rodewisch)	0,07	privat	0,07	0	Gewerbe
	Gabelsberger Straße 1 (1185v Rodewisch)	0,06	privat	0	4	Wohnen
	Georgengrüner Str. 35 (910/2 Rodewisch)	0,10	privat	0	0	Rückbau, keine Nachnutzung (Außenbereich)
	Lengenfelder Str. 1 (43 Rodewisch)	0,06	Kommunal	0	0	Freiraum
	Lengenfelder Str. 32 (90/1 Rodewisch)	0,05	privat	0,05	0	Gewerbe
	Ludwigsburg 10 (871/1 Rodewisch)	0,07	privat	0	1	Wohnen
	Otto-Lenk-Str. 3 (1201o Rodewisch)	0,08	privat	0,04	4	MI
	Straße des Friedens 3 und Jahnstraße 1 (1258 Rodewisch und 1257/1,1257/2 Rodewisch)	0,12	privat	0	4	Wohnen
	Straße des Friedens 10 (1247 Rodewisch)	0,06	privat	0	4	Wohnen

	Straße des Friedens 13, 15 (1203/5 Rodewisch)	0,19	privat	0	4	Wohnen
	Wernesgrüner Straße 14 (474/5 Rodewisch)	0,31	privat	0	8	Wohnen und Soziales
	Wernesgrüner Straße 11 (477a Rodewisch)	0,03	privat	0	4	Wohnen
	Wernesgrüner Straße 51 (1104/2 Rodewisch)	0,06	privat	0	0	Entsiegung, Bergünung
	Wernesgrüner Straße 53 (1104/5 Rodewisch)	0,12	privat	0	0	Entsiegung, Bergünung
	Wernesgrüner Straße 74 (1083/3 Rodewisch)	0,32	privat	0	0	Entsiegung, Bergünung
	Schlossstraße 5 (1259/1, 1259/2 Rodewisch)	0,92	privat	0,45	4	MI
	Hauptstraße 1a (24/28 Rützengrün)	2,60	privat	0	0	Entsiegung, Bergünung
	Rützengrüner Str. 1 (499a Rodewisch)	0,14	Kommune	0	0	Freifläche
	Straße der Jugend 101 (1461/11 Rodewisch)	0,95	Kommune	0,95	0	Gewerbe
	Am Berge 7 (283 Rodewisch)	0,02	privat	0	0	Entsiegung, Bergünung
	Lengenfelder Str. 42 (102a Rodewisch)	0,06	privat	0,03	1	MI
	August-Bebel- Str. 2 A (607b Rodewisch)	0,44	privat	0	4	Wohnen und Begründung
	Wernesgrüner Str. 4 (488 b Rodewisch)	0,05	privat	0,25	1	MI
	Hauptstr. 53 (54 Rützengrün)	0,04	privat	0,02	1	MI
	Hauptstr. 14 (88 Rützengrün)	0,03	privat	0	1	Wohnen
Ellefeld	Alter Schulweg 10 (159 Ellefeld)	1,36	privat	0	0	Rückbau, Aufgabe
	Bahnhofstraße 14a (393/2 Ellefeld)	0,04	privat	0,02	1	MI
	Gewerbering (A) (634/22, 634/24, 634/25 Ellefeld)	0,14	privat	0	0	Grünfläche
	Gewerbering (B) (635/6 Ellefeld)	0,27	privat	0,27	0	GE
	Lutherstraße 20 (394/3 Ellefeld)	0,14	privat	0	1	Wohnen
	Schulstraße 11 (434 Ellefeld)	0,04	privat	0	0	Rückbau
	Schulstraße 18 (487 Ellefeld)	0,13	privat	0,13	0	GE
	Schulstraße 28 (530/1 Ellefeld)	0,18	privat	0	0	Rückbau
	Südstraße 41 (156 Ellefeld)	0,08	privat	0	0	Rückbau
	Südstraße 43 (154/1 Ellefeld)	0,38	privat	0	0	Rückbau
	Alte Auerbacher Straße 36 (684/1 Ellefeld)	0,20	privat	0	1	Wohnen
	Bahnhofstraße 37 634/12 (634/12 Ellefeld)	0,05	privat	0	1	Wohnen
	Gabelsbergerstraße 5 (485 Ellefeld)	0,04	privat	0	1	Wohnen
	Hauptstraße 34 (180/1 Ellefeld)	0,33	Kommune	0,01	6	Mischnutzung
	Pestalozzistraße 2 (464/2 Ellefeld)	0,05	privat	0	1	Wohnen
	Quergasse 6 (481 Ellefeld)	0,06	privat	0	0	Grünfläche
	Straße des Friedens 2 (526/1 Ellefeld)	0,13	privat	0	3	Wohnen

	Südstraße 2 (299 Ellefeld)	0,10	privat	0	2	Wohnen
	Gabelsbergerstraße 11 (532 Ellefeld)	0,10	privat	0,05	4	Mischnutzung
	Marktplatz 1 (117 Ellefeld)	0,14	privat	0	14	Wohnen
	Alte Auerbacher Straße 8 (701/1 Ellefeld)	0,05	privat	0	2	Wohnen
	Bahnhofstraße 14, 14a NG (701/1 Ellefeld)	0,19	privat	0	2	Wohnen
	Bahnhofstraße 20 (393/1 Ellefeld)	0,03	privat	0,03	0	GE
	Berggasse 2 (657/1 Ellefeld)	0,13	privat	0	0	Rückbau
	Goethestraße 2 (130 Ellefeld)	0,03	privat	0	3	Wohnen
	Hauptstraße 17 (319 Ellefeld)	0,04	privat	0	1	Wohnen
	Hohofen 18 (952 Ellefeld)	0,16	privat	0	1	Wohnen
	Hohofener Straße 3 (886 Ellefeld)	0,07	privat	0	0	Rückbau
	Hohofener Straße 21 (895/1 Ellefeld)	0,03	privat	0	0	Rückbau
	Hohofener Straße 69 (921 Ellefeld)	0,07	privat	0	1	Wohnen
	Hohofener Straße 70 (949/4 Ellefeld)	0,06	privat	0	1	Wohnen
	Juchhöh 16 (1114b Ellefeld)	0,08	privat	0	1	Wohnen
	Juchhöh 21 (1069 Ellefeld)	0,08	privat	0	0	Rückbau
	Lindenstraße 7 (349/3 Ellefeld)	0,17	privat	0	1	Wohnen
	Mozartstraße 12 (606 Ellefeld)	0,05	SIB	0	0	Rückbau
	Rathenaustraße 6 (565 Ellefeld)	0,07	privat	0	3	Wohnen
	Robert-Schumann-Straße 13 (610 Ellefeld)	0,03	privat	0	0	Rückbau
	Schulstraße 4 (425/2 Ellefeld)	0,13	Kommune	0	4	Wohnen
	Schulstraße 10 (463 Ellefeld)	0,04	privat	0	0	Rückbau
	Schulstraße 18 (487 Ellefeld)	0,13	privat	0	2	Wohnen
	Schulstraße 29 (495 Ellefeld)	0,04	privat	0	2	Wohnen
	Straße des Friedens 12 (558/1 Ellefeld)	0,04	privat	0	0	Grünfläche
	Südstraße 12 (293/1 Ellefeld)	0,04	privat	0	4	Wohnen
	Südstraße 42 (168/1 Ellefeld)	0,05	privat	0	0	Grünfläche, Parkplatz
	Südstraße 49 (150 Ellefeld)	0,05	privat	0	0	Rückbau
	Südstraße 66 (139 Ellefeld)	0,60	privat	0	0	Rückbau
	Südstraße 81 (92 Ellefeld)	0,09	privat	0	3	Wohnen
	Turnstraße 1 (25 Ellefeld)	0,15	privat	0	0	Grünfläche
Grünbach	Umlegung, keine Gewerbe-Reserven, nur WE	gesamt	privat	0	9	Wohnen
Neustadt	Umlegung, keine Gewerbe-Reserven, nur WE	gesamt	privat	0	6	Wohnen

