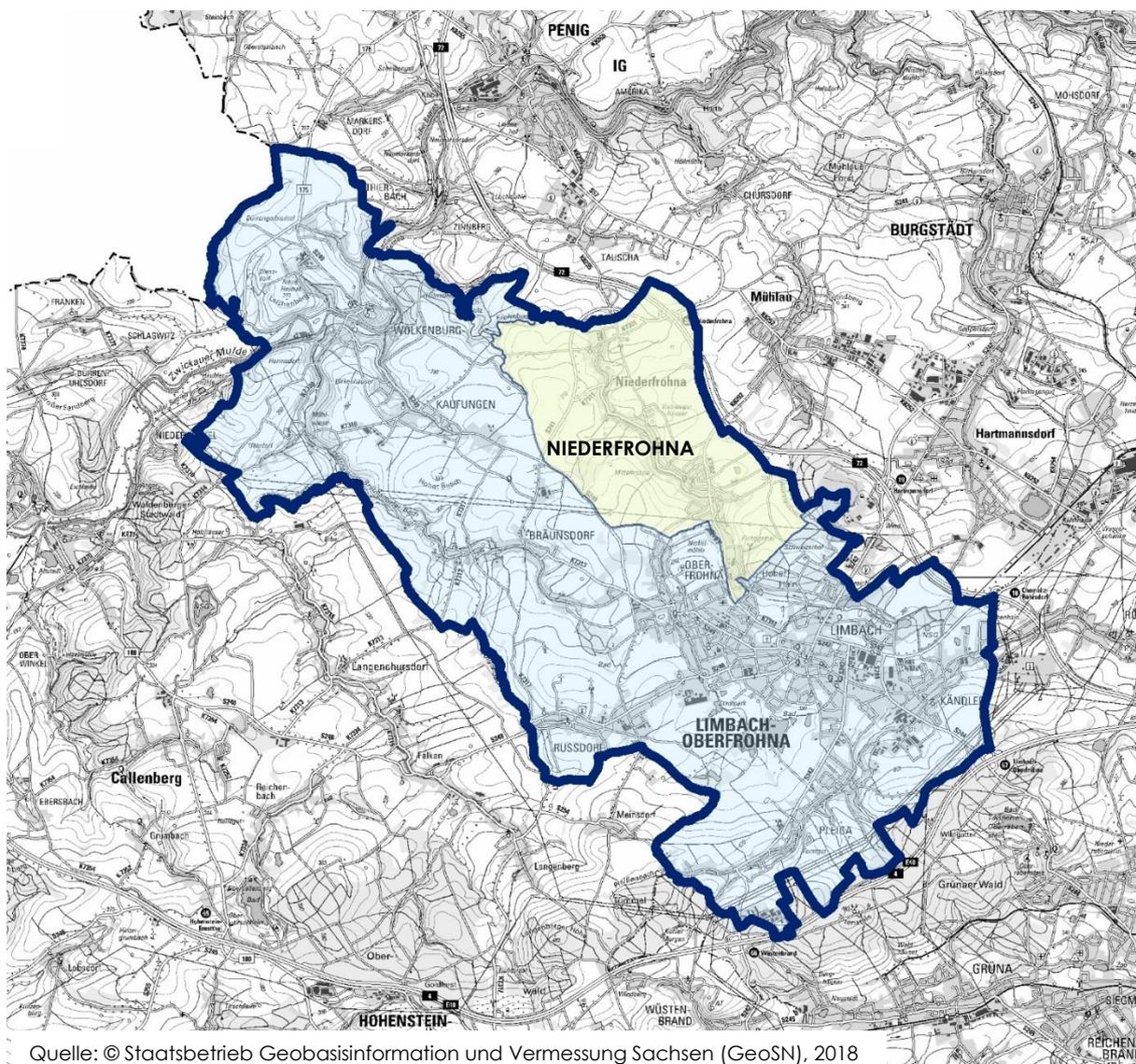


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
DER STADT LIMBACH-OBERFROHNA
MIT DER GEMEINDE NIEDERFROHNA

LANDKREIS ZWICKAU



BEARBEITUNGSSTAND

AUSFERTIGUNG

01/2024

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Limbach-Oberfrohna mit der Gemeinde Niederfrohna

Stand: Januar 2024

Gemeinden: Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna
Erfüllende Gemeinde: Limbach-Oberfrohna
Landkreis: Zwickau
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planzeichnung M 1 : 10.000 (farbige Darstellung)
- Begründung mit Umweltbericht

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70 / 1 77 E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Geschäftsleitung

Chemnitz, Januar 2024

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.

Teil I - Flächennutzungsplan

1	VORBEMERKUNGEN	7
1. 1	ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BAULEITPLANUNG	7
1. 1. 1	RECHTSGRUNDLAGEN	7
1. 1. 2	INHALTE UND RECHTSWIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	11
1. 1. 3	VERFAHRENSABLAUF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	14
1. 2	ANLASS DER PLANUNG	15
1. 3	PLANGEBIET	16
1. 4	PLANWERK / KARTENGRUNDLAGE	18
1. 5	VERFAHRENSVERMERKE	19
1. 6	GENEHMIGUNGSERLASS	19
2	PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE	20
2. 1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	20
2. 1. 1	LANDESPLANERISCHE ZIELVORGABEN	20
2. 1. 2	REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	28
2. 2	FACHPLANUNGEN	43
2. 3	PLANUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	44
3	SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN	47
3. 1	LAGE IM RAUM	47
3. 2	NATÜRLICHE GEgebenHEITEN	48
3. 2. 1	NATÜRLICHE GLIEDERUNG UND OBERFLÄCHENFORM	48
3. 2. 2	GEOLOGIE, LAGERSTÄTTEN, ALTBERGBAU	50
3. 2. 3	KLIMA	55
3. 2. 4	GEWÄSSER	56
3. 2. 5	BÖDEN	62
3. 2. 6	FAUNA UND FLORA	64
3. 3	HISTORISCHE STADT- UND ORTSENTWICKLUNG	68
3. 4	BEVÖLKERUNG	72
3. 4. 1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	72
3. 4. 2	ALTERSAUFBAU	73
3. 4. 3	BEVÖLKERUNGS- UND WANDERUNGSBEWEGUNG	76
3. 4. 4	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	79
3. 4. 5	HAUSHALTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG	80
3. 4. 6	PENDLERBEWEGUNGEN	81
3. 5	GEWERBLICHE WIRTSCHAFT, DIENSTLEISTUNG	83

3. 5. 1	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND STANDORTBEDINGUNGEN	83
3. 5. 2	ARBEITSMARKT	85
3. 5. 3	FLÄCHEN FÜR DEN EINZELHANDEL	86
3. 6	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN UND RESTRIKTIONEN	88
3. 6. 1	BAU- UND BODENDENKMALE	88
3. 6. 2	ALTLASTEN UND ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN	88
3. 6. 3	SONSTIGE BAUBESCHRÄNKUNGEN	89
3. 7	SIEDLUNG	93
3. 7. 1	VORBEMERKUNGEN	93
3. 7. 2	STADT- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR	97
3. 7. 3	WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG DER WOHNGBIETE	100
3. 7. 4	BESTAND UND PLANUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	132
3. 7. 5	BESTAND UND PLANUNG GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN	135
3. 7. 6	BESTAND UND PLANUNG VON SONDERBAUFLÄCHEN	138
3. 7. 7	FLÄCHEN NACH § 5 (1) BAUGB	140
3. 7. 8	BAUEN IM AUßENBEREICH NACH § 35 BAUGB	140
3. 8	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	142
3. 8. 1	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND SICHERHEIT	142
3. 8. 2	SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNGEN	143
3. 8. 3	EINRICHTUNGEN FÜR BILDUNG, ERZIEHUNG UND KULTUR	144
3. 8. 4	KIRCHEN UND RELIGIÖSE EINRICHTUNGEN	147
3. 8. 5	EINRICHTUNGEN DES SPORTS	147
3. 9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	149
3. 9. 1	VERKEHR	149
3. 9. 1. 1	ÜBERÖRTLICHER VERKEHR	149
3. 9. 1. 2	INNERÖRTLICHER VERKEHR	150
3. 9. 1. 3	RUHENDER VERKEHR	152
3. 9. 1. 4	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	153
3. 9. 2	VER- UND ENTSORGUNG	154
3. 9. 2. 1	TRINKWASSERVERSORGUNG	154
3. 9. 2. 2	ENERGIEVERSORGUNG	156
3. 9. 2. 3	GASVERSORGUNG	157
3. 9. 2. 4	TELEKOMMUNIKATION	157
3. 9. 2. 5	ABWASSERENTSORGUNG	157
3. 9. 2. 6	ABFALLENTSORGUNG	158
3. 9. 2. 7	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	158
3. 9. 2. 8	SONSTIGE LEITUNGEN	158

3.10	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	159
3.10.1	KOMMUNALE GRÜNSYSTEME	159
3.10.2	SPIELANLAGEN	161
3.10.3	SPORTANLAGEN	161
3.10.4	FREIBÄDER	162
3.10.5	DAUERKLEINGÄRTEN	162
3.10.6	FRIEDHÖFE	163
3.11	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	164
3.11.1	ALLGEMEINE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	164
3.11.2	REGIONALE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	165
3.11.3	LEITBILD VON NATUR UND LANDSCHAFT	166
3.11.4	SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT	169
3.11.5	BEREICHE MIT FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	174
3.11.6	BEREICHE MIT FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	175
3.12	TOURISMUS UND NAHERHOLUNG	187
3.12.1	ANGEBOTSANALYSE DER ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN	187
3.12.2	ZIELSTELLUNGEN, ENTWICKLUNGSSCHANCEN UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN	189
3.13	LANDWIRTSCHAFT	191
3.13.1	GEGENWÄRTIGE SITUATION	191
3.13.2	ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND KONFLIKTE	193
3.14	FORSTWIRTSCHAFT	195
4	FLÄCHENBILANZ	197
5	SCHLUSSBEMERKUNGEN	201
ANLAGE 1		202
KULTURDENKMALE		202
ANLAGE 2		203
ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE		203
ANLAGE 3		204
ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN		204
ANLAGE 4		205
BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE § 21 SÄCHSNATSCHG		205

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

1.1.1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 4 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des

- Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
 - **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 der Verordnung vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

Bundesrecht

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405)
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** - vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905)
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)** - vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** - vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405)
- **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** - vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** - vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 4 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** - Neufassung durch Art. 2 V. v. 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716 (Nr. 43))
- **Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)** - vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)
- **12. BImSchV – Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 15.03.2017 BGBl. I S. 483, 3527; zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 BGBl. I S. 1328
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** - vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4644)
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI Nr.26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch VwV vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft** – Neufassung der Ersten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54 S. 1050)

Landesrecht

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)** vom 25.06.2019 (SächsGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762)
- **Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG)** vom 01.06.2006 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 10 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG)** - vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)** - vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)
- **Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)** - vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)
- **Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)** vom 04.07.2023 (SächsGVBl. S. 446)

-
- **Sächsisches Bestattungsgesetz (SächsBestG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom. 08.07.1994 (SächsGVBl. S. 1321), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.04.2018 (SächsGVBl. S. 198)
 - **Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO)** vom 12.09.2001 (SächsGVBl. S. 675), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1. 1. 2 Inhalte und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gebietskörperschaften in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im § 5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt. Daneben sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 BauGB).

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Angaben nach §2a BauGB) beizufügen.

Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan gegenüber dem einzelnen Bürger noch keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck.

Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann (gegenüber Privaten und gegenüber Trägern öffentlicher Belange) wirksam sind.

Die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Stadt ins Benehmen zu setzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft erfolgt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017. Somit ist der Umweltbericht entsprechend §2a BauGB Regelbestandteil des Bauleitplanverfahrens. Im Umweltbericht sind die nach Anlage zum BauGB auf Grund der

Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die zeitliche Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist durch das BauGB nicht mehr eingeschränkt. Es wird jedoch empfohlen, den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen und soweit erforderlich, zu ändern, zu ergänzen oder neu aufzustellen.

Der **Zeitraumen für die vorliegende Planung wird bis 2035** gesteckt. Insbesondere die dem Plan zugrundeliegende Bevölkerungs- und Wohnraumprognose sollte dann angepasst bzw. neu formuliert werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Unter anderem sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen (§1 (6) Nr.7).

Dabei ist den Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes Bedeutung beizumessen.

Ausdrücklich wird gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Weiterhin sind gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend berücksichtigen zu können, müssen sie in aufbereiteter Form vorliegen - davon geht das BauGB aus, ansonsten wäre der Planungsprozess abwägungsfehlerhaft. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist der kommunale Landschaftsplan (LP) das geeignete Instrument dafür. Ausnahmsweise kann auf einen LP verzichtet werden, wenn Umstände bzw. andere Unterlagen vorliegen, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen:

- offensichtlich keinerlei Eingriffe im FNP geplant sind, d.h. keine neue Bebauung und kein Ausbau der Infrastruktur erfolgen soll,
- die Belange bereits anderweitig ausreichend aufbereitet wurden, z.B. durch Schutzgebietskonzeptionen,
- in anderen Fachplanungen, z.B. in einer Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung, sind sämtliche Naturgüter qualifiziert aufgenommen und bewertet sowie ist ein landschaftspflegerisches Zielkonzept entwickelt und mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.

Prinzipiell verfolgt das Land Sachsen hinsichtlich der Landschaftspläne eine sogenannte Sekundärintegration, d. h. es wird in der Regel zunächst ein eigenständiger Landschaftsplan oder ein vergleichbarer Fachplan erarbeitet, dessen Inhalte "soweit geeignet" (§ 6 SächsNatSchG) in die Bauleitplanung aufzunehmen sind. Für diese "städtebaulich begründeten" landespflegerischen Inhalte eröffnen der § 5 Abs. 2 sowie 2a mit den Nummern 5, 6, 7 und 10 umfassende Darstellungsmöglichkeiten. Hierzu zählt die frühzeitige Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach § 8a BNatSchG, aber auch der Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, das Ortsbild, den Biotopschutz oder die Biotopvernetzung, den Naturhaushalt, die freiraumbezogene Erholung, immer sofern sie einen städtebaulichen Bezug aufweisen (Rödel et. al. 1997).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Der Öffentlichkeit ist, nach Maßgabe des § 3 BauGB eine Beteiligung an der Bauleitplanung zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten bzw. die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen (§ 4 BauGB).

1. 1. 3 Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanes

Die Mitwirkenden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Wesentlichen:

- kommunale Verwaltungen / Verwaltungsgemeinschaft
- Gremien und Ausschüsse (v.a. Stadträte, Gemeinderäte, Ortschaftsräte)
- Öffentlichkeit
- Behörden / Träger öffentlicher Belange
- Genehmigungsbehörde
- Planungsbüro

Der Verfahrensverlauf gliedert sich in folgende Schritte:

1. Prüfung des Bedürfnisses zur Aufstellung
2. Aufstellungsbeschluss mit ortsüblicher Bekanntmachung
3. Erarbeitung der Rahmenbedingungen, Ziele und Zwecke der Planung, Vorentwurf
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
5. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in den erforderlichen Gremien
7. Erarbeitung eines auslegungsreifen Planes (Entwurf)
8. Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat der erfüllenden Gemeinde und den Gemeinschaftsausschuss
9. ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
10. öffentliche Auslegung über einen Zeitraum von 30 Tagen
11. Prüfung der Bedenken und Anregungen
12. bei Planänderungen - Wiederholung von Nr. 7 – 11, evtl. nur zu Veränderungen
13. Feststellungsbeschluss, Mitteilung des Prüfungsergebnisses
14. Genehmigungsantrag
15. Genehmigung
16. Erfüllung der Auflagen, ggf. Beschlüsse durch Stadtrat und Gemeinschaftsausschuss
17. Bekanntmachung mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 6a BauGB

1.2 Anlass der Planung

Mit der Übertragung der Planungshoheit haben die Städte und Gemeinden die Verpflichtung, die bauliche und sonstige Nutzung ihres Territoriums vorzubereiten und zu leiten. Ein wesentliches Planungsinstrument dazu bildet die Bauleitplanung.

Durch die Bildung der Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit Niederfrohna zum 01.01.2000 besteht die Notwendigkeit der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 205 BauGB. Die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz wurde mit der Bearbeitung beauftragt.

Für die Städte und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft liegen unterschiedliche Stände des Flächennutzungsplans vor:

Stadt Limbach-Oberfrohna	Entwurf Flächennutzungsplan	Stand 04/2008
Gemeinde Niederfrohna	wirksamer Flächennutzungsplan	Stand 18.11.1999
Verwaltungsgemeinschaft	Entwurf Flächennutzungsplan	Stand 04/2008

Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wird von Grund auf neu durchgeführt. Die Umweltvorschriften gemäß § 1a, § 2(4) und § 2a BauGB sind anzuwenden. Die Inhalte der jeweiligen Arbeitsstände des FNP werden bei der Neuaufstellung berücksichtigt sofern sie noch den aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinden entsprechen. Die notwendigen Beschlüsse werden durch die erfüllende Gemeinde (Stadt Limbach-Oberfrohna) und den Gemeinschaftsausschuss gefasst.

Der FNP ist insbesondere unter Beachtung sich ändernder demographischer Bedingungen, neuer wirtschaftlicher Herausforderungen, überarbeiteter Gesetze und Rechtstatbestände sowie raumordnerischer Vorgaben zu erarbeiten. Vorhandene rechtskräftige B-Pläne bzw. städtebauliche Satzungen sind einzustellen.

Hauptanliegen der F-Planung ist es, Strukturen zu schaffen, die den Wohnwert der Kommunen verbessern und Investitionen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ermöglichen. Dabei geht das Bestreben vor allem um die Bereinigung ungünstiger Funktionsmischungen und die Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie Erholungsbereichen. Die Belange der Hauptfunktionen Wohnen, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft müssen in einem vernünftigen Maße untereinander abgewogen werden.

Der Flächennutzungsplan will als vorbereitender Bauleitplan keine flurstücksgenaue Festlegung treffen, sondern die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Er soll ein Leitbild liefern, welches der verbindlichen Bauleitplanung der Kommunen und den überörtlichen Planungsträgern die vom Träger der Planungshoheit erstrebte

Entwicklungsstruktur aufzeigt.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Gesetzlichkeiten unter Berücksichtigung von städtebaulich-strukturellen Gesichtspunkten, den Maßgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 vom 14. August 2013, des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) sowie des Entwurfs des Regionalplans der Planungsregion Chemnitz.

1.3 Plangebiet

Lage

Die Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna liegt im nordöstlichen Randbereich des Landkreises Zwickau, der zum Regierungsbezirk Chemnitz im Freistaat Sachsen gehört und grenzt unmittelbar an die kreisfreie Stadt Chemnitz an.