Tabelle 10: Flächenreserven in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen.

Kommune	Typ	Name	Änderung (Nr.)	rechtskräftig (letzte Änderung)	Nutzung	Auslastung [%]	Reserve G [ha]	Reserve W [WE]
Falkenstein	B-Plan	Am Sportplatzweg Trieb/Schönau		im Verfahren (derzeit Abstimmung mit LRA)	W	100	0	0
	VEP	Brandstraße Siedlung Falkenstein		im Verfahren (derzeit Abstimmung mit LRA)	W	100	0	0
	B-Plan	Gartenstadt/Berufschulzentrum		05.09.1996	W	0	0	50
	B-Plan	Gewerbegebiet Falkenstein-West	5. Änd.	28.07.2011	G	100	0	0
	B-Plan	Schönauer Straße Oberlauterbach B-Plan Nr.1		08.10.1996	W	100	0	0
	AuS	Außenbereichssatzung Polnischer Michel		29.11.2012	W	100	0	0
	KES	Ergänzungssatzung Grünbacher Straße		26.05.2011	W	100	0	0
	B-Plan	Gewerbegebiet Trieb		20.12.2016	G	20	2	0
	B-Plan	Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz		im Verfahren	GI	100	0	0
	B-Plan	Textilindustriebbranche Falgard B-Plan Nr.14, 1. Änd.	1. Änd.	29.11.2012, 2. Änderung im Verfahren	M G S	50	2,5	0
	KES	Schönauer Weg OT Oberlauterbach		20.12.2016	W	100	0	0
	KES	OT Schönau		20.06.2019	W	0	0	10
	KES	Brandstraße		20.12.2018	W	100	0	0

	VEP	Bauerhin-Elektro-Wärme GmbH		im Verfahren	G	100	0	0
	VEP	Schönau Flurstück 6		Verfahren aufgehoben	W	100	0	0
	VEP	Textilindustriebranche Bleiche (ehem. Falgard)		im Verfahren (derzeit Abstimmung mit LRA)	G W	0	0	0
	VEP	Handelsagentur Techritz Gewerbe mit Wohnung		im Verfahren	W	100	0	0
	VEP	Kunststofftechnik Schedel GmbH		im Verfahren	G	100	0	0
Auerbach	B-Plan Nr. 1	Baugebiet Göltzschtal / Stufe 1 (Knolls Wald)		Verfahren eingestellt	G S		0	0
	B-Plan Nr. 2	Industriegebiet Auerbach-West/Rebesgrün (7. Vereinf. Änderung)		23.09.1994	G	51	16,7	0
	B-Plan Nr. 3	Gewerbegebiet Auerbach/Ost (2. Änderung)		11.01.2008	G	100	0	0
	B-Plan Nr. 4	Gewerbepark Göltzschtal	2. Änd.	26.07.2002	G	50	4,5	0
	V/E Plan Nr. 5	SO -Gebiet Staatsstr./Badstraße		11.04.1992	S	100	0	0
	B-Plan Nr. 6	WG Spartakusstraße	3. Änd.	07.09.2001	W	90	0	5
	B-Plan Nr. 7	WG Opitzstraße 2. BA	4. Änd.	01.11.2002	W M	57	0	46
	B-Plan Nr. 8	Baugebiet Göltzschtal / Stufe 2 (Knolls Wald)		Aufhebung geplant			0	0
	B-Plan Nr. 9	WG Badstraße	4. Änd.	02.12.2011	W	80	0	14
	V/E Plan 10	Errichtung 3 EH in Brunn		Aufhebung geplant	W		0	0

B-Plan 11	Quartiebbebauung "Fr.-Engels-Straße"		01.10.1993	W	95	0	14
V/E Plan Nr. 12	Wohnpark Opitzstraße 1. BA	2. Änd.	23.12.2004	W	100	0	0
B-Plan Nr. 13	Erweiterung IG Auerbach-West		noch keine Planung	G	0	0	0
B-Plan Nr. 14	WG "Im Sonnenwinkel" (1. vereinf. Änderung)	2. Änd.	13.09.1996	W	95	0	2
B-Plan Nr. 15	Stadtzentrum 1. BA		22.12.2004	W M	90	0	2
V/E Plan Nr. 16	Reihenhäuser an der verl. Gutenbergstr.		30.08.1996	W	0	0	4
V/E Plan Nr. 17	Sportpark Auerbach Klingenthaler Str.		Verfahren eingestellt			0	0
B-Plan Nr. 18	Schule für geistig Behinderte	1. Änd.	im Verfahren	M	100	0	0
V/E Plan Nr. 19	Vogtlandperle	1. Änd.	01.10.1993	W	100	0	0
V/E Plan Nr. 20	Seniorenheim DRK		Verfahren nicht eröffnet			0	0
B-Plan Nr. 21	WG Fuchssteinweg		25.10.1993, 1. Änderung im Verfahren	W	95	0	1
V/E Plan Nr. 22	SO II Klingenthaler Str. (Baumarkt/ALDI)		26.08.1994	S	100	0	0
V/E Plan Nr. 23	WG Rempesgrüner Blick		im Verfahren, Aufhebung geplant	W		0	0