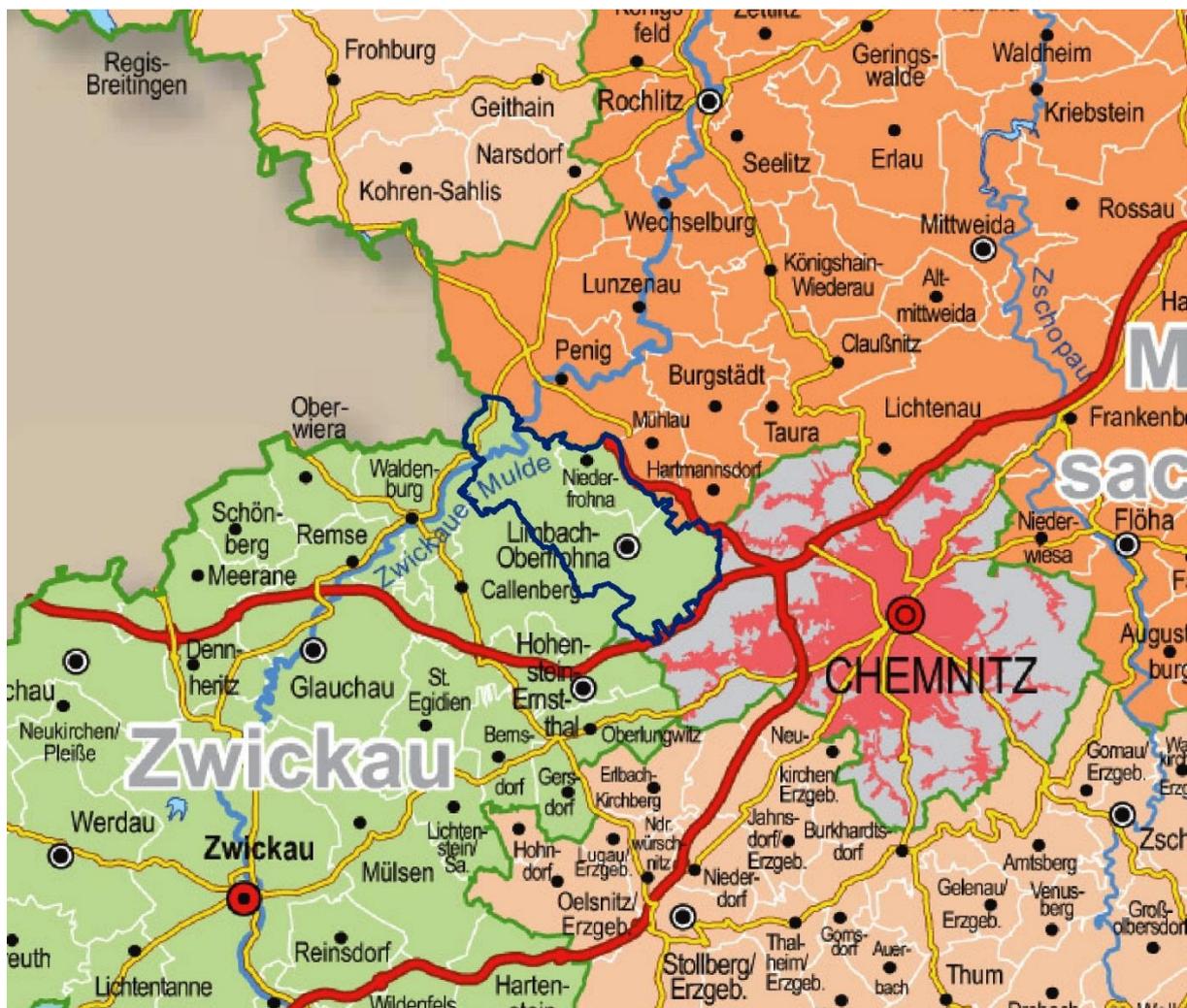


Abbildung 1 Regionale und überregionale Lagebeziehungen

Territorien

Stadt Limbach-Oberfrohna mit den Ortsteilen Limbach, Oberfrohna, Rußdorf, Bräunsdorf, Kändler, Pleißa, Wolkenburg-Kaufungen	5.023 ha
Gemeinde Niederfrohna mit den Ortsteilen Niederfrohna, Mittelfrohna, Fichtigstal	1.010 ha
Verwaltungsgemeinschaft gesamt	6.033 ha

Nachbarstädte und -gemeinden:

Stadt Chemnitz	
Gemeinde Callenberg	(Landkreis Zwickau)
Stadt Waldenburg	(Landkreis Zwickau)
Stadt Penig	(Landkreis Mittelsachsen)
Gemeinde Mühlau, VG Burgstädt, Taura, Mühlau	(Landkreis Mittelsachsen)
Gemeinde Hartmannsdorf	(Landkreis Mittelsachsen)
Gemeinde Jückelberg, VG Wieratal	(Landkreis Altenburger Land)

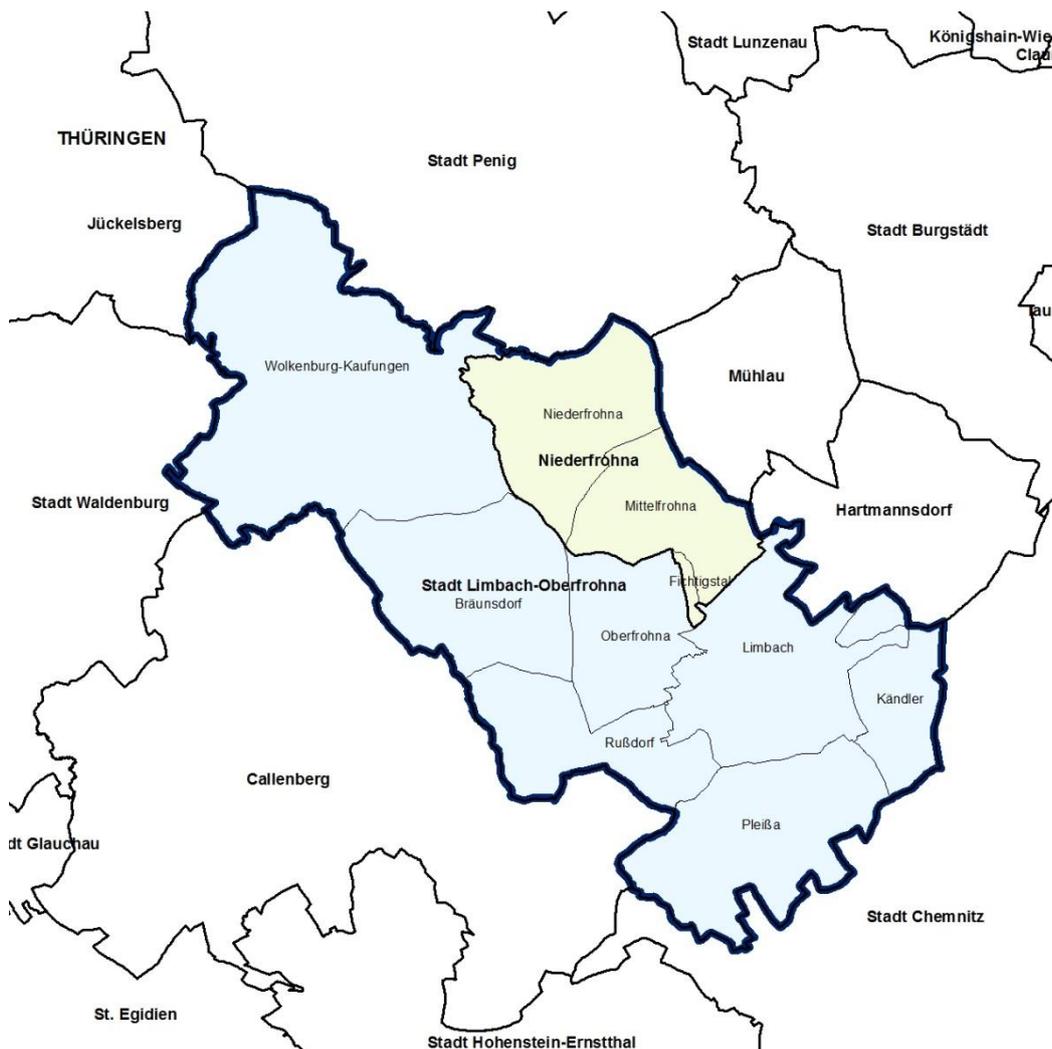


Abbildung 2 Übersicht Verwaltungsgemeinschaft

1.4 Planwerk / Kartengrundlage

Die Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der digitalen Topographischen Karten DTK 10 im Maßstab 1:10.000, Blatt-Nr:

5041-SO	Jückelberg
5042-SW	Penig
5141-NO	Waldenburg
5142-NW	Niederfrohna
5142-NO	Limbach-Oberfrohna
5142-SO	Chemnitz-Grüna
5142-SW	Hohenstein-Ernstthal

Durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz wurden die Digitalen Karten DTK 10 im Maßstab 1 : 10.000 als Plangrundlage verwendet.

Quelle:

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2010 bis 2017

1.5 Verfahrensvermerke

Die nachfolgende Übersicht vermittelt nur die wesentlichen Verfahrensschritte. Die kompletten Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Planzeichnung.

Nr.	VERFAHRENSCHRITT	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss Stadt Limbach-Oberfrohna Gemeinschaftsausschuss	07.04.2014 12.02.2015
2.	Billigung des Vorentwurfs Stadt Limbach-Oberfrohna Gemeinschaftsausschuss	06.05.2019
3.	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung frühzeitige Behördenbeteiligung	15.07.2019 bis 23.08.2019
4.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Stadt Limbach-Oberfrohna Gemeinschaftsausschuss	26.09.2022 03.11.2022
5.	förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung förmliche Behördenbeteiligung	14.11.2022 bis 23.12.2022
6.	Abwägungsbeschluss Stadt Limbach-Oberfrohna Gemeinschaftsausschuss	06.11.2023 09.11.2023
7.	Feststellungsbeschluss Stadt Limbach-Oberfrohna Gemeinschaftsausschuss	06.11.2023 09.11.2023
8.	Genehmigung des FNP	03.01.2024
9.	Bekanntmachung der Genehmigung Stadtspiegel Limbach-Oberfrohna Heimatblatt Niederfrohna	03.02.2024 31.01.2024

Tabelle 1 Verfahrensschritte

1.6 Genehmigungserlass

Dem vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna am 06. November 2023 und vom Gemeinschaftsausschuss am 09. November 2023 festgestellte gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit der Gemeinde Niederfrohna wird die gemäß § 6 Abs.1 BauGB erforderliche

**Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB
mit Ausnahme der Wohnbauflächenerweiterung an der Hambacher Straße
in einer Größe von ca. 12.923 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks 326/7
der Gemarkung Kändler,
erteilt.**

2 PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als Bauleitpläne den verbindlichen Zielen der höherstufigen Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder -änderung. Die Gemeinden sind vielmehr verpflichtet, ihre Planung ständig auf die aktuelle Raumordnung und Landesplanung hin zu überprüfen.

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14. August 2013 formuliert.

Aufgaben und Inhalt des LEP:

"Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan steht in engem Zusammenhang mit dem Landesverkehrsplan 2025, der am 25.09.2012 verabschiedet wurde. Der aktuelle Landesverkehrsplan 2030 – Mobilität wurde am 25.06.2019 beschlossen. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen. Durch die frühzeitige Integration wird gewährleistet, dass die raumordnerischen Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Grundsätze und Ziele der Raumordnung gesichert werden können."

Raumkategorien

G 1.2.1 „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.“

G 1.2.2 „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.“

Zentrale Orte und Verbünde

Im LEP 2013 werden die Ober- und Mittelzentren festgelegt sowie die mittelzentralen Verflechtungsbereiche dargestellt. In den Regionalplänen werden die Grundzentren und grundzentralen Verbünde ausgewiesen.

Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion

G 1.4.2 „In den Regionalplänen können Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion festgelegt werden.“

Siedlungswesen

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

Z 2.2.1.6 „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.5 „Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Gewerbliche Wirtschaft

G 2.3.1.1 „Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“

G 2.3.1.2 „In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.“

Tourismus

G 2.3.3.1 „Für die Stärkung des Wirtschaftssektors Tourismus sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf marktgerechte Tourismusangebote gelegt werden.“

G 2.3.3.1 „Das touristische Wegenetz (unter anderem Wander-, Rad- und Reitwege sowie Skiwanderwege /Loipen und Wasserstraßen) soll qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen. Bei der Weiterentwicklung des touristischen Wegenetzes sollen die länder- und grenzübergreifenden Aspekte hinsichtlich der Wegegestaltung berücksichtigt werden.“

Straßenverkehr

G 3.1.1 „Die vorhandene Straßeninfrastruktur soll zur Gewährleistung eines funktionsfähigen und standardgerechten Netzes erhalten und verbessert werden. Bestehende Lücken sollen bei Bedarf geschlossen werden.“

Z 3.2.5 „Die als Trassen Neubau festgelegten Neubaumaßnahmen von Bundes- und Staatsstraße sind bedarfsgerecht zu realisieren.“

Fahrrad- und Fußgängerverkehr

G 3.8.1 „Die Entwicklung eines landesweiten zusammenhängenden Radverkehrsnetzes soll auf Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen unterstützt werden. Dabei sollen die Anforderungen des Alltagsradverkehrs, des Schülerverkehrs und des Radtourismus berücksichtigt werden. In den Regionalplänen sollen die Radfernwege und regionalen Hauptradrouten unter Berücksichtigung der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen in geeigneter Form raumordnerisch gesichert werden.“

Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Z 4.1.1.3 „Naturnahe Quellbereiche und Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen sowie ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten.

Notwendige Maßnahmen des Gewässerausbaus und der Gewässerunterhaltung sollen so geplant und durchgeführt werden, dass sie die Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen des jeweiligen Fließgewässers und seiner Auen in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigen.“

G 4.1.1.5 „Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder

mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wiederhergestellt bzw. durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.“

Arten- und Biotopschutz, ökologisches Verbundsystem

G 4.1.1.15 „Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaats Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.“

Grund- und Oberflächenwasserschutz

Z 4.1.2.3 „Zur Verbesserung der Gewässerökologie sind verrohrte oder anderweitig naturfern ausgebaute Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte und Quellbereiche, sofern deren Ausbauzustand nicht durch besondere Nutzungsansprüche gerechtfertigt ist, zu öffnen und naturnah zu gestalten. Ihre Durchgängigkeit ist herzustellen.“

G 4.1.2.4 „Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.“

G 4.1.2.6 „Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend – abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiteren Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. Hierzu sollen weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung freigehalten werden. Soweit dies nicht ausreicht, um Menschen, Infrastruktur oder bedeutende Sachwerte in vorhandenen Siedlungsbereichen vor Hochwasser zu schützen, sollen ergänzend Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes getroffen werden.“

Bodenschutz, Altlasten

G 4.1.3.1 „Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte

Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

G 4.1.3.2 „Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.“

Siedlungsklima

Z 4.1.4.1 „Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung bzw. Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen.“

Land- und Forstwirtschaft

Z 4.2.1.3 „Es ist darauf hinzuwirken, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, naturnaher Lebensräume und zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt.“

Z 4.2.1.4 „Es ist darauf hinzuwirken, dass der Anteil ökologisch bewirtschafteter Flächen an der landwirtschaftlichen Fläche weiter zunimmt.“

Z 4.2.2.1 „Der Waldanteil im Freistaat Sachsen ist auf 30 % zu erhöhen. Dazu ist der Waldanteil in der Planungsregion Chemnitz auf 32 % zu erhöhen. Zur Unterstützung dieser Zielstellung sind in den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung festzulegen.“

Z 4.2.2.2 „In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes festzulegen.“

Landschaftsprogramm (LEP Anhang A1)

Die Landschaftsplanung ist eine naturschutzfachliche Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur- und Landschaft auswirken können (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Vorgaben des LEP 2013 für die Verwaltungsgemeinschaft

Karte 1 - Raumstruktur

Die Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna mit allen Ortsteilen befindet sich im **Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau**.

G 1.2.1 „Die **Verdichtungsräume** sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen u.a. durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert sowie die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft wird durch zwei überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen tangiert, die im Zuge der A 72 (Chemnitz-Leipzig) und im Zuge der A 4 (Dresden-Chemnitz- Hof-München) verlaufen. Im LEP 2013 ist die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna als Mittelzentrum ausgewiesen. Östlich von Limbach-Oberfrohna liegt das Oberzentrum Chemnitz.

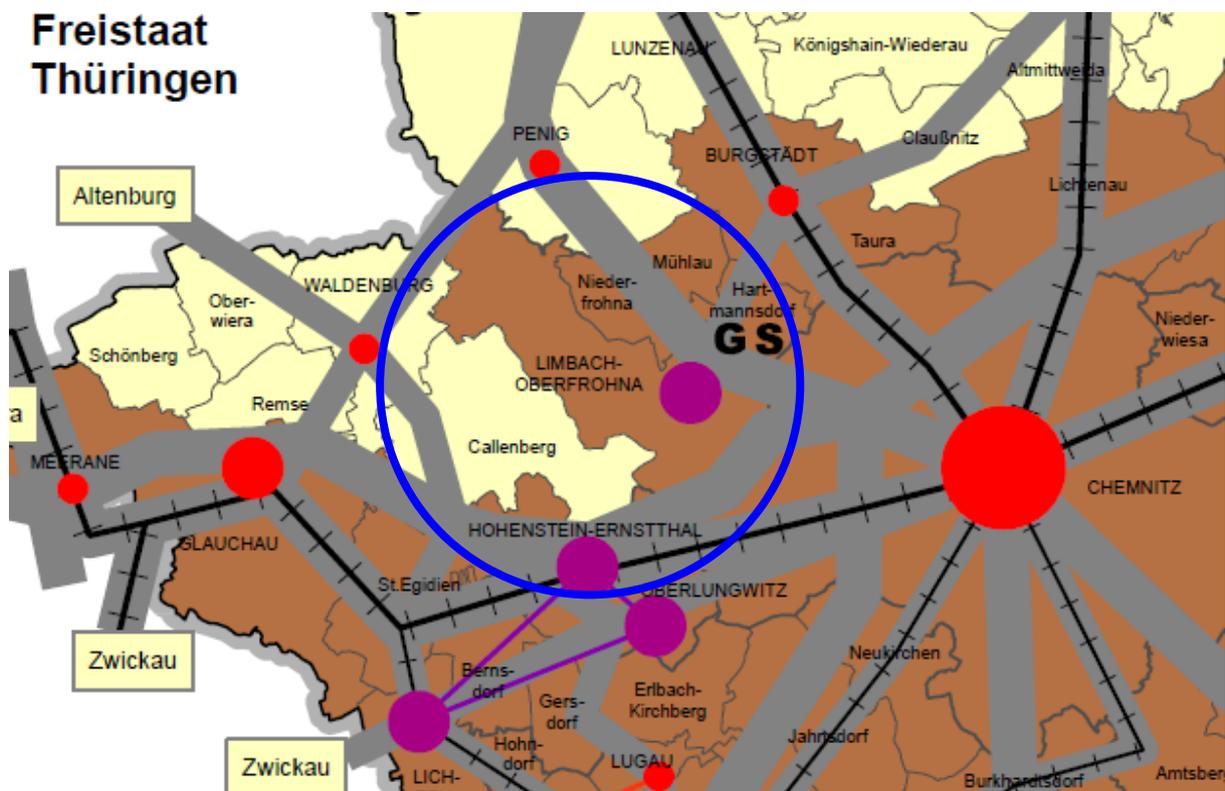


Abbildung 3 Auszug Karte 1 Raumstruktur Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

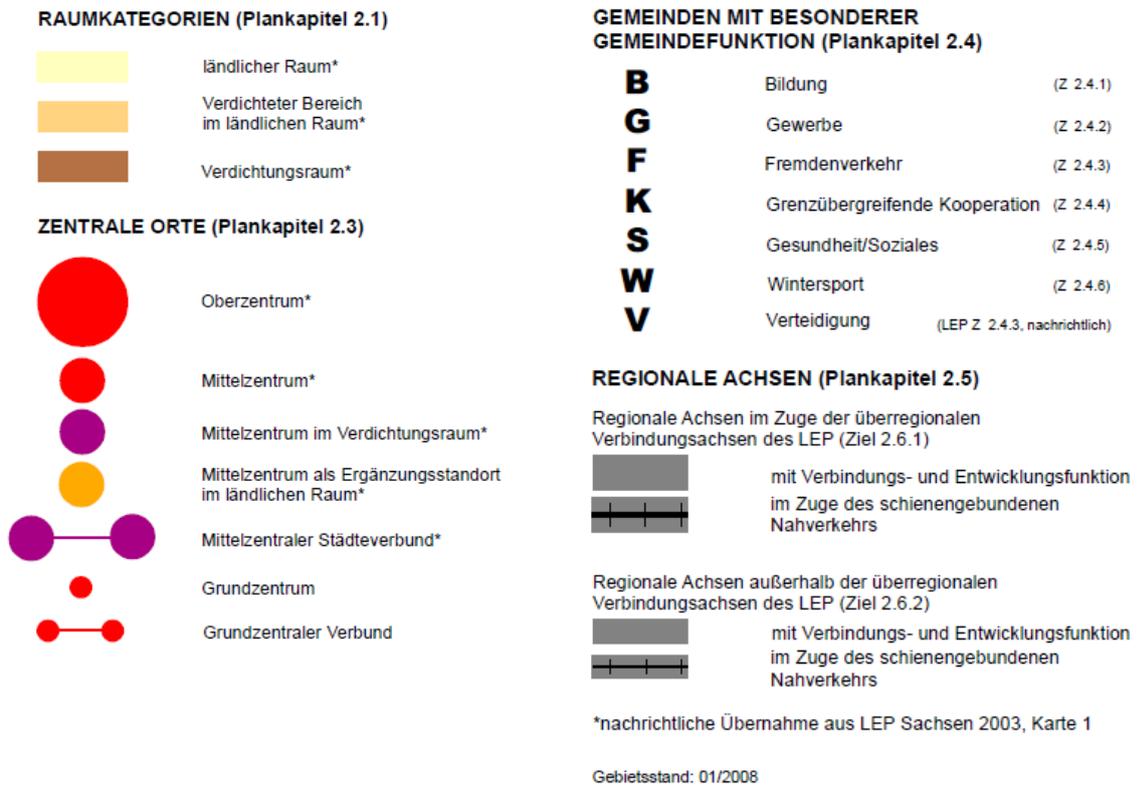


Abbildung 4 Auszug Legende Karte 1 Raumstruktur Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Karte 2 – Mittelbereiche

Die Stadt Penig und die Gemeinden Hartmannsdorf und Mühlau sind dem Mittelbereich von Limbach-Oberfrohna zugeordnet. Die Gemeinde Callenberg liegt im Überschneidungsbereich der Mittelzentren Limbach-Oberfrohna und Hohenstein-Ernstthal.

Karte 4 – Verkehrsinfrastruktur

Die Ortsumgehung Niederfrohna (§ 241) ist im LEP als Neubaumaßnahme vorgesehen. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Karte 6 – Landschaftsgliederung

Die Verwaltungsgemeinschaft gehört zum Mulde-Lösshügelland.

Karte 7 – Gebietskulisse Ausweisung großräumig übergreifender Biotopverbund

Kernbereiche Teichgebiete inkl. Verlandungsbereiche:

- Limbach-Oberfrohna, Limbacher Teichgebiet,
- Limbach-Oberfrohna, Bereich Schafteich,

Verbindungsbereiche Fluss- und Bachauen:

- Zwickauer Mulde, Frohnbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Langenberger Bach,

Biotopkomplex aus Offenland und Sukzessionsflächen:

- südlich von Bräunsdorf (Wiese, Trockenrasen).

Karte 9 – Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf

Gebiete mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51 – 70:

Gebiete mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens:

- Bereiche Bräunsdorf / Niederfrohna bis zur Muldenaue.

Karte 10 – Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen

Festgesteine – niedrige bis mittlere Wertigkeit:

- Bereiche Bräunsdorf / Niederfrohna bis zur Muldenaue,

Festgesteine – sehr hohe Wertigkeit:

- Bereich Kreuzeiche, übergreifend auf die Gemeinde Hartmannsdorf,

Kiese, Kiessande und Sande - mittlere Wertigkeit:

- nordöstlich von Niederfrohna, beiderseits der A72, westlich von Kaufungen.

Karte 11 – Verbreitung erz- und spathöfziger Gebiete

Verbreitungsgebiet von Nickel

- südöstlicher Bereich von Limbach-Oberfrohna / Niederfrohna bis Stadtgrenze.

Karten ohne Erwähnung enthalten keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

2. 1. 2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Das Planungsgebiet ist die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge, die durch Zusammenschluss der Regionen Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen sowie Teilen der Region Westsachsen (Landkreis Mittelsachsen) hervorgegangen ist und seit dem 01.08.2008 besteht. Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Regionalplans für die **Region Chemnitz**.

Die Aussagen und planerischen Umsetzungen regionalplanerischer Vorgaben in der Bauleitplanung beziehen sich auf den **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**, in Kraft getreten am 31.07.2008.

Weiterhin ist die Teilfortschreibung bezüglich Kap. 5.1 "Entwicklung von Industrie, Dienstleistungen und Handwerk"; Ziel 5.1.2 "Regionale Vorsorgestandorte", seit 28.10.2004 in Kraft. Die Teilfortschreibung der Plansätze zur Nutzung der Windenergie des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge ist seit 20.10.2005 in Kraft.

Mit der am 14. August 2020 in Kraft getretenen Änderung von § 249 Absatz 3 BauGB (BGBl. I S. 1793) können die Länder durch Landesgesetze bestimmen, dass Windenergieanlagen nur noch dann privilegierte Anlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind, wenn sie einen bestimmten Mindestabstand zu den im Landesgesetz bezeichneten zulässigen baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken einhalten. Dieser Mindestabstand darf dabei höchstens 1.000 m von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen im Landesgesetz bezeichneten zulässigen baulichen Nutzung zu Wohnzwecken betragen¹.

Entscheidend bei der Aufstellung eines neuen Regionalen Windenergiekonzeptes wird sein, ob, wann und mit welchen Inhalten im Freistaat Sachsen die Länderöffnungsklausel in einem Landesgesetz umgesetzt werden wird.

Der **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz** war bis April 2016 im Beteiligungsverfahren. Eine erneute Auslegung aufgrund der vorgebrachten Einwände erfolgte im Juli bis August 2021, so dass dieser Entwurf momentan noch keine Rechtskraft besitzt.

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine **nachhaltige Regionalentwicklung**. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Der Regionalplan übernimmt gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 SächsLPIG zugleich die Funktion des **Landschaftsrahmenplanes** nach § 5 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz

¹https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#_bgbl_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s1728.pdf%27%5D_1646820362135

und Landschaftspflege (SächsNatSchG)

Der Regionalplan enthält eine **Strategische Umweltprüfung** gemäß § 7 Abs. 5 und 6 ROG. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung des Regionalplanes.

Leitbild zur Entwicklung der Region Chemnitz-Erzgebirge

"Die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge soll gemeinsam mit der Planungsregion Südwestsachsen zu einem **Planungs- und Wirtschaftsraum** weiterentwickelt werden, der den seit langem bestehenden engen funktionsräumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen sowie den naturräumlichen und gebietsstrukturellen Gemeinsamkeiten dieses Raumes Rechnung trägt.

Für den inneren Zusammenhalt der von den berührten Planungsverbänden favorisierten Großregion kommt dem gemeinsamen Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau und der überregionalen Achse (Dresden -) Freiberg - Chemnitz - Zwickau - Plauen (- Süddeutschland) eine besondere Bedeutung zu, die über die Einbindung der Oberzentren Chemnitz und Zwickau in die Metropolregion Halle-Leipzig/Sachsendreieck zusätzlich aufgewertet werden soll."

Folgende regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sind für die Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna von Bedeutung:

Karte 1 - Raumstruktur

Achsen

Regionale Achsen sind Verbindungs- und Entwicklungsachsen, die das Netz der im LEP ausgewiesenen Überregionalen Verbindungsachsen ausformen und ergänzen.

Sie dienen der Konzentration der Siedlungstätigkeit (im Sinne von Erweiterung und/oder Stabilisierung des Siedlungsnetzes) und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen auf regionaler Ebene.

Limbach-Oberfrohna wird durch die regionalen Achsen im Zuge der überregionalen Verbindungsachsen des LEP (A 4, A 72) tangiert.

Im Nordwesten des Stadtgebietes befindet sich die Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der B 175 mit Anbindung an die A72 an der ASS Penig.

Das Plangebiet selbst wird nicht durch regionale Achsen im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs berührt. Die regionalen Achsen im Zuge der überregionalen Verbindungsachsen des LEP verlaufen von Chemnitz in Richtung Leipzig und Zwickau. Der Anschluss des ÖPNV an das Chemnitzer Modell ist geplant.

Zentrale Orte und Verbünde

Limbach-Oberfrohna ist entsprechend LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.

Karte 2 – Raumnutzung

1. Regionale Grünzüge

- im Bereich der A 72 nordöstlich Niederfrohna,
- nordwestlich von Oberfrohna bis zur S 241,
- südwestlich von Limbach-Oberfrohna von Bräunsdorf bis zum Teichgebiet,

2. Grünzäsur

- zwischen Ortsende Pleißa und Meinsdorf,
- zwischen Ortslage Dürrengerbisdorf und Gewerbeansiedlung an der S 249,

3. Ausweisung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft

- Zwickauer Mulde mit Nebentälern Frohnbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Folgenbach,
- Waldgebiet zwischen Niederfrohna und Bräunsdorf,
- Limbacher Teichgebiet,
- Bereich Elzing, Mühlenbach, Pfarrbach, Schaffeich,

4. Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft

- Arten- und Biotopschutz
Zwickauer Mulde mit Nebentälern, Limbacher Teichgebiet,
- Landschaftsbild/Landschaftserleben
Zwickauer Mulde mit Nebentälern, Limbacher Teichgebiet,
Bereich Mühlenbach, Pfarrbach, Schaffeich,

5. Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft

- Bereiche westlich von Limbach-Oberfrohna,

6. Ausweisung von Vorranggebieten Wald

- Hoher Hain, Rabensteiner Wald,

7. Waldmehrung

- keine Ausweisung von Waldmehrungsgebieten,

8. Hochwasserschutz - Überschwemmungsbereich

- Zwickauer Mulde,

9. Vorbehaltsgebiet Kaltluft

- Bereich Niederfrohna,
- Umfeld Limbacher Teichgebiet,

10. Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe

- Granulitbruch Kreuzeiche (teilweise Gemeinde Hartmannsdorf)

11. Infrastruktur

- Neutrassierung S 241 nördlich Niederfrohna (bereits realisiert),
- Verbindung zwischen S 242, S 248, S 249 (Trasse noch unbestimmt),
- Trassensicherung Muldentalbahn und Bahnstrecke Limbach – Wittgensdorf,

12. Wasserwirtschaft

- keine Trinkwasserschutzgebiete
- Wasserturm, Wasserleitung vom Wasserturm in Richtung Rabensteiner Wald,

Nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Teilregionalplänen

- Eignungs-/ Vorranggebiete für Windenergienutzung im OT Dürrengerbisdorf,
- regionaler Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe Mühlau West.

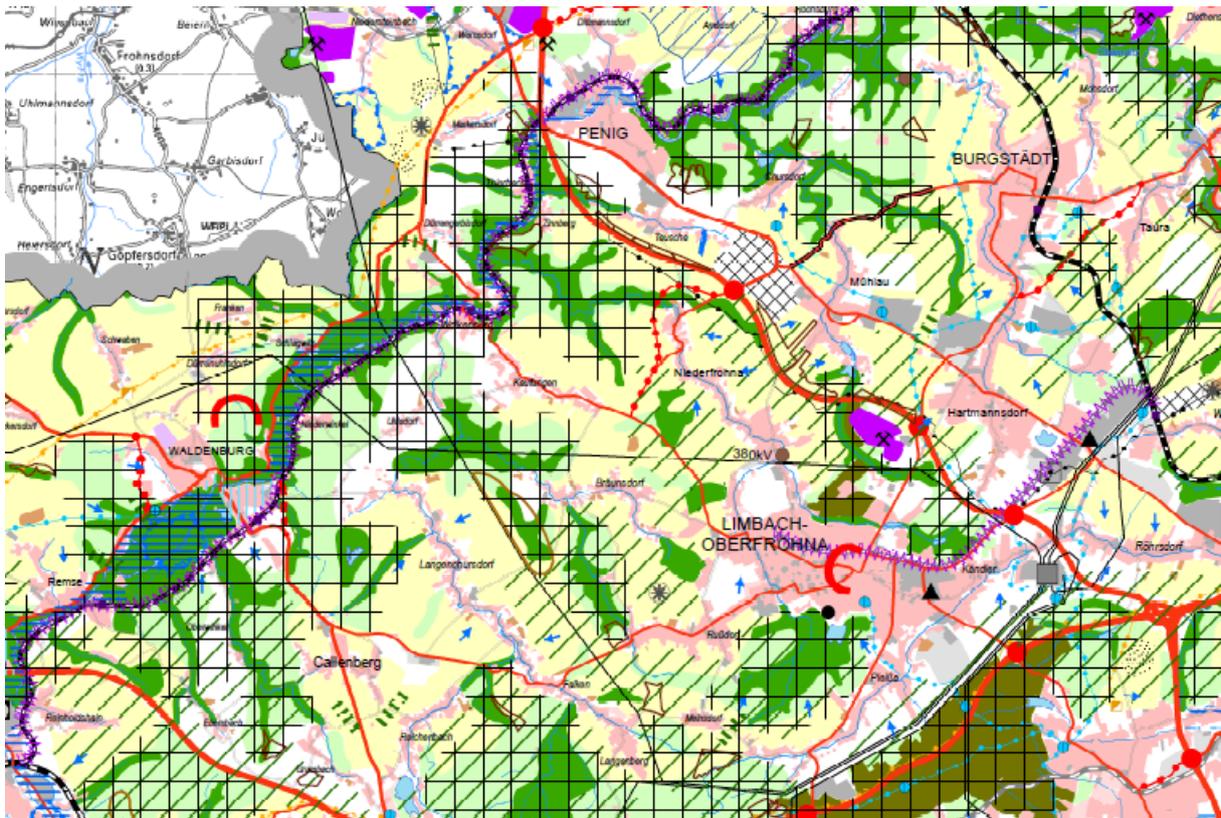


Abbildung 5 Auszug Karte 2 Raumnutzung

Freiraum

-  Regionaler Grünzug (Z)
Plankapitel 3.5
-  Grünzäsur (Z)
Plankapitel 3.5

Schutzbedürftige Bereiche

Vorranggebiet (Z)

- 
- 
- 
- 
- 
-  ≥10ha
-  <10ha
- 

Vorbehaltsgebiet (G)

-  Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)
Plankapitel 3.1
-  Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben)
Plankapitel 3.2
-  Landwirtschaft
Plankapitel 6.1
-  Wald
Plankapitel 6.2
-  Waldmehring
Plankapitel 6.2
-  Waldmehring (Wald-Feld-Wechsel)
Plankapitel 6.2
-  Wasserbereitstellung
Plankapitel 4.3
-  Hochwasserschutz - Überschwemmungsbereich
Plankapitel 4.1
-  Hochwasserschutz - Risikobereich
Plankapitel 4.1
-  Hochwasserschutz - Rückhaltebecken
Plankapitel 4.1
-  ≥10ha
-  <10ha
-  oberflächennahe Rohstoffe
Plankapitel 7
-  Kaltluft
Plankapitel 3.4
-  Verteidigung
Plankapitel 13

Infrastruktur

Öffentlicher Personennahverkehr/Schienenpersonennahverkehr



Trassensicherung Regionale Bahnverbindung
Plankapitel 8.2



Änderung des Verkehrszweckes
Plankapitel 8.2

Straßenverkehr



Neubau Bundesstraße
Plankapitel 8.5



Neubau Staatsstraße
Plankapitel 8.5

(Z) - Ausweisung mit Zeichensymbol

(G) - Ausweisung mit Grundsatzcharakter

Nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Teilregionalplänen



Windenergienutzung (Eignungs-/Vorranggebiet)



Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Bestand

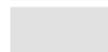
Ausbau

Planung

Siedlung



Siedlungsfläche



gewerbliche Siedlungsfläche



landwirtschaftliche Siedlungsfläche



großflächiger Einzelhandel - regional bedeutsam

Wasserwirtschaft



Technischer Hochwasserschutz



Wasserschutzgebiet gem. §48 Sächs.WG
(TWSZ III bzw. II, wenn III nicht vorhanden)
Quelle: Umweltfachbereich RP Chemnitz, 05/2008



Heilwasserschutzgebiet gem. §46 (3) Sächs. WG
Quelle: Umweltfachbereich RP Chemnitz, 05/2008



Wasserüberleitung im Talsperrensystem
- überregional/regional bedeutsam



Wasserleitung - überregional/regional bedeutsam



Wasserwerk



Wasserhochbehälter/Pumpwerk

Infrastruktur

			Bundesautobahn
			Bundesstraße
			Staatsstraße
			sonstige Straße
			Trasse noch unbestimmt
			Anschlussstelle Bundesautobahn
			Eisenbahn
			Überregionale Bahnverbindung mit SPNV
			Regionale Bahnverbindung mit SPNV
			Schmalspurbahn mit SPNV
			Sonstige Bahnverbindung ohne SPNV
			Sonder-/Museumsbahn
			Bahnhof/Haltepunkt/Haltestelle
			Trassensicherung
			Streckenbegradigung
			Grenzübergang - überregional bedeutsam (Kfz)
			Grenzübergang - regional bedeutsam (Kfz/Bahn)
			Verkehrslandeplatz einschl. Gebiet mit eingeschränkter Siedlungsentwicklung entspr. äquivalentem Dauerschallpegel bei Betriebsfall 2000 A: 55-60dB(A); B: 50-55dB(A)
			Verkehrslandeplatz mit Baubeschränkung
			Sonderlandeplatz
			Güterverkehrs-/transportzentrum/Kombinierter Ladungsverkehr (KLV) - regional bedeutsam
			vorhandene Windkraftanlage/n außerhalb von Eignungs-/Vorranggebieten für die Windenergienutzung (Auswahl)
			Hochspannungsfreileitung - 380kV/220kV
			Umspannwerk - 380kV/220kV
			Umspannwerk - 220kV/110kV
			Wärmeversorgungsanlage >5 MW
			Gasleitung - überregional bedeutsam
			Trassenkorridor nebeneinanderverlaufender Gasleitungen - überregional bedeutsam
			Gasverdichteranlage
			Gasübernahmeregelanlage
			Produktenleitung
			Großtanklager
			Brauchwasserleitung
			Kläranlage > 100 TEW
			Kläranlage > 10 - 100 TEW
			Anlage der öffentlichen Abfallentsorgung
			Rohstoffabbau

Abbildung 6 Auszug Legende Karte 2 Raumnutzung

Karte 3 – Tourismus und Erholung

- tangiert durch die Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ (Zwickauer Mulde),
- tangiert durch Ergänzungsgebiet (Rabensteiner Wald, Stausee Oberwald),
- Limbach-Oberfrohna mit Funktion Städtetourismus und Urlaubsverkehr,

Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

- Regionale Schwerpunkte Fließgewässersanierung Zwickauer Mulde, Frohnbach, Langenberger Bach, Pleißenbach,
- Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (gesamtes Plangebiet),
- großräumig sehr strukturarme Gebiete (landwirtschaftliche Flächen zwischen Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach und A 72),

Karte 5.1 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

Naturhaushalt

- Gebiete mit besonderer Erosionsgefährdung (Wassererosion)
Einzugsbereiche der Gewässer,
- Gebiete mit besonderen Anforderungen Hochwasserschutz
festgesetzte Überschwemmungsgebiete an der Zwickauer Mulde,
- Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz
Einzugsbereiche der Gewässer,
- Gebiete mit besonderen Anforderungen Siedlungsklimaschutz
Rabensteiner Wald, Hoher Hain,

Karte 5.2 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

Kulturlandschaft

- kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlungen
gering verdichtete Waldhufendörfer (Bräunsdorf, Kaufungen, Uhlsdorf, Herrnsdorf, Dürrengerbisdorf)
- regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen
Hoher Busch zwischen Bräunsdorf und Kaufungen,
Rabensteiner Höhenzug,
- offene Talsohle in waldreicher Lage
Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Frohnbach außerhalb der Ortslagen
- regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale
Burg/Schloss Wolkenburg, Ort/Silhouette, Brücke

Karte 7 – Siedlungsstruktur

- Versorgungs- und Siedlungskerne
Mittelzentrum Limbach-Oberfrohna

Karte 8 – Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung

- Rinderhaltung 50 bis unter 200 Tiere
in den Ortsteilen: Wolkenburg-Kaufungen, Bräunsdorf, Pleißa, Mittelfrohna
- Rinderhaltung 200 bis 1.000 Tiere
in den Ortsteilen: Wolkenburg-Kaufungen, Bräunsdorf, Pleißa
- Schweinehaltung 50 bis 200 Tiere
in den Ortsteilen: Pleißa

Karte 10 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

- Bereich Zwickauer Mulde, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Frohnbach

Karte 11 – Erneuerbare Energien

- Windenergie: 2 Anlagen nördlich von Rußdorf
- Wasserkraft: 2 Anlagen an der Zwickauer Mulde

Karte 12 – Mittelbereiche

- Funktionsräume der Mittel- und Oberzentren
Lage der VG im Überschneidungsbereich des Oberzentrums Chemnitz

Karte 14 – Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen

- Frohnbachtal
- Limbacher Teichgebiet
- Folgenbachgrund
- Feldflur am Pfarrholz
- Langenberger Bach, Bräunsdorfer Bach
- Auenrenaturierung Zwickauer Mulde zwischen Waldenburg und Wolkenburg

Karte 15 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

- Tallebensräume im Bereich der Zwickauer Mulde
- Lebensräume mit hoher avifaunistischer Vielfalt (Limbacher Teichgebiet, Zwickauer Mulde/ Frohnbach zwischen Wolkenburg und Zinnberg),
- Europ. Vogelschutzgebiet SPA Tal der Zwickauer Mulde, Limbacher Teiche

Anlage 3 Karte B: Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“

- FFH-Gebiete: Mulde um Wolkenburg und Remse, Langenberger Bach, Limbacher Teichgebiet, Schafteichgebiet
- Europ. Vogelschutzgebiet SPA Tal der Zwickauer Mulde, Limbacher Teiche

Anlage 3: Regionale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)

LSG (festgesetzt):	Mulden- und Chemnitztal mit Untersuchungsgebieten, Limbacher Teichgebiet,
Untersuchungsgebiet:	Elzinggebiet,
NSG (festgesetzt):	Schafteich,
Untersuchungsgebiet:	Großer Teich und Landschilfbestand am Tierpark, Feuchtwiesen am Rußdorfer Holz, Frohnbachtal

Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz

Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Chemnitz. Ziel- und Rahmensetzungen des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz entsprechend Ausweisung Karte 1 „Raumnutzung“ wurden bei der Planung berücksichtigt.