V/E Plan Nr. 24	SO III Klingenthaler Str. (Disco/Baumarkt)		im Verfahren, Aufhebung geplant	S		0	0
V/E Plan Nr. 25	WG Rempesgrüner Weg		kein Verfahren eröffnet	W		0	0
V/E Plan Nr. 26	Modemarkt Kress		04.05.2001	S	100	0	0
V/E Plan Nr. 27	Gesundheitszentrum Klingenthaler Str.		im Verfahren, Aufhebung geplant	M		0	0
V/E Plan Nr. 28	Wohnpflegeheim f. geistig Behinderte "Am Katzen- stein"		06.03.1998		100	0	0
V/E Plan Nr. 29	Gesundheitszentrum Klingenthaler Str./spartakus- straße		11.05.1999	M	100	0	0
V/E Plan Nr. 30	Neubau Lagerhalle (Fichtner)		01.06.2001	W	100	0	0
V/E Plan Nr. 31	Errichtung Photovoltaikanlage an der Klingenthaler Straße		Verfahren nicht eröffnet	S		0	0
V/E Plan Nr. 32	Solarpark Auerbach		im Verfahren, Aufhebung geplant	S		0	0
V/E Plan Nr. 33	Solarpark Rebesgrün Nord		im Verfahren, Aufhebung geplant	S		0	0
B-Plan Nr. 34	Gewerbegebiet Mühlgrün	1. Änd.	29.06.2016	G	100	0	0
V/E Plan Nr. 35	Photovoltaikanlage Klingenthaler Str.		im Verfahren, Aufhebung geplant			0	0

B-Plan Nr. Rb1	Gewerbegebiet an der Werkstraße		im Verfahren	G	50	1,5	0
V/E Plan Nr. Rb 1	Flurstücke Ehel. Möckel		23.03.1999	M	33	0	2
B-Plan Nr. Rb2	Hauptstraße 122 - 158 und 123 bis 129		22.03.1999	M	100	0	0
V/E Plan Nr. Rb 2	Flurstück Nr. 189/1, T.v. 189/2 und 560/28 an der Friedensstraße	1. Änd.	22.12.2004	W	39	0	3
B-Plan Nr. Rm 1	Am Friedhofsweg/Hauptstraße		Verfahren eingestellt	W	0	0	0
V/E Plan Nr. Rm1	EH Siedlung "Reumtengrün-Nordost"		21.02.1992, 1. Änderung im Verfahren	W	100	0	0
B-Plan Nr. Rm 2	Wohngebiet Auerbacher Straße		24.08.1993	W	100	0	0
V/E Plan Nr. Rm 2	Produktionshallenerweiterung am Auerbacher Weg (Stickerei Reuter)		07.02.2002	M	100	0	0
V/E Plan Nr. Rm 3	Produktionshallenerweiterung Kurze Seite 22 (Stickerei Dotzauer)		15.11.2000	M	100	0	0
B-Plan Nr. S 1	WG Fuchs`sche Wiese	3. Änd.	08.02.2002	W	93	0	4
B-Plan Nr. S 2	SO Kinder-, Jugend- und Familienerholung "Waldpark Grünheide"		24.12.1993	S	100	0	0
B-Plan Nr. S 3	WG Siedlungsstraße		im Verfahren, Aufhebung geplant	W		0	0

	B-Plan Nr. S 4	WG Sonnenweg		Verfahren aufgehoben	W		0	0
	B-Plan Nr. B 1	WG Beerheide Süd		05.10.2001	W	80	0	7
	Satzung Nr. 1	Klarstellungssatzungg. von Rempesgrün		13.06.2008	W M	44 W 50 M	0,1	3
	Satzung Nr. 2	Klarstellungssatzung Sorga		im Verfahren	W M	100	0	0
	Satzung Nr. 3	Klarstellungssatzung Schnarrtanne	1. Änd.	16.08.1997	W M	100	0	0
	Satzung Nr. 4	Klarstellungssatzung Beerheide		03.05.1999		75 W 95 M	0,05	5
	Satzung Nr. 5	Klarstellungssatzung Rebesgrün	1. Änd.	15.05.2000	W M	70,8 W 73 M	1	8
	Satzung Nr. 6	Klarstellungssatzung Reumtengrün	1. Änd.	22.12.2004		47,62 W 87,5 M	0,1	8
	Satzung Nr. 7	Ergänzungssatzung Schnarrtanne		04.05.2013	W	51 W	0,08	5
	Satzung Nr. 8	Ergänzungssatzung Rebesgrün		04.05.2013	W	28 W	0	2
	Satzung Nr. 9	Außenbereichssatzung Reumtengrün		24.09.2010	W	40,7 W	0	2
Rodewisch	B-Plan	Nordwest B-Plan Nr.1		16.10.1992	G	100	0	0
	B-Plan	Autopartner Wernesgrüner Straße		16.04.1992	G	100	0	0

B-Plan	Wohngebiet Bahnhofstraße		01.10.1993	W	100	0	0
B-Plan	Obergöltzsch/Rützengrüner Straße B-Plan Nr.3		01.10.1993	W	100	0	0
B-Plan	Stadtgärtnerei B-Plan Nr.11		04.07.1997	M	100	0	0
B-Plan	Wohngebiet Oststraße		21.08.1998	W	100	0	0
VEP	Heinrichs Wiese VEP Nr.5		27.02.1999	W	100	0	0
VEP	Wohngebiet ""Sonnenterrasse"" der Otto-Pfeifer-Str. VEP Nr.28		26.01.2002	W	100	0	0
AbrS	Abrundungssatz.Wernesgrüner Str./Ecke Hermannstr.		01.10.2004	W	100	0	0
KES	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bereich am südl.Ortseingang Rodewischer Str.		26.08.2004	W	100	0	0
KES	Ergänzungssatzung Gebiet Teichstr. Teilfl.st.106/2		14.03.1993	W	100	0	0
AbrS	Abrundungssatzung Gebiet Kleinsiedlung		26.10.2010	W	100	0	0
VEP	Hellweg Baumarkt VEP Nr.29		28.05.2004	S	100	0	0
AuS	Außenbereichssatzung Abhorner Weg OT Röthen- bach		23.03.2012		100	0	0
KES	Ergänzungssatzung Feldstraße		28.03.2013		100	0	0
EntwS	Sternwarte/Kindertagesstätte Rützengrüner Straße		31.01.2014.		100	0	0
B-Plan	Gewerbepark Göltzschtal B-Plan Nr.4		23.07.1993	G	100	0	0