1. Regionale Grünzüge

- umgeben das Stadtgebiet von Limbach-Oberfrohna und verläuft von der A72 über Niederfrohna, Bräunsdorf, Rußdorf, Limbacher Teichgebiet bis zur A4

2. Grünzäsur

- zwischen Ortsende Pleißa und Meinsdorf,
- zwischen Ortslage Dürrengerbisdorf und Gewerbeansiedlung an der S 249,

3. Frisch- und Kaltluftbahnen

- Bereich Niederfrohna,
- Umfeld Limbacher Teichgebiet,

4. Vorranggebiet Arten und Biotopschutz

- Zwickauer Mulde mit Nebentälern Frohnbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Folgenbach,
- Waldgebiet zwischen Niederfrohna und Bräunsdorf,
- Limbacher Teichgebiet,
- Bereich Elzing, Mühlenbach, Pfarrbach, Schafteich,

5. Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz

- Zwickauer Mulde mit Nebentälern, Limbacher Teichgebiet,

6. Vorranggebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich)

- Zwickauer Mulde

7. Vorranggebiet Landwirtschaft

- nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen

8. Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes

- Hoher Hain, Rabensteiner Wald.

9. Waldmehrung

- zwei Gebiete im Südwesten von OT Bräunsdorf (Kennzeichnung 13 und 14 in Flächennutzungsplan),
- eine Teilfläche im OT Bräunsdorf (Kennzeichnung 15 in Flächennutzungsplan)

10. Vorranggebiet Rohstoffabbau

- Granulitbruch Kreuzzeiche (teilweise Gemeinde Hartmannsdorf),

11. Infrastruktur Vorbehalt

- verkehrliche Nachnutzung der Bahnstrecke Limbach /Wittgensdorf,
- verkehrliche Nachnutzung der Muldentalbahn.

12. Vorrang- und Eignungsgebiet zur Nutzung von Windenergie

- nördlich der Mulde nahe der B 175.

Der Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe Mühlau West liegt nunmehr außerhalb des Territoriums von Niederfrohna.

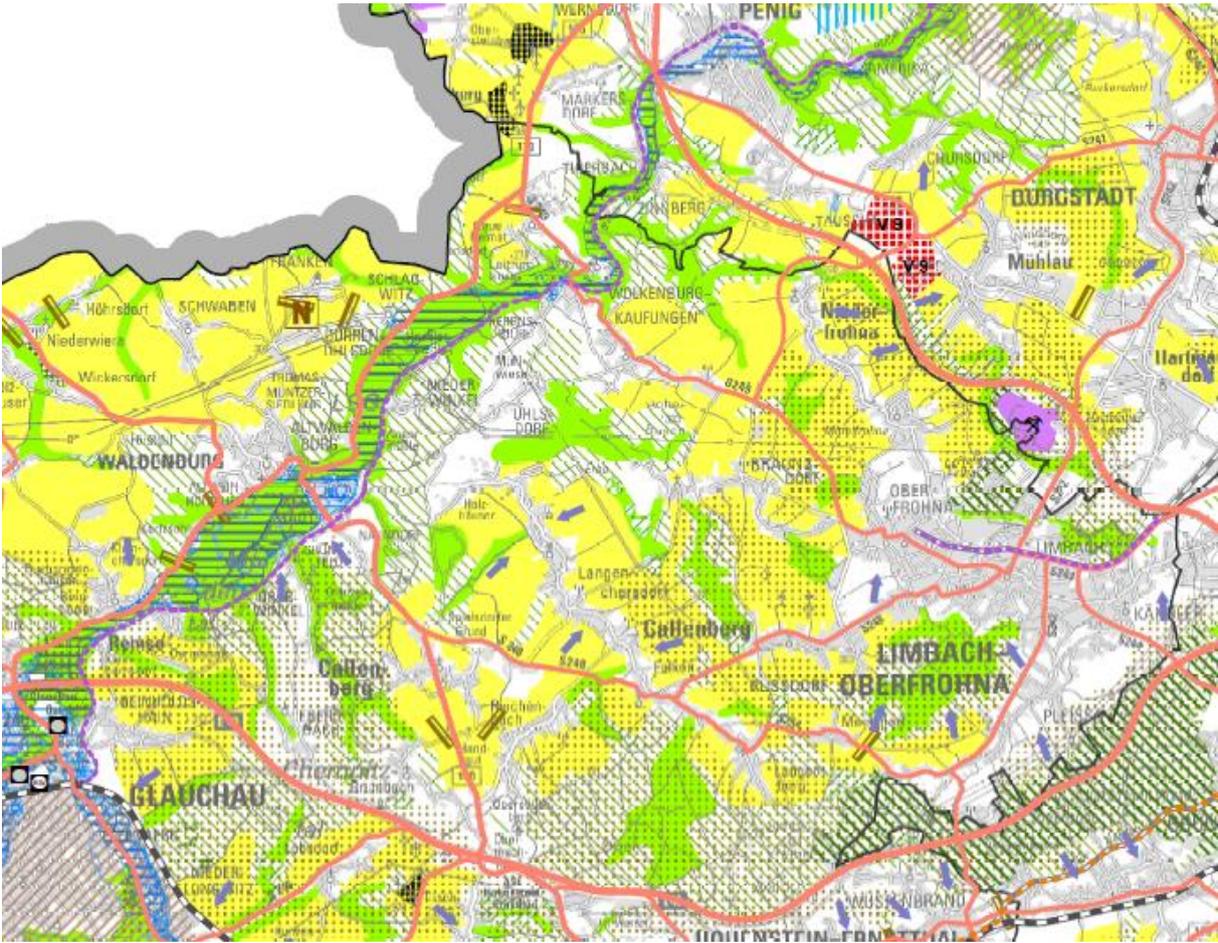


Abbildung 7 Auszug Karte 1 Raumnutzung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Siedlungsstruktur



Regionaler Grünzug
(Kap. 1.6)



Grünäsur
(Kap. 1.6)

Vorranggebiet



Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe
(Kap. 1.4, Z 1.4.1 bis Z 1.4.4)

Freiraumstruktur

Vorranggebiet

Vorbehaltsgebiet



Arten- und Biotopschutz
(Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)



Hochwasser
(Überschwemmungsbereich)
(Kap. 2.2.2, Z 2.2.2.3)



Hochwasser
(Risikobereich)
(Kap. 2.2.2, Z 2.2.2.2, G 2.2.2.4)



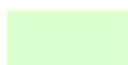
Technischer Hochwasserschutz
(Kap. 2.2.2)



Wasserversorgung
(Kap. 2.2.3, Z 2.2.3.1)



Landwirtschaft
(Kap. 2.3.1)



Schutz des vorhandenen Waldes
(Kap. 2.3.2)



Waldmehrung
(Kap. 2.3.2, Z 2.3.2.2, Z 2.3.2.4)



Rohstoffabbau
(Kap. 2.4, Z 2.4.1, Z 2.4.6, Z 2.4.10)



langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten
(Kap. 2.4, Z 2.4.11)



standortgebundene einheimische Rohstoffe
(Kap. 2.4)

Infrastruktur

Vorranggebiet

Vorbehaltsgebiet

		Korridor Neubau (Schienenverkehr) (Kap. 3.1.2)
		Korridor Neubau, unbestimmt (Schienenverkehr) (Kap. 3.1.2)
		Trasse Neubau (Straßenverkehr) (Kap. 3.1.5)
		Trasse Ausbau (Straßenverkehr) (Kap. 3.1.5)
		Korridor Neubau (Straßenverkehr) (Kap. 3.1.5)
		Korridor Neubau, unbestimmt (Straßenverkehr) (Kap. 3.1.5, G 3.1.5.3)
		Korridor Neubau (Radverkehr) (Kap. 3.1.7)

Nachrichtliche Darstellung

Siedlungsstruktur



Siedlungsfläche
(seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben)¹

Freiraumstruktur



Trinkwasserschutzgebiet gem. § 46 SächsWG
(Wasserschutzzone III bzw. II, wenn III nicht vorhanden)²



Heilquellenschutzgebiet gem. § 47 SächsWG²



in Abbau befindliche Lagerstätte³

Infrastruktur

Eisenbahnnetz⁴

Bestand

Planung



Korridor (Vorbehalt)



Überregionales Eisenbahnnetz



Regionales Eisenbahnnetz



Schmalspurbahn

Straßennetz			
Bestand ⁵	Planung ⁴		
	Vorrang	Vorbehalt	
			Autobahn
			Bundesstraße
			Staatsstraße
			Staatsstraße
			Neubaumaßnahme, Trasse unbestimmt
Anlagen des Güterverkehrs ^{1,4}			
Bestand	Planung		
			Güterverkehrszentrum (Standortmodul)
			Güterverkehrszentrum (Terminal für den kombinierten Verkehr)
			Railport
Grenzübergang ^{1,4}			
Bestand	Planung		
			Schiene
			Straße
Flugplatz ⁶			
			Verkehrslandeplatz
			Sonderlandeplatz
			Militärischer Bereich und Sicherheitsbereich gem. § 2 UZwBwG ⁷
			Regionsgrenze
			Kreisgrenze

Abbildung 8 Auszug Legende Karte 1 Raumnutzung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

2.2 Fachplanungen

Für das gesamte Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft wurde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung durch ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz mit Stand 2018 erstellt.

Die landschaftsplanerischen Inhalte werden soweit geeignet in den FNP gemäß BauGB und SächsNatSchG eingestellt. Durch die Zuordnung der Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung können in Verbindung mit dem Umweltbericht städtebauliche Entwicklungsabsichten hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit geprüft und wenn nötig entsprechend korrigiert werden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (Insek) 2009 liegt für die Gesamtstadt vor und wurde 2018 fortgeschrieben.

Teilräumliche Entwicklungskonzepte (Seko) der Programme der Städtebauförderung/Stadtumbau Teilgebiet 6 und 7 (Bereiche Innenstadt/Obere Helenenstraße) wurden im Jahr 2018 im Programmteil Rückbau fortgeschrieben und für den Programmteil Aufwertung neu erarbeitet. Für Oberfrohna wurde 2018 ein Seko für den Programmteil Aufwertung neu erstellt.

Mit dem integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept (2015), dem Brachflächenkonzept (2016) und der Brückenbestandserfassung (2018) liegen weitere gesamtstädtische Entwicklungspläne bzw. Bestanderfassungen vor.

Die Kleingartenkonzeption mit Stand Januar 2021 sowie die Teichkonzeption liegen der Stadt vor.

Das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept zur urbanen grünen Infrastrukturentwicklung vom 31.08.2018 dient der Entwicklung städtischer Grünflächen und Freiräume.

Ziel ist weiterhin die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Limbach-Oberfrohna. Vorliegende Ergebnisse werden in den FNP einfließen.

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2020 Limbach-Oberfrohna bestehend aus dem Bericht der Grundlagenermittlung/ Verkehrsanalyse (Analysestand: September 2019) und dem Handlungs- und Realisierungskonzept (Stand: Juli 2020) wurde in öffentlicher Stadtratssitzung am 28. September 2020 als maßgeblicher Strategie-, Rahmen- und Maßnahmenplan für die zukünftige Verkehrspolitik und Verkehrsplanung sowie Mobilitätsentwicklung der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna beschlossen.

2.3 Planungsziele des Flächennutzungsplanes

- Sicherung einer aufeinander **abgestimmten Entwicklung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft** zwischen der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna mit ihren Ortsteilen und der Gemeinde Niederfrohna durch Zusammenführung der vorhandenen Flächennutzungspläne mit unterschiedlichen Entwicklungsständen zu einem gemeinsamen Flächennutzungsplan,
- Festlegung von gemeinsamen Planungszielen und Leitbildern, Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine proportionale Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnflächen sowie der sozialen und technischen Infrastruktur für den **Planungshorizont bis 2035**,
- Erhalt und Ausbau der **zentralörtlichen Funktion der Stadt Limbach-Oberfrohna** als **Mittelzentrum** entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes für den Verflechtungsbereich mit Konzentration von Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur, Arbeitsstätten, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, sozialen, medizinischen und kulturellen Einrichtungen,
- Verbesserung der **ÖPNV-Anbindung** an das Oberzentrum Chemnitz durch Ausbau des Schienenverkehrs im Rahmen des **Chemnitzer Modells**,
- Aufstellung einer **bedarfsorientierten Bauleitplanung** unter Beachtung demographischer Veränderungen und wirtschaftlicher Erfordernisse, dabei soll der **Bestandserneuerung** sowie der **Nutzung vorhandener Bauflächen** und **Brachflächen** Vorrang vor Neuausweisungen eingeräumt werden, **Innenentwicklungen** und **Verdichtungen** sind gegenüber Außenentwicklungen zu bevorzugen,
- die maßvolle, bedarfsgerechte Eigenentwicklung soll in allen Ortsteilen gesichert werden,
- die **innerstädtischen Bereiche von Limbach-Oberfrohna** sind im Rahmen des **Stadtumbaus** und der **Stadtsanierung** unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Besonderheiten weiter aufzuwerten und zu stärken,
- **in ländlich geprägten Ortsteilen** soll eine auf die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die demographische Entwicklung abgestimmte **Eigenentwicklung** unter Erhaltung und Sicherung der gewachsenen Siedlungsstrukturen vorgenommen werden, örtliche Besonderheiten sind bei der Formulierung von Entwicklungsabsichten zu beachten,

-
- Einen besonderen Schwerpunkt bildet die **Brachflächenrevitalisierung**, Brachflächen sollen vorzugsweise beplant und einer baulichen Nutzung zugeführt werden/ nicht revitalisierbare Flächen (z.B. im Außenbereich/ Überschwemmungsgebiete) sind zu renaturieren. Das erstellte Kleingartenkonzept, Stand 01-2021 ist im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung eine Grundlage für eine geordnete und zeitgemäße Entwicklung der Kleingartenanlagen. Daraus resultieren ebenso Brachliegende Kleingärten, welche einer neuen Nutzung im Flächennutzungsplan zugeführt werden.
 - Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung von Wohnen, Gewerbe, Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft unter der Maßgabe der flächensparenden Bodennutzung
 - **Erhalt und Weiterentwicklung der industriell-gewerblichen Standorte** in Limbach-Oberfrohna mit örtlicher und regionaler Bedeutung unter Nutzung der vorteilhaften Erschließungsbedingungen (Autobahnanbindung),
 - Sicherung von **Gewerbestandorten in innerstädtischen Bereichen**,
 - Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung von **ortsansässigen Gewerbetreibenden** und Handwerksbetrieben in den Ortsteilen durch die Ausweisung von **gemischten Bauflächen** im Flächennutzungsplan,
 - Sicherung und Entwicklung von Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen zur Erfüllung der Aufgaben der Daseinsvorsorge für die örtliche Bevölkerung,
 - Stärkung des **zentralen Versorgungsbereiches** Helenenstraße, Sicherung der **Nahversorgung** der Bevölkerung an wohnortnahen integrierten Standorten,
 - Beachtung der Belange des **Natur- und Landschafts-, Wasser-, Klima- und Bodenschutzes** sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge durch die Übernahme von geeigneten Darstellungen des **Landschaftsplans für die Verwaltungsgemeinschaft** in den Flächennutzungsplan sowie die Durchführung einer **Strategischen Umweltprüfung** (Umweltbericht) bei der Neuausweisung von Bauflächen,
 - Sicherung und Entwicklung der **örtlichen Grünsysteme** mit privaten und öffentlichen Grünflächen v.a. Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätzen, Kleingärten, Badeplätzen, Parkanlagen, Friedhöfen sowie Fließ- und Stillgewässern, bebauungsfreien innerörtlichen Grünzonen, markanten Gehölzbeständen und Einzelbäumen,
 - Sicherung von geeigneten **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** bei Eingriffen in den Naturhaushalt,

- Berücksichtigung der Anforderungen des **Klimawandels**, Darstellung von Flächen für erneuerbare Energien

3 SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN

3.1 Lage im Raum

Die Verwaltungsgemeinschaft **Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna** liegt am Nordoststrand des Landkreises Zwickau im Westen des Freistaates Sachsen. Im Norden grenzt sie an den Landkreis Mittelsachsen, im Osten an die Stadt Chemnitz und im Nordwesten an den Landkreis Altenburger Land im Freistaat Thüringen.

Die Stadt **Limbach-Oberfrohna** ist über die **A 4** und **A 72** und die Gemeinde **Niederfrohna** ist über die **A 72** gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Beide Kommunen verfügen somit über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung.

Darüber hinaus wird die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna durch ein dichtes Netz von Staatsstraßen (S 242, S 244, S 248, S 249) und Kreisstraßen erschlossen. Im nordwestlichen Bereich (Ortsteil Dürrengerbisdorf) durchquert die B 175 auf wenigen Kilometern das Plangebiet. Die Gemeinde Niederfrohna ist durch die S 241 an das überregionale Straßennetz angebunden (Autobahnzubringer A 72).

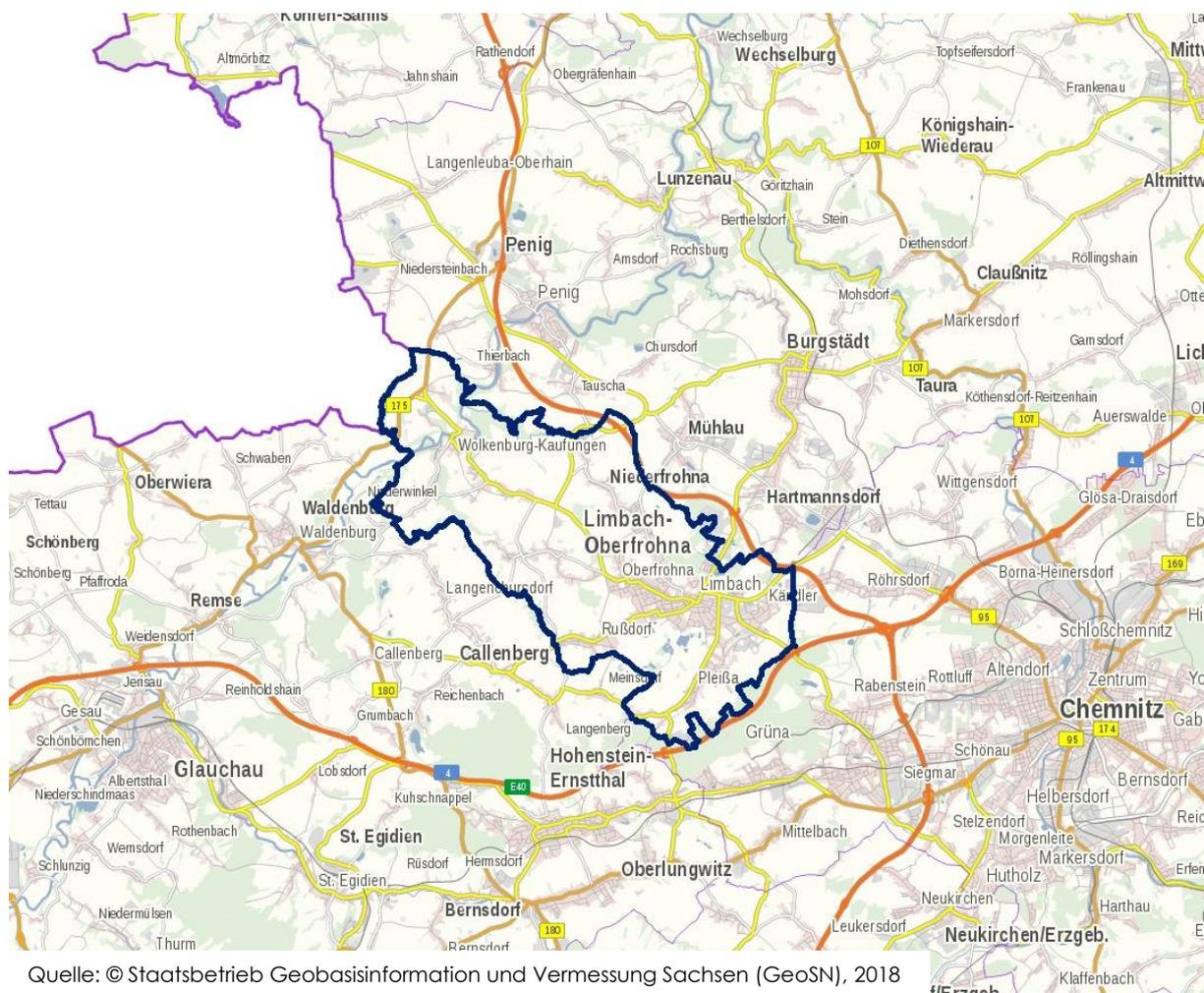


Abbildung 9 Lage im Raum

3.2 Natürliche Gegebenheiten

3.2.1 Natürliche Gliederung und Oberflächenform

Das Territorium der Verwaltungsgemeinschaft befindet sich in der Großlandschaft des **Erzgebirgsvorlandes**, welches Teil des Sächsischen Gefildlandes im Europäischen Lößgürtel ist.

Das Plangebiet liegt vollständig im **Mulde-Lösshügelland**. Unmittelbar südlich der A 4 schließt sich das Erzgebirgische Becken an.

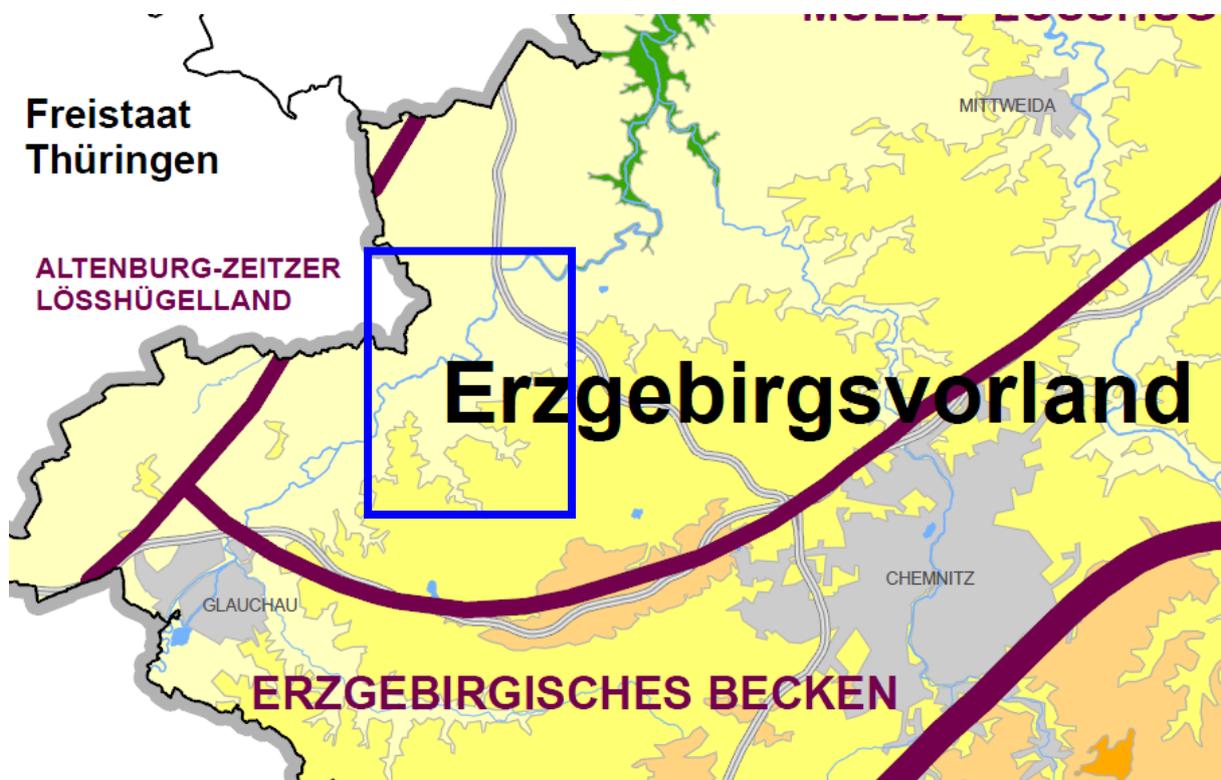


Abbildung 10 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Auszug Karte A Naturräumliche Gliederung



Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft

Das **Mulde Lösshügelland** zeichnet sich durch gegensätzliche Reliefeinheiten aus. Landschaftsprägend sind flachwellige bis hügelige Hochflächen mit Decken aus lössartigen Sedimenten (v. a. Lösslehm) mit Mächtigkeiten zwischen 2 und 5 m, stellenweise bis zu 10 m. An die vorherrschenden, wenig gegliederten Plateaus schließen sich nach den Flusstälern abfallende, stärker reliefierte Plateaurand- und Talhangflächen mit unterschiedlichen Hangneigungen an. Die Hochflächeneinheiten steigen nach Süden hin allmählich, aber stetig an. Mit steigender Meereshöhe nehmen Mächtigkeit und Geschlossenheit der Lösslehmdecke ab.

Zwischen den Hochflächen verlaufen die Täler der vom Erzgebirge kommenden Flüsse. Die Flüsse haben sich zwischen 50 und 80 m, stellenweise auch bis zu 120 m tief in die Festgesteine der Grundgebirgseinheiten eingeschnitten. Je nach Härte und Widerstandsfähigkeit der Gesteine wurden enge und z. T. steile Kerbsohlentäler oder breitere Sohlentäler mit Lehnhängen oder Terrassen herausgebildet.

Ausgehend von Dellenbereichen in den Hochflächen ziehen sich die Tiefenlinien zahlreicher Zuflüsse (meist Kerbtälchen) zu den Tälern der Hauptvorfluter hinunter.

Naturräumlich gehört **Limbach-Oberfrohna** zum Erzgebirgsvorland und ist dabei dem Mulde-Lößhügelland zuzuordnen. Das Mulde-Lößhügelland ist gekennzeichnet durch Plateauflächen und Tallandschaften entlang der Flüsse.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes wird von der relativ ebenen Limbacher Platte eingenommen. Im Westen und Norden haben mehrere Bachläufe (Kaufunger Bach, Bräunsdorfer Bach, Frohnbach) die ehemals geschlossene Hochfläche zertalt. Die dadurch entstandene Riedelzone leitet zum Tal der Zwickauer Mulde über. In Wolkenburg durchfließt die Zwickauer Mulde in einem charakteristischen Flusstal das Plangebiet. Im Nordosten zieht sich ein breiter Rücken über die Steinkuppe in Richtung Taurastein. Der Rabensteiner Höhenzug grenzt das Territorium im Süden und Südosten zum Erzgebirgischen Becken hin ab. Der Pleißenbach verläuft am Hangfuß des Rabensteiner Höhenzuges und nimmt alle Fließgewässer der nach Norden geneigten Geländestufe auf.

Die Limbacher Platte erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 360 – 370 m ü. NN. Im Bereich des Rabensteiner Höhenzuges (Totenstein, Langenberger Höhe) steigt das Gelände auf über 480 m ü. NN an. Auf dem Rittergutsberg (Rathaus) wird eine Höhe von ca. 382 m ü. NN erreicht. Die Rußdorfer Höhe, Dorotheenberg, Kellerberg und Kirchberg prägen als wahrnehmbare Erhebungen das Stadtbild.

Die Oberflächengestalt der **Gemeinde Niederfrohna** ist bestimmt durch das in die löblehmbedeckte Hochfläche eingeschnittene Frohnbachtal, das aus Richtung Limbach-Oberfrohna kommend die Gemeinde von Südosten nach Nordosten durchzieht und der Zwickauer Mulde entgegenstrebt. Beidseitig der hohen Uferländer erstrecken sich die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Hochflächen.

Die Ortslage erstreckt sich entlang des Frohnbachtals von ca. 290 m ü. NN im Süden bis ca. 270 m ü. NN im Norden. Die umgebenden Hochflächen erreichen Höhen bis zu 350 m ü. NN. Die höchste Erhebung ist der Ochsenberg mit 350,6 m ü. NN.

3. 2. 2 Geologie, Lagerstätten, Altbergbau

Regionalgeologisch gehört das Gebiet zum Sächsischen Granulitgebirge als tektonische Großstruktur des Variszischen Gebirges.

Bei der Faltung des Variszischen Gebirges an der Wende Unter-/Oberkarbon wurden hier uralte präkambrische Metamorphite in den Kern eines Sattels emporgepresst.

Die Granulite - die ältesten an der Oberfläche anstehenden Gesteine in der Region - besitzen einen hohen Metamorphosegrad und sind helle, kristalline Schiefer, die zum Grundgebirgsstockwerk gehören. Das Granulitmassiv, das eine Ausdehnung von ca. 50 km Länge und 20 km Breite aufweist, ist an seinen Rändern von Schiefen niederen Metamorphosegrades wie Glimmerschiefer und Phylliten umgeben.

Diese "Hüllschiefer" treten zum Teil als Landstufen in Erscheinung (z. B. Rabensteiner Höhenzug), da sie dem Landabtrag einen größeren Widerstand entgegensetzen als die umliegenden Formationen (Sedimente des Beckens).

Die Grenze zwischen Granulitkomplex und Schiefermantel verläuft mitten durch die Stadt - beginnend im Norden am Elzing-Teich, führt in Nordost-Südwest-Richtung bis zum östlichen Ortsausgang von Rußdorf. Alle Gesteine nördlich dieser Grenzlinie gehören zum Granulitkomplex, alle Gesteine südlich davon demzufolge zum Schiefermantel.

Im Zusammenhang mit der Heraushebung und der Schrägstellung der Erzgebirgsscholle im Tertiär wurde die abgetragene Tiefebene des Granulitgebirges nach Nordwesten gekippt. In die wellige Hochfläche schnitten sich anschließend - entsprechend dem jeweiligen Gesteinswiderstand - die Fließgewässer unterschiedlich stark und formenreich ein.

Jüngere Sedimente fehlen im Plangebiet bis auf pleistozäne Ablagerungen. Während der Inlandvereisung wurde das Gebiet nur im Zuge der Elsterkaltzeit erreicht. Der Rabensteiner Höhenzug wurde jedoch nicht überschritten.

Aus der jüngsten Eiszeit stammt der für die Landwirtschaft so bedeutungsvoll gewordene Löß. Infolge von Auswaschungs- und Umlagerungsprozessen erfolgte die Umwandlung zu Lößlehm. Die Mächtigkeit der Lößlehmauflage differiert im Limbacher Land in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse von wenigen Zentimetern bis zu mehreren Metern.

Im Bereich von Kuppen, Rücken und an Talhängen steht häufig das Festgestein (vor allem Granulite, Gneisglimmerschiefer) an. Der Innenstadtbereich von Limbach befindet sich auf dem aus widerstandsfähigem Gneisglimmerschiefer gebildeten Rittergutsberg (Bereich um das Rathaus).

In den Talauen der Bachläufe (z. B. Frohnbach, Folgenbach, Pfarrbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Pleißenbach) und der Niederung im Limbacher Teichgebiet sind Auensedimente zur Ablagerung gekommen.

Über das Territorium verstreut liegen kleinere Steinbrüche (v. a. Hoher Hain), wo Festgestein abgebaut worden ist. Im Bereich Oberfrohna wurden zudem Lehmgruben betrieben. An der Steinkuppe (Kreuzliche) wird im größeren Umfang Granulit abgebaut. Auf Niederfrohnaer Flur befinden sich Vorkommen von Kiesen und Sanden im Bereich des Querweges.

Hydrogeologische Verhältnisse/Grundwasser

Hydrogeologisch kann im Tal der natürlichen Vorfluter mit oberflächennahem Tal-Grundwasser der lokalen Druckentlastungszone und möglicherweise leicht gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden.

Die Grundwasserführung in den anstehenden Gesteinen des Gebietes muss aufgrund fehlender Klüftungen, allgemein als gering eingeschätzt werden, dennoch sind Trennflächen wie Störungs- und Klüftzonen nicht auszuschließen. In solchen Bereichen kann im Klüftgrundwasserleiter eine diskrete Grundwasserführung auftreten. Es überwiegt ein hypodermischer Abfluss der eingesickerten Wasser. Nur in den Talabschnitten von der Zwickauer Mulde und den breiten Bachtälern sowie im Gebiet der Limbacher Teiche, wo eine gewisse Sedimentmächtigkeit vorherrscht, erreicht die Grundwasserführung eine örtliche Bedeutung. In den Lössauflagen sind teilweise flache Grundwasserlinsen vorhanden, welche als Hang-Sickerquellen auftreten können.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung beschreibt das Potenzial der Dauer des Eindringens von Schadstoffen von der Erdoberfläche durch den Boden bis zum Erreichen des Grundwassers. Eine sehr geringe Schutzfunktion nach der Klasseneinteilung nach Hölting herrscht überwiegend in den Tälern der Fließ- und Standgewässer vor. Hier ist die Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung nur wenige Tage bis zu einem Jahr. In mehreren Abstufungen von den Tälern weg nimmt die Schutzfunktion dann kontinuierlich zu, bis es auf den Plateauflächen um Bräunsdorf, südlich von Pleißa, südlich von Wolkenburg und teilweise im Limbacher Nordosten als sehr hoch einzustufen ist, da Sickerwasser Verweildauern von über 25 Jahren bis zum Erreichen des Grundwassers in Anspruch nimmt. Die hohen Verweilzeiten, die aus der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung abgeleitet werden, beziehen sich auf den Klüftgrundwasserleiter. Im Verbreitungsgebiet der Lockergesteins-/ Porengrundwasserleiter ist meist nur eine geringe Schutzfunktion zu verzeichnen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich laut Sächsischem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den Erkenntnissen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft überwiegend als unauffällig, in Teilen jedoch auch als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonenschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Im Strahlenschutzgesetz wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31.12.2018 in Kraft.

Allgemeine Hinweise zum Radonenschutz sind in der Broschüre „Radonenschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) zu finden.

Altbergbau

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten insbesondere im Bereich der Zwickauer Mulde durchgeführt wurden. Der zwischen Herrnsdorf, Uhlsdorf und Niederwinkel gelegene Ullrichsberg (oder Ullersberg) gehört zu den frühesten Bergbauorten im heutigen Freistaat Sachsen. Einige bergbauliche Anlagen wurden als Besucherbergwerke auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Das

Sächsische Oberbergamt empfiehlt deshalb, vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO), eine objektbezogene bergbehördliche Mitteilung beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Besucherbergwerke „Segen Gottes Erbstollen“ Niederwinkel-Uhlsdorf und „St. Anna-Fundgrube“ Wolkenburg der AG Altbergbau/Geologie Westsachsen e.V., für die zugelassene Hauptbetriebspläne existieren.

Lagerstätten

Im Landesentwicklungsplan LEP 2013 wurde eine Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen vorgenommen. Entsprechend **Karte 10** LEP 2013 sind im Plangebiet folgende Rohstoffe sicherungswürdig:

Festgesteine – niedrige bis hohe Wertigkeit:

- Bereiche Bräunsdorf / Niederfrohna bis zur Muldenaue,

Festgesteine – sehr hohe Wertigkeit:

- Bereich Kreuzeiche, übergreifend auf die Gemeinde Hartmannsdorf,

Kiese, Kiessande und Sande - mittlere Wertigkeit:

- nordöstlich von Niederfrohna, beiderseits der A72, westlich von Kaufungen.

Diese Areale werden im FNP nicht mit konkurrierenden Planungen belegt, die eine zukünftige Rohstoffnutzung von vornherein ausschließen.

Auf dem Territorium der Stadt Limbach-Oberfrohna und der Gemeinde Niederfrohna befinden sich die nachstehend aufgeführten, unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

Nummer	Objektname	Bodenschatz
2038	BEW „Kreuzeiche“	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
3020	BWE „Limbach“	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
7096	HBP + RBP „Granulithbruch Hartmannsdorf Kreuzeiche“	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt

Tabelle 2 Betriebe unter Bergaufsicht

BEW – Bewilligung, BWE – Bergwerkseigentum, HBP – Hauptbetriebsplan, RBP - Rahmenbetriebsplan

Hier besteht ein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 Bundesberggesetz (BBergG). In diesem Bereich dürfen Genehmigungen für die Errichtung, Erweiterung,

Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes erteilt werden.

3. 2. 3 Klima

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen maritimer und kontinentaler Beeinflussung. Das Klima entspricht dem Berg- und Hügellandklima. Es ist geprägt durch den Wechsel von zyklonalen und antizyklonalen Wetterlagen. Im Bereich der Westwindzone ist das Klima jedoch relativ mild und ausgeglichen.

Das Relief bewirkt einige lokalklimatischer Effekte:

- strahlungsbegünstigte, südexponierte Hänge und Wärmeinseln,
- rauhere, kältere und windexponierte Hochflächen/Kuppenbereiche,
- windschwache Täler und Niederungen, die durch Früh- und Spätfröste sowie Inversionswetterlagen beeinflusst sind (Kaltluftabfluss in die Täler),
- Hochflächen und Wälder fungieren als Kaltluftentstehungs- und Frischluftproduktionsgebiete,
- erhöhte Niederschlagsmengen durch Stauwirkung (Luv-Effekt) des Rabensteiner Höhenzuges bei Nordwest- und Westwindwetterlagen.

Insbesondere in den Wintermonaten führt der Kaltluftabfluss bei windschwachen Strahlungswetterlagen an Talquerschnittsverengungen und baulichen Hindernissen zur Bildung von Kaltluftseen. Die Folge ist eine erhöhte Frost- und Bodennebelneigung verbunden mit Schadstoffanreicherung.

mittlere Jahrestemperatur	7 – 8° C
Mittlere Niederschlagsmenge	600 – 800 mm
Hauptwindrichtung	Südwest

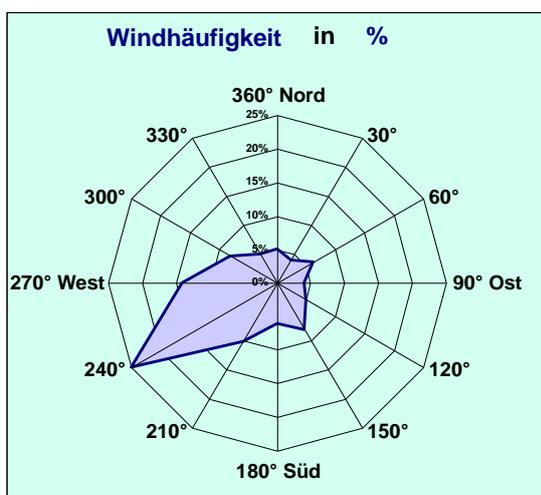


Abbildung 11 Windverhältnisse

3. 2. 4 Gewässer

Oberflächengewässer

Der Wasserabfluss des Plangebietes verläuft zur Zwickauer Mulde und zur Chemnitz. Die Hauptwasserscheide zwischen Zwickauer Mulde und Chemnitz verläuft über die Hohensteiner Straße und den Bahndamm in Richtung Hartmannsdorf.

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Teile von Limbach, Oberfrohna, Rußdorf, Bräunsdorf, Wolkenburg-Kaufungen, Niederfrohna) verzeichnet einen oberflächigen Wasserabfluss in Richtung Nordwesten zur Zwickauer Mulde. Der südöstliche Bereich (Teile von Limbach, Kändler, Pleißa) entwässert zum Pleißenbach, der einen linken Zufluss der Chemnitz darstellt.

Die **Zwickauer Mulde** quert im Nordwesten (Gemarkung Wolkenburg) das Territorium von Limbach-Oberfrohna. Rechtsseitig münden folgende Gewässer ein:

Der **Frohnbach** hat sein Quellgebiet am Südosthang des Kapellenberges bei Meinsdorf. Im Bereich des Limbacher Teichgebietes wird der Bachlauf von mehreren kleinen Nebengewässern gespeist. Der **Pfarrbach**, als größter Zufluss, hat sein Quellgebiet im Espig nördlich der Ortslage Kändler, verläuft südlich des Hohen Hain, speist auf diesem Weg mehrere künstlich angelegte Teiche und mündet in Mittelfrohna in den Frohnbach. Der Frohnbach durchquert die Ortslagen Mittelfrohna und Niederfrohna von Südosten nach Nordwesten. Am nördlichen Ortsausgang von Niederfrohna ändert der Frohnbach seine Fließrichtung nach Westen, verlässt das Gemeindegebiet nach Einmündung des Forellenbachs in Richtung Wolkenburg und mündet in die Zwickauer Mulde. Der **Forellenbach** verläuft an der Grenze zwischen der Gemarkung Kaufungen und der Gemeinde Niederfrohna.