	B-Plan	Goethestraße B-Plan Nr.32		soll eingestellt werden	W	45	0	0
	B-Plan	B-Plan Nr. 33 Wohnquartier ""Poetenwiese""		01.06.2018	W	80	0	2
	B-Plan	Wohngebiet Obergöltzsch B-Plan Nr.3/ Lerchenweg (3. Änderung)	3. Änd.	31.03.2017	W	100	0	0
	B-Plan	Nr. 34 "Bahnhofstraße II"		im Verfahren	W	0	0	8
	B-Plan	Nr. 35 "Kita Postplatz"		soll eingestellt werden			0	0
	B-Plan	Nr. 36 "Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße"		im Verfahren	G	100	0	0
	B-Plan	"Wohngebiet Hohe Wiese"		im Verfahren	W	100	0	2
	B-Plan	"Wapplersches Gut"		Verfahren eingestellt	W		0	0
	B-Plan	"WG Burgstraße"		Verfahren eingestellt	W		0	0
Elfeld	1	V/E-Plan Klein-Juchhöh		18.05.1994	W	100	0	0
	2	B-Plan Winkelgasse		28.02.1997	W	100	0	0
	3	Abrundungssatzung Juchhöh		04.05.2005	W	0	0	7
	4	Außenbereichssatzung „Am Steinbruch“		16.08.2016	M	80	0	2
	5	B-Plan MI Am Bahnhof		16.01.2018	M	86	0	1
Grün	VEP	Eigenheimstandort Am Krugler		28.02.1995	W	100	0	0

	VEP	Holzinnovationszentrum Muldenberg - Hammerbrücke		05.11.2001	G	100	0	0
	V-Plan	Produktionshallen-erweiterung der Firma Schweiker GmbH		im Verfahren	G	100	0	0
	B-Plan	Sport-u.Freizeitpark NORDIC		im Verfahren	G	100	0	0
	B-Plan	Wiesenstrasse B-Plan Nr.001		31.03.1993	W	100	0	0
	VEP	Zentrum für Behinderte		03.06.1998	W	100	0	0
	AuS	Außenbereichssatzung Hammerbrücker Straße		08.01.2014		60	0	2
	B-Plan	Am Schönecker Weg		Verfahren aufgehoben	W	(-)	0	0
	VEP	Umnutzung Industriebrache in Grünbach		Verfahren aufgehoben		100	0	0
	VEP	Ferienhäuser am Göltzschtalweg		im Verfahren	S	100	0	0
	ES	Pfannenstiel		rechtskräftig		25	0	3
	KES	Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedlichfurer Straße in Grünbach	1. Änd.	10.06.2020	W	50	0	2
Neustadt	B-Plan	Am Bezelberg		22.07.1994	W	100	0	0
	VEP	Eigenheimstandort Poppengrün		24.09.1996	W	100	0	0
	VEP	Errichtung einer Lagerhalle m.Büro u.Sozialtrakt		31.10.1996	G	100	0	0

	VEP	Freizeitanlage u.Bunkermuseum am Bezelberg		im Verfahren (derzeit Abstimmung mit LRA)	S		0	0
	B-Plan	Neustadt/Siebenhitz B-Plan Nr.1a		01.10.1992	M	100	0	0
	B-Plan	Oberer Weg		im Verfahren	W	0	0	10
	VEP	Rittrich/Rittrich Zimmerei u. Fuhrgesch.		28.09.1993	G	100	0	0
	B-Plan	Sportanlage Neustadt		im Verfahren	S	100	0	0

5 Bedarfsberechnung Wohnen

Als Grundlage eines Abbildes der Entwicklung des Wohnungsmarktes wird die Wohnungsmarktprognose 2030 (BBSR 2015) verwendet. Der Prognosezeitraum reicht hier bis zum Jahr 2030. Danach zeichnet sich für den Zeitraum von 2020 bis 2030 folgendes Bild.

Neue Bundesländer einschließlich Berlin (vgl. Tabelle 13):

- Die Eigentümerquote nimmt um 12,4 % zu.
- Die Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage (Fläche pro Person) nimmt insgesamt zu. Im Bereich der Eigentümer- stärker als im Bereich der Mieterhaushalte.
- Die Wohnflächennachfrage nimmt im Bereich der Eigentümerhaushalte zu und ist im Bereich der Mieterhaushalte rückläufig. Entsprechend nimmt sie im Ein- und Zweifamilienhaussektor zu, im Sektor der Zweifamilienhäuser ab.
- Es besteht ein über den Zeitraum abnehmender Neubaubedarf sowohl im Sektor der Ein- und Zwei- als auch der Mehrfamilienhäuser.

Vogtlandkreis (vgl. Tabelle 13):

- Es besteht über den Zeitraum ein abnehmender Neubaubedarf im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Es besteht kein (statistischer) Neubaubedarf im Sektor der Mehrfamilienhäuser.

Das Bild des Überwiegenden Bedarfs im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus spiegelt sich auch in den Baufertigstellungen der letzten Jahre wieder. In den zehn Jahren von 2010 bis 2019 wurden 293 Wohngebäude im Plangebiet errichtet, von denen 290 ein oder zwei Wohnungen hatten. Damit fand nur in den größten Kommunen des Plangebietes eine marginale Bautätigkeit im Sektor der Mehrfamilienhäuser statt (Tabelle 14 und Tabelle 15).

Folgerichtig konzentriert sich der Leerstand auf a) Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen und b) Wohngebäude, die vor 1991 errichtet wurden (Tabelle 16).

Die Eigentümerquote im Plangebiet entspricht in etwa der in den neuen Bundesländern. In den ländlicher geprägten Gemeinden im Plangebiet ist sie überdurchschnittlich hoch (vgl. Tabelle 13 vs. Tabelle 16).