Der **Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach** hat sein Quellgebiet im Gemeindewald im westlichen Bereich des Plangebietes. Der **Folgenbach**, der bedeutendste Zufluss zum Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, nimmt den Hauptteil der Oberflächenwässer der Gemarkung Rußdorf auf. Der **Dorfbach Rußdorf** mündet im Kreuzungsbereich Limbacher Straße/Langenberger Straße in den Folgenbach, der im weiteren Verlauf die Stadtgrenze zu Langenchursdorf markiert und in Bräunsdorf in den Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach fließt. Neben weiteren kleinen Zuflüssen fließt der **Langenberger Bach** zwischen Uhlisdorf und Bräunsdorf in den Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, der schließlich in Wolkenburg in die Zwickauer Mulde mündet.

Das Gebiet am Schweizerhof weist einen Oberflächenabfluss in den **Mühlaubach** auf, der über den Johannisbach und Höllbach der Zwickauer Mulde zufließt.

Linksseitig münden der, an der Stadtgrenze verlaufende, **Frankener Dorfbach** in die Zwickauer Mulde sowie weitere kleinere Bäche aus der Siedlung Neue Heimat und der Ortslage Dürrengerbisdorf kommend.

Der **Pleißebach** hat sein Quellgebiet im Rabensteiner Wald, fließt durch die Ortsteile Pleißa und Kändler, wo mehrere kleine Zuflüsse bestehen und mündet im Stadtgebiet Chemnitz in die Chemnitz.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Während Frohnbach und Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach zu großen Anteilen im Plangebiet verlaufen, spielen am Pleißebach und der Zwickauer Mulde Einflüsse außerhalb des Plangebietes eine erhebliche Rolle. Unabhängig hiervon obliegt der Verwaltungsgemeinschaft die Sorgepflicht für alle Gewässer im Gebiet.

Der chemische Zustand der Gewässer ist überwiegend als gut zu bezeichnen. Sowohl bezüglich Nitrat, Pflanzenschutzmittel, Industriechemikalien und (Schwer-)Metalle werden Qualitätsnormen eingehalten. Überschreitungen der Normen für sonstige chemische Stoffe bestehen am Frohnbach und der Zwickauer Mulde.

Für die ökologischen Qualitätskomponenten ist ein schlechterer Zustand zu bemerken. Lediglich der Mulde kann eine bessere Bewertung zugesprochen werden.

Gewässer nach WRRL	Gewässerkategorie	Zustand	
		chemisch	ökologisch
Frohnbach	natürl. Wasserkörper	nicht gut	schlecht
Herrnsd.-Bräunsd. Bach	erhebl. verändert	nicht gut	unbefriedigend
Zwickauer Mulde	natürl. Wasserkörper	nicht gut	unbefriedigend
Pleißebach	erhebl. verändert	nicht gut	unbefriedigend

Tabelle 3 Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie

Stehende Gewässer

Das **Limbacher Teichgebiet**, das sich in einer Geländemulde südlich des Stadtgebietes von **Limbach-Oberfrohna** befindet, stellt ein Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung dar. Die Kernzonen dieses strukturreichen Ökosystems werden von künstlich angelegten Teichen sowie zahlreichen natürlichen Tümpeln und Kleingewässern eingenommen. Neben dem **Großen Teich**, dem flächenhaft größten Teich befinden sich weitere Stillgewässer westlich (Schimmelsteiche, Mühlteiche) und östlich davon. Im Zuge des Frohnbach befinden sich ebenfalls Teiche am Ortsrand von Rußdorf und Pleißa sowie am Stadtpark.

Nördlich des Stadtgebietes befinden sich in der Talzone des Pfarrbachs künstlich angelegte Stillgewässer z.B. **Schneiderteich** (Gemarkung Kändler), **Schaffeich**, **Tännigteich**, **Oppels Teiche**, **Neuteich**, **Knauteich**.

Im Einzugsbereich des Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bachs sind zahlreiche Teiche vorhanden. Hervorzuheben ist hier der **Großteich** in der Ortsmitte von Bräunsdorf. Der **Malzteich** liegt an der Grenze zu Niederfrohna. In Kaufungen befinden sich mehrere Teiche

im Bereich des ehemaligen Rittergutes sowie am Forellenbach z. B. **Ochsenborn**. Am Folgenbach ist die Teichkette im Oberlauf im Bereich Erlswiesen hervorzuheben.

Der **Neuteich** am Schweizerhof befindet sich im Oberlauf des Mühlaubachs.

Auch im Zuge des Pleißenbach sind zahlreiche Teiche vorhanden.

Die Vielzahl von Stillgewässern prägt den Landschaftsraum von Limbach-Oberfrohna nachhaltig. Sowohl ökologisch als auch für die Prägung des Landschaftsbildes haben diese Bereiche eine hohe Bedeutung.

Die Stillgewässerfläche im Limbacher Teichgebiet beträgt ca. 23 ha. Am Pfarrbach sind ca. 8 ha Teichfläche vorhanden.

Im Gemeindegebiet von **Niederfrohna** sind zahlreiche stehende Gewässer in Form von größeren und kleineren Teichen vorhanden. Viele dieser Teiche stellen wertvolle Feuchtbiotope innerhalb der Feldflur dar. Einige Teiche werden zur Fischzucht verwendet. Der Fichtigsteich, ehemals größtes stehendes Gewässer ist stark verlandet und weist nur noch Restwasserbereiche auf.

Im Gemeindegebiet befindet sich eine Teichfläche von ca. 4 bis 5 ha.

Schutzgebiete – Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Rechtsgrundlagen stellen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) dar. Weiterhin ist auf den Erlass des SMUL vom 10.05.2006 "Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten" eine Gemeinsame Handlungsempfehlung des SMUL und des SMI zu verweisen.

Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind die **Gewässerrandstreifen** in der festgesetzten Breite (10 m im Außenbereich, 5 m im Innenbereich) von Bebauung und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses.

In diesen Bereichen ist u.a. verboten:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland,
- **die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,**
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung nicht standortgerechter Gehölze
- zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 38 Abs. 5 WHG.

Die zuständige Wasserbehörde setzt die Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung fest (§ 100 SächsWG/ § 32 WHG). Diese bestimmen sich durch mindestens ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist. In der

Rechtsverordnung können auch:

- die Beseitigung von Hindernissen,
 - die Nutzungsänderung von Grundstücken,
 - Maßnahmen zur Verhütung von Auflandungen und Abschwemmungen,
 - Maßnahmen zur Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen
- festgelegt werden. Ökologische Belange sind zu berücksichtigen.

Für die Gewässer **Zwickauer Mulde** und **Pleißebach** existieren nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 des SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Diese wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Danach gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 73 SächsWG und § 74 SächsWG in diesen Gebieten.

In Überschwemmungsgebieten sind u.a. folgende Handlungen mit Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung untersagt:

- **die Ausweisung von neuen Baugebieten nach BauGB**
- **die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen**
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, sofern diese nicht der Uferbefestigung oder dem Hochwasserschutz dienen.

Bauflächenausweisungen bleiben im FNP-VE auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Auswirkungen auf die bebauten Ortslagen bestehen insbesondere im Bereich der Zwickauer Mulde im Ortsteil Wolkenburg-Kaufungen und im Bereich des Pleißebachs in den Ortsteilen Pleißa und Kändler.

Eine Neuausweisung von Baugebieten innerhalb der Überschwemmungsgebiete wurde nicht vorgenommen. Im Bereich von Überschwemmungsgebieten sollen Retentionsflächen geschaffen bzw. offengehalten werden (siehe Umweltbericht).

Für die Zwickauer Mulde und den Pleißebach liegen bereits Hochwasserschutzkonzepte vor.

Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) der Zwickauer Mulde

Das Hochwasserschutzkonzept für die Zwickauer Mulde (Gewässer I. Ordnung) wird derzeit von der Landestalsperrenverwaltung Sachsen überarbeitet.

Hochwasserschutzkonzeption/ Hochwasserrisikomanagementplan Pleißebach

Verfasser: IWU GmbH, Ingenieurbüro für Wasserbau- und Umweltplanung, Chemnitz, AquEnTec Ingenieurgesellschaft mbH, Chemnitz, November 2010

Mit der Hochwasserschutzkonzeption wurden für den Pleißenbach sinnvolle und erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Abflussverhältnisse im Fließgewässer, flankiert durch Maßnahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes untersucht. Im Ergebnis wurde ein Maßnahmenkonzept aufgestellt, das die Umsetzung der ortsbezogenen Schutzziele HQ 20(25), HQ 50 bzw. HQ 100 unter Beachtung der wasserbaulichen und räumlichen Gegebenheiten sowie der Wirtschaftlichkeit ermöglichen soll.

Wirkungsvolle und nachhaltige Hochwasserschutzmaßnahmen und damit verbundenen Minderungen der Schadens- und Gefährdungspotentiale können unter Beachtung wirtschaftlicher Kriterien am Pleißenbach nur durch die komplexe Wirkung verschiedener Maßnahmen erreicht werden.

Hierbei sind neben den Maßnahmen am Gewässer selbst insbesondere auch die unbedingte Minderung der Zuflusspotentiale aus dem urban und stark landwirtschaftlich geprägten Gesamteinzugsgebiet (Anforderungen an die landwirtschaftliche Nutzung, Flächenumnutzungen, Beschränkungen für die weitere Bebauung und Flächenversiegelung, Anlegung mehrerer, auch dezentraler Hochwasserrückhalteanlagen und Retentionsflächen) sowie die weitere regelmäßige Instandhaltung des Gewässers zur Verbesserung/Erhaltung des baulichen Zustands sowie zum Freihalten von Ablagerungen und Versetzungen zu benennen.

Von wesentlicher Bedeutung zur Minderung der Hochwasserscheitelabflüsse im Pleißenbach sind Hochwasserrückhaltemaßnahmen im Einzugsgebiet (an den Zuläufen des Pleißenbachs) sowie im Lauf des Gewässers.

Zur Verbesserung der Risikovorsorge ist am Pleißenbach die dauerhafte Mitwirkung der Anlieger bei der Gewährleistung des vollen Abflussquerschnittes und insbesondere auch der Freihaltung der Gewässerrandstreifen und Vorländer erforderlich.

Selbst nach einer Verbesserung der Hochwasserschutzsituation mit den Maßnahmen entsprechend der Hochwasserschutzkonzeption kann keine absolute Sicherheit gewahrt werden. Schutz gegenüber Hochwasserereignissen > HQ 100 wird es in keinem der betrachteten Gewässerabschnitte geben.

Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach

Verfasser: Koban +Schuckert Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden vom 22.09.2017

Der Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach ist in der Vergangenheit bei Hochwasserereignissen, z.B. 2002 und 2013, über die Ufer getreten. Die Folgen waren Schäden an Straßen und Bauwerken. Er stellt somit ein signifikantes Hochwasserrisiko dar.

Die Kenntnis der Überflutungen über statistische Hochwasserereignisse wie auch real abgelaufener Ereignisse zeigt auf, dass insbesondere im Mittellauf ein guter Ausbau des Gewässers vorherrscht und an anderen Stellen ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes besteht.

Im Ergebnis sind im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans Maßnahmen zur Umsetzung eines **HQ 50**-Schutzziels entwickelt worden. Dieses Schutzziel ist an die örtlichen Begebenheiten wie auch den monetären Aufwand angepasst.

Wirkungsvolle und nachhaltige Hochwasserschutzmaßnahmen und damit verbunden eine Verringerung des Schadenspotentials kann nur durch einen Verbund verschiedener Maßnahmen erreicht werden. Neben dem technischen Hochwasserschutz dient auch der Rückhalt in der Fläche oder die Vergrößerung des Fließquerschnitts zu den bevorzugten Maßnahmen am Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach.

Folgende Maßnahmen dienen der Erhöhung der Versickerung von Niederschlag bzw. dem Rückhalt in der Fläche:

- Entsiegelung befestigter Flächen im Einzugsgebiet,
- Änderung der Landnutzung für besseren Flächenrückhalt (z.B. Aufforstungen),
- Optimierung vorhandener Rückhalte-/ Retentionsräume.

Maßnahmen im oder am Gewässer beinhalten das regelmäßige Instandhalten des Gewässers. Dazu gehört der Rückbau von Wehren oder Sohlstufen, die Vergrößerung der lichten Weite und Höhe von Brücken und Durchlässen. Sinnvoll ist auch der Rückbau der Durchlässe in Zuflüssen und damit Schaffung eines offenen Gewässerbettes.

Schutzgebiete – Trinkwasserschutz

Im Plangebiet liegen keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete vor. Neuausweisungen sind nicht geplant.

3. 2. 5 Böden

Bodenarten und Bodentypen

Den flächenmäßig größten Anteil stellen die Mischbodentypen dar. Insbesondere der Fahlerde-Pseudogley bedeckt weite Flächen des Plateaus zwischen Limbach und der Mulde. Nördlich des Muldentales kommen vermehrt (Pseudogley-) Parabraunerden vor. Entlang der Täler sowie am Rabensteiner Höhenzug sind es vor allem (Parabraunerde-) Braunerden sowie in einigen Bereichen Regosole (im bundes- und landesweiten Maßstab selten) welche die Landschaft bestimmen. Deutlich geringere Flächenanteile machen die Böden der semiterrestrischen Abteilung aus. Hierzu gehören die Vegaböden im Überflutungsbereich der Zwickauer Mulde und die Auengleye in Stauwasserbereichen entlang der Bäche und im Limbacher Teichgebiet. Als im landesweiten Maßstab selten sind die Skeletthumusböden südlich von Wolkenburg, die Lockersyroseme an den Elzing-Teichen als auch die Humuspodssole am Rabensteiner Wald anzusprechen.

Nach den Kornfraktionen betrachtet, sind es überwiegend die lehmigen Schluffe, die fast die Hälfte der Flächen des Plangebietes ausmachen. Lediglich im Tal des Pleißenbaches sind auch schluffig-tonige Lehme flächig vorhanden. Entlang des Leitenholzes, im Limbacher Teichgebiet sowie verstreut in kleineren Bereichen kommen auch Sandlehme vor, die nördlich von Oberfrohna in eine noch sandigere Variante übergehen. Solche Sandlössen zählen zu den äolischen Sedimenten, d. h. sie sind durch Aufwehungen entstanden. Zusammenhängende Untergründe von Lehmen und schluffigen Lehmen sind nur entlang der der Muldenaue, am Gemeindewald sowie im Gebiet von Neu- und Schafteich zu finden. Den Grobboden dominieren schwach grusige bis steinige Gruppen. In den überwiegenden Flächenanteilen ist jedoch kaum Grobboden im Untergrund anzutreffen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Plangebiet durch die relative Häufung von Regosolen (hier jedoch zumeist in gekipptem Zustand unter anthropogener Fläche) zu. Diese sind flachgründige Böden im frühen Stadium der Entwicklung auf kalkfreiem oder -armen Lockermaterial. Weiterhin von hohem Wert sind die Skeletthumusböden südlich von Wolkenburg sowie von Lockersyrosemen und Humuspodsolen in tangierender Grenzlage des Plangebietes.

Für das Plangebiet ist der große Anteil natürlich sehr fruchtbarer Böden markant. Auf den Plateagebieten nördlich des Tales des Pleißenbaches finden sich fast ausschließlich sehr fruchtbare Untergründe. Ergänzt werden diese von Böden zumindest hoher natürlicher Fruchtbarkeit nördlich von Uhlisdorf sowie in kleineren Bereichen um Nieder- und Oberfrohna. Entlang der Täler sowie im Süden des Plangebietes treten hingegen

vermehrt Böden mit mittlerer bis hin zu geringer natürlicher Fruchtbarkeit in kleineren Bereichen auf. Dieses deckt sich auch mit den Karten auf Landesebene wonach im Plangebiet überwiegend hohe natürliche Bodenfruchtbarkeiten vorzufinden sind. Diese Erkenntnisse können vor allem durch die eiszeitlichen Bodenentstehungsprozesse begründet werden. Durch die Anwehung von Löss sind überwiegend fruchtbare Pseudogleye und Braunerden entstanden. Vor Ort wird die Ertragsfähigkeit der Auenlehmstandorte, durch die in den Gley- und Vegaböden vorhandenen Stau- bzw. Grundwasser zurückbleiben. In der Vergangenheit erfolgte deshalb eine intensive Melioration dieser Flächen, mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten / Biotope. Die Areale mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit besitzen eine hohe Bedeutung innerhalb der Produktionsfunktion und eine hohe Schutzbedürftigkeit gegenüber Beeinträchtigung wie Versiegelung oder Bebauung.

Schadstoffe im Oberboden kommen vor allem im Überschwemmungsbereich der Zwickauer Mulde mit erhöhten Konzentrationen vor. Insbesondere für die Stoffe Arsen und Cadmium kommt es zur Überschreitung von Prüf- und Maßnahmewerten nach BBodSchV. Die Konzentrationen von Blei, Kupfer und Zink sind innerhalb des Plangebietes eher gering, nur in der Muldenaue geringfügig erhöht. Insbesondere während Hochwasserereignissen werden Schadstoffe durch die hohe Transportkraft umgelagert und in weniger stark strömenden Bereichen der Aue abgelagert.

Die Bodenerosion stellt die Verlagerung von Bodenmaterial mit Hilfe von Wind oder Wasser dar. In unseren Regionen ist die Wassererosion aufgrund von Niederschlägen ein maßgeblicher Teilfaktor der Gefährdung von Böden. Der Bodenabtrag durch Wassererosion unterscheidet sich je nach Bewirtschaftungsform sehr deutlich.

Die Entwicklungskonzeption des Bodens wird wesentlich durch den Schutz seiner Funktionen und dem allgemeinen Sparsamkeitsgebot gegenüber Inanspruchnahme bestimmt. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen des Landschaftsplanes zum Bodenschutz für den Flächennutzungsplans von Bedeutung:

- Bewahrung insbesondere wertvoller Böden vor Beeinträchtigung und baulicher Inanspruchnahme,
- kontinuierliche Beseitigung und Überwachung von Altlasten,
- Vorbehalt der Böden mit (sehr) hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Reduzierung der Erosion durch angepasste Nutzung der Äcker,
- Erhalt der Wälder und Gehölzgruppen.

3. 2. 6 Fauna und Flora

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausend-jähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren sich zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die heutige potentielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.) genannt. Bei vorgesehenen Pflanz- und Aufforstungsmaßnahmen sollten die Arten der h.p.n.V. vordergründig verwendet werden, da diese über die jeweils optimale Standorteignung verfügen.

Im Plangebiet über mehr oder weniger trockneren Bereichen nördlich der Mulde sowie sich westlich in Richtung Penig fortsetzend dominieren Hainbuchen- (Trauben- bzw.) Stieleichenwälder.

Das Limbacher Teichgebiet sowie die Fließgewässer der Zwickauer Mulde, des Pleißen-, des Frohn- und des Herrnsdorf-Bräunsdorfer Baches sind hingegen durch grundwasserbeeinflusste Bereiche bestimmt und würden Auen- und Bachwälder ausbilden. Aufgrund der starken Beeinflussung durch das natürliche Überschwemmungsregime der Zwickauer Mulde entstünden so in den Hochwassergebieten Bruchweiden-Auenwälder mit Gebüsch. Im kontinuierlich grundwassernahen Areal des Limbacher Teichgebietes und des Pleißenbachs kommen Traubenkirschen-Erlen-Eschenwälder potentiell vor. Die kleineren Fließgewässer bilden hingegen typische Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwälder aus. Der überwiegende Anteil des Plangebietes wird jedoch potentiell durch Eichen-Buchenwälder dominiert. Südlich von Limbach sowie in den Tälern der kleineren Fließgewässer wäre er in einer kollinen und am Rabensteiner Höhenzug in einer submontanen Form ausgebildet. Auf den Plateauflächen geht dieser jedoch kontinuierlich in großflächige Zittergrasseggen-Variationen über. Kleinflächig und nur lokal könnten sich je nach lokalem Mikroklima und Bodenverhältnissen

- Waldmeister-Buchenwälder,
- Waldziest-Hainbuchen-Stieleichenwälder,

- Buchen-Eichenwälder,
- (Kiefern-)Birken-Stieleichenwälder,
- Färberginster-Traubeneichenwälder,
- Serpentin-Kiefernwälder,
- Winkelseggen-Erlen-Eschen-Bach- und Quellwälder,
- Großseggen-Erlen-Bruchwälder,
- Eschen-Ahorn-Schlucht- und Schatthangwälder,
- Ahorn-Eschen-Hangfuß- und Gründchenwälder sowie
- (Hoch-) kolline Hangwaldkomplexe

ausbilden.