Zur quantitativen Ermittlung der Wohnbaunachfrage werden die Datensätze der 7. RBV sowie der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR zu Grunde gelegt. Sie haben unterschiedliche Rahmensetzungen (Tabelle 11).

Tabelle 11: Rahmen der 7. RBV vs. Wohnungsmarktprognose 2030.

Merkmal	Wohnungsmarktprognose 2030	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen
Auflösung	Landkreisebene	Gemeindeebene
Zeitraum	2015 bis 2030	2019 bis 2035

Sie werden harmonisiert, indem

- die Annahme getroffen wird, dass der Wohnbaubedarf des Landkreises über die Bevölkerungszahl auf die Gemeindeebene heruntergebrochen werden kann
- die Wohnbautwicklung über das Jahr 2030 per linearem Trend, bezogen auf die letzten zehn betrachteten Jahre des Betrachtungszeitraumes, bis zum Jahr 2035 extrapoliert werden kann.

Im Ergebnis wird rechnerisch ein Wohnbaubedarf im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 490 und 494 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 ermittelt.

Die Gemeinde kann diesem Bedarf innerhalb von Bebauungsplangebieten, Geltungsbereichen von städtebaulichen Satzungen oder diversen Innenentwicklungspotentialen (Baulücken, Leerstände, Brachen etc.) begegnen. Die Ermittlung entsprechender Potentiale wird in Abschnitt 4 dargestellt.

Es ergibt sich folgende Gesamtrechnung (Tabelle 12).

Tabelle 12: Zusatzbedarf an Wohneinheiten.

Kommune	Bedarf [WE]	Reserve [WE]	Zusatzbedarf [WE]
Auerbach/Vogtl.	236 bis 238	171	65 bis 67
Falkenstein/Vogtl.	103 bis 104	83	20 bis 21
Rodewisch	83 bis 84	27	56 bis 57
Ellefeld	33 bis 34	39	0 (-6 bis -5)
Grünbach	21 bis 22	10	11 bis 12
Neustadt/Vogtl.	13	12	1
gesamt	490 bis 494¹	342	148 bis 152²

Es besteht im Plangebiet insgesamt neben den vorhandenen Reserven ein zusätzlicher Flächenbedarf zum Bau von 148 bis 152 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhausbauweise.

¹ Durch Addition der Werte der Kommunen ergeben sich Werte von 489 bis 495. Der abweichende Wert ergibt sich aus Rundungen in der Berechnung, ist aber geringfügig und damit vernachlässigbar.

² Durch Addition der Werte der Kommunen ergeben sich Werte von 147 bis 153. Der abweichende Wert ergibt sich aus Rundungen in der Berechnung, ist aber geringfügig und damit vernachlässigbar.

Tabelle 13: Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.

Merkmal	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2015 bis 2030	
Prognose von Nachfrageparametern für den Wohnungsmarkt (neue Länder einschließlich Berlin)													Ø	Δ [%]
Eigentümerquoten	%	38,0	38,5	39,0	39,5	40,0	40,4	40,9	41,4	41,8	42,3	42,7	40,4	12,4
Ø Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte	m²/Person	46,6	46,9	47,2	47,5	47,7	48,0	48,3	48,6	48,9	49,2	49,4	48,0	6,0
Ø Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte	m²/Person	38,3	38,5	38,7	38,9	39,1	39,3	39,5	39,7	40,0	40,2	40,4	39,3	5,5
Ø Pro-Kopf-Wohnfläche insgesamt	m²/Person	42,0	42,3	42,6	42,9	43,2	43,5	43,8	44,1	44,4	44,6	44,9	43,5	6,9
Prognose der Wohnflächennachfrage (neue Länder einschließlich Berlin)													Ø	Δ [%]
Eigentümer	1.000 m²	284.827	288.740	292.529	296.155	299.579	302.784	305.775	308.580	311.238	313.780	316.220	301.837	11,0
Mieter	1.000 m²	320.196	317.504	314.782	312.036	309.264	306.461	303.619	300.734	297.808	294.848	291.862	306.283	-8,8
in Ein- und Zweifamilienhäusern	1.000 m²	287.282	289.609	291.832	293.919	295.838	297.573	299.132	300.542	301.838	303.048	304.185	296.800	5,9
in Mehrfamilienhäusern	1.000 m²	317.742	316.636	315.479	314.271	313.005	311.672	310.261	308.772	307.208	305.579	303.896	311.320	-4,4
insgesamt	1.000 m²	605.023	606.244	607.312	608.191	608.843	609.245	609.393	609.314	609.046	608.627	608.082	608.120	0,5
Prognose des Neubaubedarfs (neue Länder einschließlich Berlin)													Ø	Δ [%]
insgesamt	Wohnungen	36.400	35.300	34.000	32.400	30.500	28.500	26.300	24.400	22.600	21.200	19.800	28.309	-45,6
insgesamt je 10.000 Einwohner	Wohnungen	24	23	22	21	20	19	18	16	15	14	14	18,7	-41,7
in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen	23.800	23.200	22.400	21.300	20.000	18.600	17.200	16.100	15.300	14.800	14.300	18.818	-39,9
in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner	Wohnungen	15	15	15	14	13	12	12	11	10	10	10	12,5	-33,3
in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen	12.700	12.100	11.600	11.100	10.600	9.900	9.100	8.200	7.300	6.400	5.500	9.500	-56,7
in Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner	Wohnungen	8	8	8	7	7	7	6	6	5	4	4	6,4	-50,0
Prognose des Neubaubedarfs (Vogtlandkreis)													Ø	Δ [%]
insgesamt	Wohnungen	280	270	260	240	230	210	190	180	170	160	160	214	-42,9
insgesamt je 10.000 Einwohner	Wohnungen	13	12	12	12	11	10	9	9	8	8	8	10,2	-38,5
in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen	280	270	260	240	230	210	190	180	170	160	160	214	-42,9
in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner	Wohnungen	13	12	12	12	11	10	9	9	8	8	8	10,2	-38,5
in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
in Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner	Wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0

Tabelle 14: Anteil der Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen an allen Wohngebäuden.