REALE VEGETATION

Die anthropogene Einflussnahme auf Natur und Landschaft v.a. durch Rodung der natürlichen Wälder, ausgeübte Land- und Forstwirtschaft sowie Siedlungstätigkeit hat auf die Lebensräume einschließlich Flora und Fauna historisch und auch noch gegenwärtig nachhaltige Einwirkungen ausgeübt.

Im Plangebiet dominiert die Ackerbaunutzung auf fast der Hälfte der Fläche. Danach folgen Grünlandnutzung und Siedlungsfläche mit jeweils einem Fünftel Flächenanteil. Die waldbauliche Nutzung nimmt noch einen merklichen Anteil eines Zehntels ein. Für die restlichen Biotope und Nutzungen (Gewässer, Ruderalflur,...) sind eher geringe Flächenanteile zu bemerken. Sonderbiotope wie Moore, offene Felsfluren und Magerrasen nehmen nur einen sehr geringen Flächenanteil des Plangebietes von insgesamt weniger als einem halben Prozent ein. Sie sind zumeist in klimatischen oder geologischen besonderen Lagen lokalisiert.

Im Plangebiet sind aufgrund der morphologischen Lage sowie den geogenen und hydrologischen Eigenschaften insbesondere die Tallagen durch Sonderstandorte geprägt, die ein hohes Potenzial besitzen spezialisierte Vegetationsgesellschaften hervorzubringen. Die mehr oder minder regelmäßig überfluteten Flächen der Auen spiegeln dabei hervorstechende Extremstandorte mit sehr hoher Bedeutung wider. Von gleicher Bedeutung sind die Extremstandorte der natürlich vorkommenden Skelettböden in Wolkenburg sowie nördlich von Uhlsdorf. Auch kleinere anthropogen entstandene lokale Ausprägungen wie Steinbrüche etc. können dieser Gruppe zugordnet werden. An diesen Standorten können sich nur Gesellschaften etablieren, die ohne Humusaufgabe überlebens- und konkurrenzfähig sind. Sonderstandorte mit mäßig spezialisierter Vegetation sind vor allem im Limbacher Teichgebiet, am Schaffeich und entlang des Pfarrbachs aufgrund der hydrologischen Verhältnisse zu finden. Auch entlang von kleineren Talabschnitten entlang der Bachauen von Frohnbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer

Bach sowie kleineren Senken und Seitentälchen kommen solche Sonderstandorte vor. Aufgrund von Melioration wurden diese Areale jedoch immer weiter zurückgedrängt und besitzen nur noch eine geringere Verbreitung im Gegensatz zur vorindustriellen Zeit. Sonderstandorte mit eher gering spezialisierter Vegetation dehnen sich um Uhlsdorf flächendeckend aus. Diese sind mittel feuchte Standorte mit mittlerer Nährstoffversorgung und schwach sauer bis alkalischer Bodenreaktion. Durch Melioration ist die Ausbreitung auch dieser Gebiete bedroht.

Als sehr nährstoffarm im lokalen Vergleich sind die Böden über Sandskelett bzw. Skelettsand flächig im Süden des Plangebietes sowie entlang der Talflanken um Bräunsdorf und dem Leitenholz einzuschätzen. Gemäß der Bewertung Bodenfruchtbarkeit werden sie im landesweiten Maßstab jedoch nur einer mittleren Kategorie zugeordnet, entfalten für die überwiegend sehr fruchtbaren Böden der Region jedoch eine vorangestellte Bedeutung innerhalb des Biotopgefüges. Hier können sich im Wechselspiel mit abiotischen und biotischen Faktoren Gesellschaften etablieren, die auf die konkreten Standorte angewiesen sind.

FAUNA

Das Plangebiet ist durch ein vielfältiges und reich ausgestattetes Artenvorkommen geprägt. Insbesondere in den reich strukturierten Lebensräumen der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete um das Limbacher Teichgebiet, den Schafteich sowie die Zwickauer Mulde aber auch in den Komplexen nördlich von Oberfrohna, am Gemeindefeld, in Bräunsdorf und Niederfrohna ist eine starke Häufung geschützter Artvorkommen zu registrieren.

Überregional hohe Bedeutung kommt innerhalb des Plangebietes dem Limbacher Teichgebiet zu. Die historisch zur Fischzucht angelegten Teiche stellen einen hochwertigen Lebensraum für vielfältige zumeist wassergebundene Tier- und Pflanzenarten (z. B. großer Anteil an Vögeln, Amphibien / Reptilien, Wirbellose) dar. Die Verzahnung von teils groß zu bezeichnenden Stillgewässern, Verlandungszonen, Feuchtwiesen und -wälder sowie extensiv gepflegte Offenflächen begünstigte die Ansiedlung u. a. von Eisvögeln, Wachtelkönigen, Bekassinen, Kamm- und Teichmolchen, Ringelnattern, See- und Springfröschen, Sumpf-Schwertlilien, Weißklee-Gelblingen und Gelbhalsmäusen.

Das Naturschutzgebiet um den Schafteich ist ähnlich ausgestattet wie das Limbacher Teichgebiet, gleichzeitig herrscht hier ein größerer zusammenhängender Waldbereich mit einem hohen Anteil an Alt- und Totholz vor, sodass insbesondere Fledermäuse wie die Wasserfledermaus oder der Abendsegler vorkommen. Gleichzeitig haben sich seltene Pflanzen wie die Krebschere oder Schwimmblattvegetation wie die Weiße und

Gelbe Teichrose etabliert. Waldeidechsen, Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling und Kleines Wiesenvögelchen zeigen mit ihrem Vorkommen, dass die wertvollen Offenbiotoppe ein angepasstes Pflegeregime benötigen.

Die Aue der Zwickauer Mulde samt Zuflüssen wird durch das Fließgewässer I. Ordnung geprägt. Diese nimmt als verbindendes Element über Regionsgrenzen hinweg eine übergeordnete Rolle für den Biotopverbund ein und ist durch die vielfältigen Strukturen sowie die dynamische Beeinflussung durch den Wasserstand mit wechselnden Hochwasserereignissen reichhaltig ausgeprägt. Besonders wertvoll ist dieser Komplex als Lebensraum der landesweiten Leitarten Kammolch, Eisvogel und Gänsesäger. Daneben kommen weitere wertvolle Arten wie u. a. der Biber, die Wasseramsel, der Kiebitz, der Grauspecht, das Breitblättrige und Gefleckte Knabenkraut, die Sumpf-Gladiole, die Wasserfeder und das Große Mausohr vor.

Entlang dieses Gewässers sowie der Zuflüsse (z. B. Frohnbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach) kommt seit den 90er Jahren eine kontinuierlich steigende Vielfalt an Fischarten (wieder) vor. Diese sind neben zumeist weit verbreiteten Arten wie Karpfen und Hecht u. a. der Aal, die Schmerle, die Barbe, die Elritze, der Bitterling sowie die Bachforelle.

Allgemein ist die Tierwelt durch Umweltveränderungen, die Siedlungsentwicklung, die intensive Land- und Forstwirtschaft, Erholungsnutzung, Rohstoffabbau u. s. w. beeinträchtigt. In den Waldgebieten, an und in den Limbacher Teichen und Fließgewässern sowie den vielfältigen Kleinstrukturen (z. B. Feldgehölze, Hecken) haben viele Arten Rückzugsgebiete gefunden. Sie stellen wichtige Reproduktions- und Ruhestätten für viele Arten dar.

Mit dem landesweiten Zielartenkonzept decken sich gleichzeitig die Arten Kammolch, Gänsesäger (als bedeutende Durchzugs- und Überwinterungsquartiere) der Wachtelkönig und der Eisvogel (beide als bedeutende Fortpflanzungskonzentration). Aus regionalplanerischer Sicht sind folgende Leit- und Zielarten für einzelne Lebensraumtypen als Brutplatz und Nahrungsraum besonders kennzeichnend: Rebhuhn (Offenland), Weißstorch (Offenland und Nahrungsraum Stillgewässer), Sperber (Wald, Nahrungsraum Offenland und Gewässer), Wachtelkönig (Offenland), Bekassine (Offenland und Nahrungsraum Standgewässer), Schleiereule (Offenland), Eisvogel (Gewässer). Wertgebende Rastvogelarten sind u. a. die Brandgans, der Gänsesäger, der Weißstorch, die Wasserralle, die Bekassine, die Schwarzkopfmöwe und der Eisvogel.

3.3 Historische Stadt- und Ortsentwicklung

Stadt Limbach-Oberfrohna

Im 12. Jahrhundert begann die Besiedelung des Gebietes durch Kolonisten aus Rheinfranken.

1226 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung von Kaufungen. Die anderen Orte folgten: 1241 „Wolkenburg“, 1335 „Rueßdorf“, 1346 „Pfarrerei Limpach“, 1371 Dürrengerbisdorf, 1375 „Kenlern“ (Kändler) und „Steinplößen“ (Pleißä), 1415 Cuerchfrohne (Oberfrohna).

1558 wurde die Mühle zu Uhlsdorf erstmalig erwähnt.

1570/1571 wird das „Herrenhaus“ des Rittergutes (heutiges Rathaus) und Frohnfeste gebaut. Ab 1749 lässt die Rittergutsherrin Helena Dorothea von Schönberg eine Strumpfwirkersiedlung auf dem Helenen- und Dorotheenberg anlegen.

1795 wird Limbach zum Marktflecken erhoben.

1853/1854 erbauten Moritz Samuel und Reinhold Esche die ersten Fabriken mit dampfgetriebenen mechanischen Wirkstühlen zur Strumpfherstellung. Mitte des 18. Jahrhunderts setzte in Oberfrohna mit der Industrialisierung die Produktion von Stoffhandschuhen und feinsten Lederimitationen ein. Zahlreiche Fabriken entstanden vor allem in Limbach und Oberfrohna, aber auch in den anderen Ortsteilen. Die Industrialisierung führte auch zu einer Zunahme der Wohnbevölkerung.

1872 wurde die Bahnverbindung von Limbach nach Wittgensdorf fertiggestellt. Damit bestand die Verbindung nach Leipzig und Chemnitz.

Am 1. Januar 1883 erhält Limbach Stadtrecht.

1894 begann die Anlage des Stadtparkes, eines auch heute noch für die Stadt bedeutenden Grün- und Freizeitbereichs.

1897 wurde die Bahnverbindung nach Wüstenbrand und damit Anbindung in Richtung Plauen-Hof-Nürnberg hergestellt.

1906 wird die Automobil-Omnibus-AG Mittweida-Burgstädt-Limbach gegründet.

1925 erfolgten wichtige infrastrukturelle Maßnahmen in der Stadt. Die Zentralkläranlage und das neue Gaswerk wurden in Betrieb genommen.

1926 erfolgte der Bau des Wasserturmes.

Am 31.03.1935 wird Rußdorf nach Oberfrohna eingemeindet.

Am 1. Juli 1950 wird mit dem Zusammenschluss der Stadt Limbach mit Oberfrohna die Stadt Limbach-Oberfrohna gegründet.

Nach 1950 entwickelte Heinrich Mauersberger die Nähwirktechnik „MALIMO“. Die Textilindustrie aber auch die Metallverarbeitung hatten bis 1990 eine große wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt und die Region. Es entstanden in dieser Zeit zwei große Wohngebiete „Am Hohen Hain“ und „Am Wasserturm“. Damit war auch eine Zunahme der Einwohnerzahl verbunden.

1959 erfolgte die Gründung des Tierparkes Limbach-Oberfrohna.

Am 01.03.1965 wurden Dürrengerbisdorf und Uhlisdorf nach Wolkenburg eingemeindet.

Mit dem strukturellen Wandel nach 1990 mussten zahlreiche traditionelle Unternehmen der Stadt schließen.

1992 werden durch die Erschließung des „Gewerbegebietes Ost“ neue Betriebe angesiedelt und zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen.

1994 erhält die Stadt Limbach-Oberfrohna den Status „Große Kreisstadt“.

Am 01.01.1994 schlossen sich Wolkenburg und Kaufungen zusammen.

1995 wird die neue Großsporthalle eingeweiht. Die Sanierung der Innenstadt beginnt und der Marktplatz wird neugestaltet.

1997 beginnt der Wiederaufbau der Parkschanke.

Am 01.11.1998 tritt Bräunsdorf der Großen Kreisstadt bei.

Am 01.01.1999 werden Kändler und Pleiße eingemeindet und werden Ortsteile von Limbach-Oberfrohna.

1999 erfolgte die Einweihung des Freizeit- und Familienbades „LIMBOmar“.

Am 01.01.2000 wurde die Gemeinde Wolkenburg-Kaufungen (1994 Zusammenschluss von Wolkenburg und Kaufungen) eingemeindet.

Im Jahr 2000 begann die Sanierung des Schlosses Wolkenburg.

2001 begann die Erschließung des „Gewerbegebietes Süd“. Eine wichtige Voraussetzung zur Entwicklung des Gewerbegebietes ist die Eröffnung der Autobahnanschlussstelle 67 Rabenstein/Limbach-Oberfrohna.

2001 erfolgte der Baubeginn zur Umgestaltung des Kulturhauses in eine moderne Stadthalle, die 2004 neueröffnet wurde.

2008 wurde die Sanierung des Albert-Schweitzer-Gymnasiums abgeschlossen und der Neubau der Feuerwache fertiggestellt.

2011 erfolgte die Eröffnung des Esche-Museums in einer ehemaligen Strumpffabrik.

2016 war Limbach-Oberfrohna Gastgeber beim „25. Tag der Sachsen“.

Gemeinde Niederfrohna

Die heutige Niederfrohnaer Flur wurde um 1200 im Zuge der hochmittelalterlichen Kolonisation, wie auch die übrigen Dörfer des Limbach-Hohensteiner-Gebietes, erstmalig besiedelt. In den damaligen Siedlungen setzten sich neben Bauern ritterliche Vasallen fest. Die bäuerliche Besiedlung erfolgte unter der Herrschaft des Wiprecht von Groitzsch und seiner Vasallen. Die urkundliche Ersterwähnung von „Frohne“ stammt aus dem Jahre 1236. Als Grundherren von Niederfrohna und Mittelfrohna wurden bereits 1236 Heinrich von Frone und Jost von Frone genannt.

Nach dem Weggang der Herren von Frone wurde das adlige Großgut Niederfrohna aufgelöst und die Ländereien an die Bauern veräußert. Bis 1700 wird von einem sog. „trockenen Rittergut“ gesprochen, da die Abgaben an den Grundherren zu entrichten waren, der seinerseits kein eigenes Gut bewirtschaftete. Danach gehörte der Ort zum Rittergut Limbach und später zum Rittergut Wolkenburg.

Das Zentrum des Ortsteiles Niederfrohna bildet die Christuskirche. Sie wurde 1519 im Stil der sächsischen Spätgotik errichtet.

Die Johanniskirche im Ortsteil Mittelfrohna wurde 1812 erbaut. Vorher befand sich wahrscheinlich eine Kapelle des Rittergutes an diesem Ort. Das Rittergut Mittelfrohna bildete über Jahrhunderte hinweg das administrative Zentrum des Ortes.

Die drei heute noch erhaltenen Mühlen haben ihren Ursprung Ende des 16. Jh. (Wetzelmühle 1562, Brademühle 1571, Grüttnermühle 1572).

Neben der Landwirtschaft entwickelten sich auch gewerbliche Tätigkeiten. Im 17. Jh. siedelte sich zunächst in Mittelfrohna, später auch in Niederfrohna die Leinweberei an. Parallel dazu entwickelten sich die Strumpfwirkerei, Handschuhproduktion, Näherei und Färberei. Die Textilherstellung gewann im Ort zunehmend an Bedeutung.

1923 kommt es zur Vereinigung der Ortsteile Fichtigsthal und Mittelfrohna.

1936 erfolgt die Bildung der Gemeinde Niederfrohna aus den ehemals selbständigen Gemeinden Mittel- und Niederfrohna.

Nach 1990 ist von den Industrie- und Gewerbestandorten nur der Textilbetrieb in Fichtigsthal (Schiesser AG) erhalten geblieben. In der ehemaligen Textilveredlungsfabrik entstand ein Zentrum für Handwerk und Gewerbe. Darüber hinaus wurden in Niederfrohna die Gebäude eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes durch einen Gewerbebetrieb nachgenutzt. Mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb sind im Gemeindegebiet tätig. Die Gemeinde hat nach 1990 durch die Erschließung neuer Wohngebiete verstärkt Bedeutung als Wohndorf erlangt.

Die Verwaltungsgemeinschaft mit Limbach-Oberfrohna besteht seit dem 01.01.2000.

3.4 Bevölkerung

3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung der VG Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna:

Betrachtung seit Gründung der Verwaltungsgemeinschaft zum 01.01.2000

	Stadt Limbach-Oberfrohna		Gemeinde Niederfrohna		Verwaltungsgemeinschaft	
	Einwohner	Verluste zum Vorjahr	Einwohner	Verluste zum Vorjahr	Einwohner	Verluste zum Vorjahr
03.10.1990	28.916		2.332		31.248	
Fortschr. 1990						
31.12.2000	27.552	-167	2.641	+10	30.193	-157
31.12.2001	27.257	-295	2.638	-3	29.895	-298
31.12.2002	27.082	-175	2.611	-27	29.693	-202
31.12.2003	27.074	-8	2.572	-39	29.646	-47
31.12.2004	27.043	-31	2.567	-5	29.610	-36
31.12.2005	26.803	-240	2.541	-26	29.344	-266
31.12.2006	26.597	-206	2.519	-22	29.116	-228
31.12.2007	26.254	-343	2.498	-21	28.752	-364
31.12.2008	25.957	-297	2.471	-27	28.428	-324
31.12.2009	25.610	-347	2.437	-34	28.047	-381
31.12.2010	25.348	-262	2.414	-23	27.762	-285
09.05.2011	24.721		2.347		27.068	
Fortschr. ZENSUS						
31.12.2011	24.571	-207	2.336	-55	26.907	-262
31.12.2012	24.385	-186	2.296	-40	26.681	-226
31.12.2013	24.107	-278	2.236	-60	26.343	-338
31.12.2014	24.014	-93	2.220	-16	26.234	-109
31.12.2015	24.059	+45	2.231	+11	26.290	+56
31.12.2016	24.113	+54	2.232	+1	26.345	+55
31.12.2017	24.066	-47	2.236	+4	26.302	-43
31.12.2018	24.029	-37	2.221	-15	26.250	-52
31.12.2019	23.895	-134	2.236	+15	26.131	-119

Veränderungen	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut
1990 bis 2011	-14,5	-4.195	+0,6	+15	-13,4	-4.180
2011 bis 2015	-2,7	-662	-4,9	-116	-2,9	-778
2011 bis 2019	-3,3	-826	-4,7	-111	-3,5	-937

Tabelle 4 Einwohnerentwicklung der VG Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna

In der **Stadt Limbach-Oberfrohna** hat seit 1990 ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang von durchschnittlich 200 Einwohnern pro Jahr stattgefunden, der sich in den letzten Jahren verlangsamt hat. 2015 und 2016 sind erstmals wieder Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen.

In der **Gemeinde Niederfrohna** waren nach 1990 durch die Erschließung zweier großer Einfamilienhausgebiete Einwohnergewinne zu verzeichnen. Seit 2013 ist mit leichten Schwankungen die Einwohnerzahl relativ konstant.

In der **Verwaltungsgemeinschaft** hat sich insgesamt eine **günstigere Einwohnerentwicklung** vollzogen **als im Landkreis Zwickau**.