Kommune	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mittelwert 2010 bis 2019	
											Kommune	gesamt
Falkenstein/Vogtl.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	66,7	100,0	100,0	96,6	99,0
Auerbach/Vogtl.	100,0	100,0	100,0	100,0	92,9	100,0	96,3	100,0	100,0	100,0	98,7	
Rodewisch	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Ellefeld	100,0	100,0	100,0	(-)	100,0	(-)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Grünbach	100,0	100,0	100,0	100,0	(-)	100,0	100,0	(-)	100,0	100,0	100,0	
Neustadt	100,0	(-)	100,0	100,0	(-)	(-)	(-)	100,0	100,0	100,0	100,0	

Tabelle 16: Wohnungen in Wohngebäuden: Leerstand, Nutzung, Größe und Baujahr.

Kommune	Wohnungen in Wohngebäuden					Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden			
	Insgesamt	Bewohnte Wohnungen, Nutzungsart			Leerstehende Wohnungen	[Gebäude mit ... Wohnungen]		Baujahr	
		Insgesamt	Eigentum	Miete		1 bis 2	3 und mehr	bis 1990	ab 1991
Falkenstein/Vogtl.	5.241	4.421	1.760	2.661	820	124	696	783	37
Auerbach/Vogtl.	10.923	9.673	3.408	6.265	1.250	254	996	1.146	104
Rodewisch	3.805	3.360	1.527	1.833	445	80	365	417	28
Ellefeld	1.540	1.325	693	632	215	40	175	206	9
Grünbach	821	759	544	215	62	43	19	55	7
Neustadt	512	469	325	144	43	24	19	43	0
gesamt	22.842	20.007	8.257	11.750	2.835	565	2.270	2.650	185

Tabelle 17: Prognose des Wohnbaubedarfs.

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ 2020-2035
Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussektor [WE/10.000 EW]																	
Vogtlandkreis	13	12	12	12	11	10	9	9	8	8	8	7	6	6	5	5	
Bevölkerungszahl Variante 1 [EW]																	
Auerbach/Vogtl.	17.990	17.810	17.630	17.450	17.260	17.080	16.900	16.720	16.540	16.370	16.200	16.030	15.870	15.710	15.550	15.390	
Rodewisch	6.260	6.210	6.160	6.110	6.060	6.010	5.950	5.900	5.850	5.800	5.750	5.700	5.650	5.600	5.550	5.500	
Ellefeld	2.520	2.500	2.480	2.460	2.430	2.410	2.390	2.370	2.340	2.320	2.300	2.280	2.260	2.230	2.210	2.190	
Falkenstein/Vogtl.	7.870	7.780	7.700	7.610	7.520	7.440	7.360	7.290	7.220	7.150	7.090	7.030	6.960	6.900	6.840	6.780	
Grünbach	1.640	1.620	1.600	1.580	1.560	1.540	1.520	1.510	1.490	1.470	1.450	1.440	1.430	1.410	1.400	1.390	
Neustadt/Vogtl.	960	950	940	940	930	920	910	900	890	880	880	870	860	850	850	840	
gesamt	37.240	36.870	36.510	36.150	35.760	35.400	35.030	34.690	34.330	33.990	33.670	33.350	33.030	32.700	32.400	32.090	
Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussektor [WE] Variante 1																	
Auerbach/Vogtl.	23	21	21	21	19	17	15	15	13	13	13	11	10	9	8	8	238
Rodewisch	8	7	7	7	7	6	5	5	5	5	5	4	3	3	3	3	84
Ellefeld	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	34
Falkenstein/Vogtl.	10	9	9	9	8	7	7	7	6	6	6	5	4	4	3	3	104
Grünbach	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	22
Neustadt/Vogtl.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	13
gesamt	48	44	44	43	39	35	32	31	27	27	27	23	20	20	16	16	494
Bevölkerungszahl Variante 2 [EW]																	
Auerbach/Vogtl.	17.980	17.780	17.590	17.400	17.200	17.000	16.800	16.590	16.380	16.180	15.980	15.790	15.590	15.400	15.200	15.010	
Rodewisch	6.260	6.200	6.150	6.100	6.040	5.980	5.910	5.840	5.770	5.710	5.640	5.580	5.510	5.450	5.390	5.330	
Ellefeld	2.520	2.500	2.470	2.450	2.430	2.400	2.370	2.350	2.320	2.290	2.260	2.230	2.210	2.180	2.150	2.120	
Falkenstein/Vogtl.	7.870	7.770	7.680	7.590	7.500	7.410	7.320	7.230	7.140	7.060	6.990	6.910	6.830	6.750	6.670	6.600	
Grünbach	1.640	1.620	1.600	1.580	1.560	1.540	1.520	1.500	1.480	1.460	1.450	1.430	1.410	1.400	1.380	1.370	
Neustadt/Vogtl.	960	950	940	930	930	920	910	900	890	880	870	860	850	850	840	830	
gesamt	37.230	36.820	36.430	36.050	35.660	35.250	34.830	34.410	33.980	33.580	33.190	32.800	32.400	32.030	31.630	31.260	
Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussektor [WE] Variante 2																	
Auerbach/Vogtl.	23	21	21	21	19	17	15	15	13	13	13	11	9	9	8	8	236
Rodewisch	8	7	7	7	7	6	5	5	5	5	5	4	3	3	3	3	83
Ellefeld	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	33
Falkenstein/Vogtl.	10	9	9	9	8	7	7	7	6	6	6	5	4	4	3	3	103
Grünbach	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
Neustadt/Vogtl.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	13
gesamt	48	44	44	43	39	35	31	31	27	27	27	23	19	19	16	16	490

6 Bedarfsberechnung Gewerbe

Mit dem demographischen Wandel verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung der Kommunen des Plangebietes (Tabelle 21 und Tabelle 22).

Dabei ist nach der 7. RBV abzusehen, dass die Gruppe der über-65-jährigen Bevölkerung in absoluten Zahlen nahezu konstant bleibt. Das „Nachrücken“ heute jüngerer Bevölkerungsteile (Baby-Boomer) kompensiert die Sterbefälle. Die Gruppe der 20 bis unter 65 Jährigen schrumpft. In den Jahren von 2020 bis 2035 wird hier eine Verringerung der Gruppengröße von 22,7 bis 25,1 % abgeschätzt. Die Gruppe, in der sich in der Hauptsache Menschen im arbeitsfähigen Alter befinden nimmt um rund ein Viertel ab. Die Gruppe der unter 20 Jährigen wird ebenfalls, wenn auch weniger stark, kleiner. Die Entwicklung spiegelt sich folglich auch in der Entwicklung demographischer Indizes wieder (Tabelle 18). Die Gruppe der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird also sowohl absolut als auch im Verhältnis zum Rest der Gesamtbevölkerung kleiner.

Tabelle 18: Entwicklung der Altersstruktur (7. RBV), Quotienten mit Definitionen.

Merkmal	Definition	Entwicklung 2020 bis 2035
Jugendquotient	Verhältnis der Anzahl der Personen unter 20 Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter	+ 14,3 bis 9,7 %
Altenquotient	Verhältnis der Anzahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter	+ 38,8 bis 41,9 %
Gesamtquotient	Verhältnis der Anzahl der Personen einer Bevölkerung im nichterwerbsfähigen Alter zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter.	+ 31,0 bis 31,6 %

Hinsichtlich der aktuellen Beschäftigungsstruktur ergibt sich in den einzelnen Kommunen ein unterschiedliches Bild (Tabelle 23). Bis auf die Stadt Rodewisch haben alle Gemeinden ein negatives Pendlersaldo und entsprechend mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- als am Arbeitsort. Inwiefern der Pendelverkehr innerhalb des Plangebietes stattfindet kann an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden.

Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf abschätzen zu können, werden Verhältnisse aus sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu a) der Altersgruppe im erwerbsfähigen Alter und b) zu den Beschäftigten im Bau- und verarbeitenden Gewerbe gebildet. Dabei wird angenommen, dass der Sektor Bau- und verarbeitendes Gewerbe in der Hauptsache gewerbliche Bauflächen in Anspruch nimmt. Es ergibt sich insgesamt

a) ein Verhältnis der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter von 0,66 und

b) ein Verhältnis der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur Anzahl der Beschäftigten im Bau- und verarbeitendem Gewerbe von 0,21.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Gruppe der Menschen im erwerbsfähigen Alter wird aus den Schätzungen der 7. RBV übernommen. Nach deren zwei Varianten kann über oben ermittelte Verhältnisse die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Zukunft abgeschätzt werden. Unter den sich so ergebenden vier Varianten (jeweils zwei Varianten aus der 7. RBV zu oben genannten Verhältnissen) beträgt die höchste Schätzung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2035 11.321, die niedrigste 9.602. Diese Werte werden obere und untere Variante weiterge-

führt. Damit ergibt sich ein Szenariotrichter der sowohl die Größe der Gruppe von Menschen im erwerbsfähigen Alter als auch den Anteil Beschäftigten am Arbeitsort (unter der Annahme einer der heutigen Struktur ähnlichen Struktur in Zukunft) berücksichtigt (Tabelle 25).

Der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird ein ähnlicher Anteil der Beschäftigten in Bau- und verarbeitendem Gewerbe unterstellt wie heute. Gleichzeitig wird angenommen, dass der Raumbedarf (Gewerbeflächenbedarf) pro Beschäftigtem zwischen 150 und 300 m² beträgt (Tabelle 26).

Im Ergebnis ergibt sich wiederum eine obere und untere Variante des Gewerbeflächenbedarfes im Jahr 2035 (Tabelle 19). Der Gewerbeflächenbedarf im Jahr 2035 beträgt danach insgesamt zwischen 30,83 und 72,69 ha.

Tabelle 19: Gewerbeflächenbedarf 2035

Kommune	Gewerbeflächenbedarf 2035 [ha]	
	obere Variante	untere Variante
Auerbach/Vogtl.	16,00	6,75
Falkenstein/Vogtl.	27,48	11,69
Rodewisch, Stadt	13,05	5,64
Ellefeld	10,30	4,51
Grünbach	5,94	2,54
Neustadt/Vogtl.	0,00	0,00
gesamt	72,69	30,83

Es ergibt sich folgende Gesamtrechnung (Tabelle 20).

Tabelle 20: Zusatzbedarf an Gewerbeflächen.

Kommune	Bedarf [ha]	Reserve [ha]	Zusatzbedarf [ha]
Auerbach/Vogtl.	6,75 bis 16,00	25,93	0 (-19,18 bis -9,93)
Falkenstein/Vogtl.	11,69 bis 27,48	5,43	5,26 bis 22,05
Rodewisch	5,64 bis 13,05	1,25	4,39 bis 11,08
Ellefeld	4,51 bis 10,30	0,18	4,33 bis 10,12
Grünbach	2,54 bis 5,94	0,00	2,54 bis 5,94
Neustadt/Vogtl.	0,00	0,00	0,00
gesamt	30,83 bis 72,69	32,80	0 (-2,66) bis 39,26

Es besteht im Plangebiet insgesamt neben den vorhandenen Reserven ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 0 (-2,66) bis 39,26 ha.

Tabelle 21: Entwicklung der Altersstruktur (7. RBV), Altersgruppen.

Kommune	Altersgruppe	Variante 1			Variante 2		
		2020	2035	Δ [%]	2020	2035	Δ [%]
Falkenstein/Vogtl.	unter 20	1.230	1.140	-7,3	1.230	1.070	-13,0
	20 bis unter 65	4.060	3.130	-22,9	4.060	3.030	-25,4
	65 und mehr	2.580	2.510	-2,7	2.580	2.500	-3,1
Auerbach/Vogtl.	unter 20	2.870	2.460	-14,3	2.860	2.320	-18,9
	20 bis unter 65	9.300	7.120	-23,4	9.290	6.900	-25,7
	65 und mehr	5.830	5.810	-0,3	5.830	5.780	-0,9
Rodewisch	unter 20	960	840	-12,5	960	780	-18,8
	20 bis unter 65	3.280	2.650	-19,2	3.270	2.540	-22,3
	65 und mehr	2.030	2.010	-1,0	2.030	2.010	-1,0
Ellefeld	unter 20	420	380	-9,5	420	350	-16,7
	20 bis unter 65	1.310	1.060	-19,1	1.310	1.020	-22,1
	65 und mehr	780	760	-2,6	780	750	-3,8
Grünbach	unter 20	240	170	-29,2	240	160	-33,3
	20 bis unter 65	870	640	-26,4	870	630	-27,6
	65 und mehr	530	580	9,4	530	570	7,5
Neustadt/Vogtl.	unter 20	120	110	-8,3	120	100	-16,7
	20 bis unter 65	530	350	-34,0	530	350	-34,0
	65 und mehr	300	380	26,7	300	380	26,7
Gesamt	unter 20	5.840	5.100	-12,7	5.830	4.780	-18,0
	20 bis unter 65	19.350	14.950	-22,7	19.330	14.470	-25,1
	65 und mehr	12.050	12.050	0,0	12.050	11.990	-0,5

Tabelle 22: Entwicklung der Altersstruktur (7. RBV), Quotienten.

Kommune	Altersgruppe	Variante 1			Variante 2		
		2020	2035	Δ [%]	2020	2035	Δ [%]
Falkenstein/Vogtl.	Jugendquotient	30,3	36,4	20,1	30,3	35,1	15,8
	Altenquotient	63,5	80,1	26,1	63,5	82,3	29,6
	Gesamtquotient	93,8	116,5	24,2	93,8	117,4	25,2
Auerbach/Vogtl.	Jugendquotient	30,8	34,6	12,3	30,8	33,6	9,1
	Altenquotient	62,7	81,6	30,1	62,7	83,7	33,5
	Gesamtquotient	93,5	116,1	24,2	93,5	117,4	25,6
Rodewisch	Jugendquotient	29,2	31,8	8,9	29,2	30,5	4,5
	Altenquotient	62	75,8	22,3	61,9	78,9	27,5
	Gesamtquotient	91,2	107,6	18,0	91,1	109,4	20,1
Ellefeld	Jugendquotient	32,3	36	11,5	32,4	34,2	5,6
	Altenquotient	59,7	71,5	19,8	59,8	73,4	22,7
	Gesamtquotient	92,1	107,5	16,7	92,2	107,6	16,7
Grünbach	Jugendquotient	27,3	27,2	-0,4	27,4	26,1	-4,7
	Altenquotient	61,5	90,4	47,0	61,4	91,4	48,9
	Gesamtquotient	88,8	117,6	32,4	88,8	117,5	32,3
Neustadt/Vogtl.	Jugendquotient	22,5	31,1	38,2	22,7	30,1	32,6
	Altenquotient	56,7	108,9	92,1	56,5	109,2	93,3
	Gesamtquotient	79,2	140	76,8	79,2	139,3	75,9
Gesamt Ø	Jugendquotient	28,7	32,9	14,3	28,8	31,6	9,7
	Altenquotient	61,0	84,7	38,8	61,0	86,5	41,9
	Gesamtquotient	89,8	117,6	31,0	89,8	118,1	31,6

Tabelle 23: Beschäftigung und Pendelverhalten.

Kommune	SV-pflichtig Beschäftigte am 30.06.2018			Pendler unter SV-pflichtig Beschäftigten am 30.06.2018		
	am Arbeitsort	am Wohnort	Saldo	Einpender	Auspender	Saldo
Auerbach/Vogtl., Stadt	5.938	7.120	1.182	3.677	4.876	-1.199
Falkenstein/Vogtl., Stadt	2.844	3.025	181	2.051	2.241	-190
Rodewisch, Stadt	3.365	2.467	-898	2.687	1.805	882
Ellefeld	585	991	406	492	898	-406
Grünbach	492	631	139	401	541	-140
Neustadt/Vogtl.	176	419	243	142	386	-244
gesamt	13.400	14.653	1.253	9.450	10.747	-1.297

Tabelle 24: Beschäftigungsstruktur (aktuell).

Kommune	Bevölkerungszahl am 31.12.2018 [EW]	SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz am 30.06.2018	Verhältnis SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz zu EW	Altersgruppe von 20 bis unter 65 [EW] am 31.12.2018	Verhältnis SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz zu Altersgruppe 20 bis 65	Beschäftigte im Bau- und verarbeitenden Gewerbe am 30.06 bzw. 30.09.2018	Verhältnis Beschäftigte im Bau- und verarbeitenden Gewerbe zu SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz
Auerbach/Vogtl., Stadt	18.357	5.938	0,32	9.755	0,61	636	0,11
Falkenstein/Vogtl., Stadt	8.061	2.844	0,35	4.235	0,67	1.089	0,38
Rodewisch, Stadt	6.359	3.365	0,53	3.396	0,99	503	0,15
Ellefeld	2.559	585	0,23	1.361	0,43	401	0,69
Grünbach	1.678	492	0,29	888	0,55	239	0,49
Neustadt/Vogtl.	968	176	0,18	558	0,32	0	0,00
gesamt	37.982	13.400	0,35	20.193	0,66	2.868	0,21

Tabelle 25: Beschäftigungsstruktur (Prognose).

Kommune	Bevölkerungszahl 2035 [EW]		Altersgruppe von 20 bis 65 2035		Prognose SV-pflichtig Beschäftigte 2035			
					nach Verhältnis SV-pflichtig Beschäftigte zu Arbeitsplatz zu Bevölkerungszahl		nach Verhältnis SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz zu Altersgruppe 20 bis 65	
	Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
Auerbach/Vogtl., Stadt	15.390	15.010	7120	6900	4.978	4.855	4.334	4.200
Falkenstein/Vogtl., Stadt	6.780	6.600	3130	3030	2.392	2.329	2.102	2.035
Rodewisch, Stadt	5.500	5.330	2650	2540	2.910	2.820	2.626	2.517
Ellefeld	2.190	2.120	1060	1020	501	485	456	438
Grünbach	1.390	1.370	640	630	408	402	355	349
Neustadt/Vogtl.	840	830	350	350	153	151	110	110
gesamt	32.090	31.260	14950	14470	11.321	11.028	9.921	9.602

Tabelle 26: Gewerbeflächenbedarf (Prognose)

Kommune	Prognose SV-pflichtig Beschäftigte		Prognose Beschäftigte Gewerbe nach Verhältnis Beschäftigte im Bau- und verarbeitenden Gewerbe zu SV-pflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)		Gewerbeflächenbedarf 2035 [ha]			
					bei 150 m ² /Beschäftigtem		bei 300 m ² /Beschäftigtem	
	obere Variante	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante	untere Variante
Auerbach/Vogtl., Stadt	4.978	4.200	533	450	8,00	6,75	16,00	13,50
Falkenstein/Vogtl., Stadt	2.392	2.035	916	779	13,74	11,69	27,48	23,37
Rodewisch, Stadt	2.910	2.517	435	376	6,53	5,64	13,05	11,29
Ellefeld	501	438	343	301	5,15	4,51	10,30	9,02
Grünbach	408	349	198	170	2,97	2,54	5,94	5,09
Neustadt/Vogtl.	153	110	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamt	11.321	9.602	2.423	2.055	36,35	30,83	72,69	61,65