3. 4. 2 Altersaufbau

Limbach-Oberfrohna

	2000 absolut	2000 in %	2010 absolut	2010 in %	2015 absolut	2015 in %	2019 absolut	2019 in %
unter 20 Jahre	5.045	18,3	3.936	15,5	4.157	17,3	4.316	18,1
20 bis 65 Jahre	16.578	60,2	14.588	57,6	13.221	54,9	12.645	52,9
über 65 Jahre	5.929	21,5	6.824	26,9	6.681	27,8	6.934	29,0
gesamt	27.552	100	25.348	100	24.059	100	23.895	100

Tabelle 5 Altersaufbau Limbach- Oberfrohna

Niederfrohna

	2000 absolut	2000 in %	2010 absolut	2010 in %	2015 absolut	2015 in %	2019 absolut	2019 in %
unter 20 Jahre	548	20,7	372	15,4	358	16,0	400	17,9
20 bis 65 Jahre	1.616	61,2	1.500	62,1	1.313	58,9	1.225	54,8
über 65 Jahre	477	18,1	542	22,5	560	25,1	611	27,3
gesamt	2.641	100	2.414	100	2.231	100	2.236	100

Tabelle 6 Altersaufbau Niederfrohna

Verwaltungsgemeinschaft

	2000 absolut	2000 in %	2010 absolut	2010 in %	2015 absolut	2015 in %	2019 absolut	2019 in %
unter 20 Jahre	5.593	18,5	4.308	15,5	4.515	17,2	4.716	18,0
20 bis 65 Jahre	18.194	60,3	16.088	58,0	14.534	55,3	13.870	53,1
über 65 Jahre	6.406	21,2	7.366	26,5	7.241	27,5	7.545	28,9
gesamt	30.193	100	27.762	100	26.290	100	26.131	100

Tabelle 7 Altersaufbau Verwaltungsgemeinschaft

Im betrachteten Zeitraum seit 2000 ist innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft der Anteil der Altersgruppe unter 20 Jahre sowie der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zurückgegangen, während der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter zugenommen hat.

Landkreis Zwickau / Freistaat Sachsen, Quelle: – Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

	Landkreis Zwickau				Freistaat Sachsen			
	2000 in %	2010 in %	2015 in %	2019 in %	2000 in %	2010 in %	2015 in %	2019 in %
unter 20 Jahre	18,6	14,0	15,5	16,4	19,1	14,5	16,5	17,5
20 bis 65 Jahre	61,4	59,6	56,8	54,0	62,3	60,8	58,4	56,0
über 65 Jahre	20,0	26,4	27,7	29,6	18,6	24,7	25,1	26,5
gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabelle 8 Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter

Der Kinder- und Jugendlichenanteil liegt in der Verwaltungsgemeinschaft über dem Anteil dieser Altersgruppe im Landkreis bzw. im Freistaat Sachsen. Seit 2010 hat der Anteil dieser Altersgruppe wieder zugenommen.

Prognose: tendenziell aber Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1990er Jahre das gebärfähige Alter erreichen

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Verwaltungsgemeinschaft liegt insgesamt unter dem Durchschnitt des Landkreises bzw. des Freistaates Sachsen. Der höhere Anteil dieser Altersgruppe in der Gemeinde Niederfrohna resultiert wahrscheinlich aus der Entwicklung zweier größerer Wohnungsbaustandorte, was zu verstärktem Zuzug geführt hat.

Prognose: tendenziell weiterer Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre das Rentenalter erreichen und weniger Jüngere nachrücken

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist infolge der Überalterungstendenz in der Bevölkerung auch in der Verwaltungsgemeinschaft gestiegen. Aufgrund des starken Zuzugs jüngerer Familien in den 1990er Jahren liegt der Anteil der über 60jährigen in Niederfrohna unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen.

Durch das weitere Aufrücken der geburtenstarken Jahrgänge in das Rentenalter und zahlenmäßig geringer werdender nachfolgender Generationen (niedrige Geburtenraten, Abwanderung aus der Bevölkerungsgruppe im arbeitsfähigen Alter) wird sich der Anteil älterer Menschen in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

Prognose: tendenziell weiterer Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre in das Rentenalter vorrücken.

3. 4. 3 Bevölkerungs- und Wanderungsbewegung

Mit der dem ZENSUS 2011 erfolgte eine Neuerfassung der Daten zu Bevölkerung und Wohnungsbestand. Das führte zu einer Korrektur der Einwohnerzahlen. Eine neue Volkszählung ist für Mai 2022 in Deutschland geplant, mit der Bevölkerungs- sowie Wohnungsdaten gewonnen werden, die in der Europäischen Union im Abstand von zehn Jahren erhoben werden.

Die Verwaltungsgemeinschaft hat seit ihrer Gründung im Jahr 2000 unter Berücksichtigung der Korrektur durch den ZENSUS 2011 bis zum 31.12.2019 ca. **4.000 Einwohner** verloren. Davon entfallen:

- ca. 3.600 EW auf die Stadt Limbach-Oberfrohna
- ca. 400 EW auf die Gemeinde Niederfrohna.

Limbach-Oberfrohna

	Natürliche Bevölkerungsentwicklg.			Wanderungsbewegungen			Gesamtveränderg.
	Geburten	Todesfälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2000	233	443	-210	1.182	1.140	42	-167
2001	203	407	-204	1.039	1.130	-91	-295
2002	217	412	-195	1.046	1.029	17	-175
2003	222	381	-159	1.032	881	151	-8
2004	235	390	-155	995	871	124	-31
2005	191	383	-192	893	941	-48	-240
2006	214	348	-134	788	858	-70	-206
2007	207	339	-132	747	959	-212	-343
2008	191	339	-148	748	897	-149	-297
2009	188	339	-151	719	915	-196	-347
2010	197	356	-159	795	898	-103	-262
2011	208	368	-160	921	968	-47	-207
2012	196	308	-112	827	899	-72	-186
2013	197	387	-190	778	867	-89	-278
2014	208	330	-122	900	872	28	-93
2015	190	335	-145	968	779	189	45
2016	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	54
2017	210	374	-164	1.046	927	119	-47
2018	205	385	-180	1.000	854	146	-37
2019	179	361	-182	973	939	34	-134
Durchschnitt	205	368	-163	916	928	-12	-163

Tabelle 9 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen Limbach- Oberfrohna

Die Geburten sind im betrachteten Zeitraum mit ca. 200 relativ konstant geblieben. In Limbach-Oberfrohna resultieren die Bevölkerungsverluste von jährlich ca.160 Einwohnern im Durchschnitt überwiegend aus kontinuierlichen Verlusten durch wesentlich mehr Todesfälle als Geburten, während die Wanderungsverluste geringer ausfallen aber stark schwanken.

Durch konstant hohe Neubauroaten wird gewährleistet, dass junge Familien angemessenen Wohnraum finden. Aber auch ältere Menschen ziehen nach Limbach-Oberfrohna in Einrichtungen des betreuten Wohnens bzw. in Pflegeeinrichtungen.

Niederfrohna

	Natürliche Bevölkerungsentwicklg.			Wanderungsbewegungen			gesamt
	Geburten	Todesfälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamtveränderg.
2000	18	21	-3	113	100	13	10
2001	20	19	1	90	94	-4	-3
2002	15	26	-11	99	113	-14	-27
2003	10	20	-10	96	127	-31	-39
2004	19	24	-5	115	115	0	-5
2005	14	19	-5	61	82	-21	-26
2006	19	22	-3	73	92	-19	-22
2007	13	20	-7	96	110	-14	-21
2008	19	22	-3	83	107	-24	-27
2009	14	17	-3	69	100	-31	-34
2010	15	28	-13	106	116	-10	-23
2011	13	24	-11	89	133	-44	-55
2012	25	22	3	72	116	-44	-40
2013	13	26	-13	64	111	-47	-60
2014	11	19	-8	84	93	-9	-16
2015	8	19	-11	101	79	22	11
2016	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1
2017	9	22	-13	104	87	17	4
2018	10	24	-14	74	75	-1	-15
2019	19	22	-3	92	74	18	15
Durchschnitt	15	22	-7	89	101	-13	-19

Tabelle 10 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen Niederfrohna

Die Anzahl der Geburten schwankte im betrachteten Zeitraum zumeist zwischen 10 bis 20 Geburten jährlich. Es wurde ein Durchschnittswert von 15 Geburten erreicht. In Niederfrohna resultieren die Bevölkerungsverluste von jährlich 20 Einwohnern im Durchschnitt überwiegend aus Wanderungsverlusten.

3. 4. 4 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose stellt für die vorbereitende Bauleitplanung eine wesentliche Ausgangsgröße und Planungsprämisse dar.

Für den Vorentwurf bildete die **6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen die Grundlage zur Ermittlung der künftigen Einwohnerentwicklung. Für die Stadt Limbach-Oberfrohna lagen zwei Varianten für die Einwohnerentwicklung vor.

Variante 1:

Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung

Variante 2:

Umsetzung der 13. Koord. Bevölkerungsvorausberechnung des Statist. Bundesamtes

Für Städte und Gemeinden unter 5.000 Einwohnern lagen keine Prognosen vor. Deshalb wurde für die Gemeinde Niederfrohna unter Berücksichtigung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung die Annahme getroffen, dass ein Verlust von 20 Einwohnern jährlich eintreten wird.

6. RBV Variante 1	2014	2020	2025	2030	Veränderg. 2030 zu 2014 in %
Limbach-Oberfrohna	24.014	24.000	23.100	22.000	-8,5
Niederfrohna	2.220	2.200	2.100	2.000	
VG gesamt	26.234	26.200	25.200	24.000	-8,5
Landkreis Zwickau					-8,5

6. RBV Variante 2	2014	2020	2025	2030	Veränderg. 2030 zu 2014 in %
Limbach-Oberfrohna	24.014	22.700	21.600	20.600	-14,3
Niederfrohna	2.220	2.200	2.100	2.000	
VG gesamt	26.234	24.900	23.700	22.600	- 13,8
Landkreis Zwickau					-13,5

Tabelle 11 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Für den Vorentwurf bildete die Variante 2 die Basis für die Bedarfsermittlung, da die Zuwanderung in Limbach-Oberfrohna eher von untergeordneter Bedeutung war.

Nach einem kurzen Anstieg der Bevölkerung 2015/2016 setzte sich die insgesamt leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung fort.

Nunmehr liegt die **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen für alle Städte und Gemeinden des Freistaates bis zum Jahr 2035 vor. Diese Berechnung wird dem Entwurf des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt.

7. RBV Variante 1	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderg. 2035 zu 2018 in %
Limbach-Oberfrohna	24.029	23.770	23.050	22.320	21.670	-9,8
Niederfrohna	2.221	2.210	2.170	2.100	2.020	-9,0
VG gesamt	26.250	25.980	25.220	24.420	23.690	-9,7

7. RBV Variante 2	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderg. 2035 zu 2018 in %
Limbach-Oberfrohna	24.029	23.750	22.930	22.000	21.090	-12,2
Niederfrohna	2.221	2.210	2.160	2.080	1.980	-10,9
VG gesamt	26.250	25.960	24.090	24.080	23.070	-12,1

Tabelle 12.7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Beide Varianten prognostizieren gegenüber der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung eine günstigere Bevölkerungsentwicklung.

Nach der **7. RBV** in Variante 1 ist bis zum Jahr 2035 mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von über 9,7% gegenüber 2018 zu rechnen. Die Annahmen hinter den Berechnungen sind Wenn-Dann-Aussagen. Sie spiegeln also eine spezifische Situation wider. Es handelt sich bei den Ergebnissen um Schätzwerte und keine realen Werte. Dem Szenariotrichter zwischen Variante 1 und 2 kann keine Wahrscheinlichkeit zugeordnet werden. Vorausberechnungen geben keine konjunkturellen Verläufe wieder, sondern geben nur den erwarteten Durchschnitt bzw. Trend wieder. Hohe Abweichungen können auf Annahmen zu den demographischen Parametern basieren, welche die zukünftige Entwicklung gut wiedergeben, auf die aber lokal Verantwortliche frühzeitig reagiert haben.

3.4.5 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die Anzahl der Haushalte ist eine wesentliche Ausgangsgröße zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs. Aktuelle Daten für 2015 liegen nur auf Landkreisebene vor.

Das Statistische Landesamt weist zum 31.12.2015 für den Landkreis Zwickau eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 aus. In Auswertung der Daten des ZENSUS 2011 lagen die Haushaltsgrößen in Limbach-Oberfrohna und im Landkreis bei 2,0 und in Niederfrohna mit 2,2 etwas höher. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass in Niederfrohna mehr Haushalte mit 3 und mehr Personen leben.

Auf Grund der demografischen Entwicklung ist mit einer weiteren Verringerung der Haushaltsgröße zu rechnen. Auf Grund der älterwerdenden Bevölkerung ist insbesondere mit einer Zunahme der 1-Personen-Haushalte zu rechnen. Die Haushalte mit 3 Personen und mehr werden weiter abnehmen.

3. 4. 6 Pendlerbewegungen

Genauere Angaben zu Aus- und Einpendlerbewegungen liegen nicht vor. Generell kann festgestellt werden, dass aufgrund der Neuausrichtung in Industrie-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftssektor seit 1990 immer mehr Arbeitskräfte aus den ländlichen Regionen auspendeln und der Radius dabei weitaus größer geworden ist.

An Hand der statistisch erfassten Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort und am Wohnort können Rückschlüsse auf Pendlerbewegungen gezogen werden.

	AO	WO	AO	WO	AO	WO	AO	WO
	30.06.2008		30.06.2010		30.06.2012		30.06.2015	
Limbach-Oberfrohna	7.985	8.738	7.982	8.703	8.545	8.926	8.281	9.075
Niederfrohna	358	996	404	1.000	342	956	366	915

Tabelle 13 Pendlerbewegungen

AO sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort

WO sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort

In Limbach-Oberfrohna ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort gegenüber den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Arbeitsort nur unwesentlich höher. Das resultiert daraus, dass am Ort eine große Anzahl an Arbeitsplätzen vorhanden ist. Das Angebot von Arbeitsplätzen und Wohnraum ist ausgewogen. Traditionell bestehen aber auch Arbeitswegebeziehungen vor allem nach Chemnitz.

Seit 2008 ist sowohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort als auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort angestiegen.

Die Gemeinde Niederfrohna verfügt über eine geringe gewerbliche Ausstattung. Von daher liegt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort wesentlich über der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort und ist relativ konstant.

Nach Aussage des Verkehrsentwicklungsplan 2020² für die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna, hat die Stadt ein negatives Pendlersaldo von rund 550 Personen (mit 5.911 Einpendlern und 6.453 Auspendlern).

Die stärksten Pendlerverflechtungen³ bestehen auf folgenden Städten und Orten:

- von/ nach Chemnitz (ca. 4.700 Pendler)
- von/ nach Hartmannsdorf (ca. 600)
- von/ nach Burgstädt (ca. 550)
- von/ nach Hohenstein-Ernstthal (ca. 500)
- von/ nach Penig (ca. 300)
- von/ nach Glauchau (ca. 300)
- aus Callenberg (ca. 250)
- nach Zwickau und Dresden (jeweils ca. 200)

² Verkehrsentwicklungsplan 2020 Limbach-Oberfrohna, Stand 2019 von Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden

³ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

3. 5 Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistung

3. 5. 1 Wirtschaftsstruktur und Standortbedingungen

Die **Stadt Limbach-Oberfrohna** hat eine langjährige gewerbliche Tradition insbesondere in der Textilindustrie (Garnbearbeitung, Wirkerei, Veredlung), Bekleidungsherstellung, Strumpfindustrie, Handschuhherstellung aber auch in der Metallverarbeitung, im Maschinenbau und als Zulieferer für die Autoindustrie.

Nach 1990 trat ein struktureller Wandel ein. Zahlreiche Betriebe insbesondere der Textilindustrie waren unter den Bedingungen der Marktwirtschaft nicht mehr wettbewerbsfähig und mussten schließen. Einige an den Altstandorten weitergeführte Gewerbebetriebe sind heute aber auch bestimmend für die Wirtschaft der Stadt.

Die Stadt entwickelte nach 1990 das Gewerbegebiet an der Hohensteiner Straße/ Ost-ring. Hier entstand ein Branchenmix von Unternehmen aus Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk und Handel. Der 1999 eingemeindete Ortsteil Kändler hat in diesem Bereich ebenfalls ein Gewerbegebiet entwickelt.

Mit der Eingemeindung von Pleißa kam der Industriepark West Pleißa zu Limbach-Oberfrohna. 2001 begann die Erschließung des Gewerbegebietes Süd. Hier wird unter Nutzung der günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen an der Autobahnanschlussstelle zur A 4 der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt liegen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ erfolgt. Nunmehr ist das Gewerbegebiet mit ca. 46 ha fast ausgeschöpft. Eine weitere Entwicklungsfläche mit ca. 8,6 ha stehen noch zur Verfügung.

Neben der Landwirtschaft hatte in der **Gemeinde Niederfrohna** vor 1990 auch die Textilherstellung, -veredlung und Herstellung von Bekleidung eine große Bedeutung.

Nach 1990 entstand in einer ehemaligen Textilveredlungsfabrik ein Zentrum für Handwerk und Gewerbe. Darüber hinaus wurden die Gebäude eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes durch einen Gewerbebetrieb nachgenutzt. Mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb sind im Gemeindegebiet tätig.

Die Gemeinde hat keine eigenen Gewerbeflächen ausgewiesen. Nichtstörende Gewerbebetriebe können in den gemischten Bauflächen angesiedelt werden.

Die dynamische Wirtschaftsentwicklung in der Region beruht insbesondere auf einer gezielten Wirtschaftsförderung und erfolgreichen Ansiedlungspolitik, der Verbindungen zu den wirtschaftlichen Ballungsräumen in der Umgebung, dem Ausbau und der Entwicklung der Infrastruktur (A 4, A 72), qualifizierten und motivierten Fachkräften in der Region, dem Erhalt und Ausbau sowie der Neuansiedlung von Unternehmen.

Betriebe/Beschäftigte in ausgewählten Sektoren Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Jahr	Ort	B Landw.	B B/VG	TP B/VG	B BauHG	TP BauHG	B ABauG	TP ABauG
2005	Limbach-O.	47	25	2.667	55	315	8	148
2005	Niederfr.	11	1		5	35		
2010	Limbach-O.	39	22	2.656	54	297	8	234
2010	Niederfr.	8	1		4	28		
2015	Limbach-O.	39	23	3.122	55	369	6	156
2015	Niederfr.	8	2		6	33		

B Landw. - Betriebe Landwirtschaft

B B/VG - Betriebe Bergbau/Verarbeitendes Gewerbe

TP B/VG – Tätige Personen Bergbau / Verarbeitendes Gewerbe

B BauHG - Betriebe Bauhauptgewerbe

TP BauHG - Tätige Personen Bauhauptgewerbe

B ABauG - Betriebe Ausbaugewerbe

TP ABauG - Tätige Personen Ausbaugewerbe

Tabelle 14 Betriebe/Beschäftigte in ausgewählten Sektoren

Insgesamt ist die Branchenstruktur als vielschichtig und mittelständisch geprägt einzuschätzen. Der Landwirtschaft (**Primärsektor**) kommt von der Anzahl der Betriebe sowie der Flächeninanspruchnahme insbesondere in den ländlich geprägten Ortsteilen von Limbach-Oberfrohna und in Niederfrohna eine große Bedeutung zu. Die Beschäftigtenanteile gingen auf Grund zunehmender Mechanisierung kontinuierlich zurück. Zahlreiche Unternehmen werden zudem im Nebenerwerb geführt. Agrargenossenschaften bewirtschaften wesentliche Flächen innerhalb des Plangebietes. Von 2005 bis 2016 ist die Anzahl der Betriebe stark zurückgegangen.

Der **Sekundärsektor** (Produz. Gewerbe) hat sich in den zurückliegenden Jahren weiterentwickelt. Die Anzahl der Beschäftigten ist in Limbach-Oberfrohna seit 2010 stark angestiegen. Für Niederfrohna liegen aufgrund der geringen Anzahl der Betriebe keine Angaben zu den Beschäftigten vor.

Im Bauhauptgewerbe gibt es bei der Anzahl der Betriebe nur geringe Veränderungen, während die Anzahl der Beschäftigten gestiegen ist. Im Ausbaugewerbe ist dagegen ein Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen.

Der Dienstleistungssektor (**Tertiärsektor**) hat in Limbach-Oberfrohna ebenfalls eine hohe Bedeutung. Die häufig kleinteiligen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen integrieren sich zumeist in die vorhandenen Baugebiete.

Der **Tourismus** stellt in der Region ebenfalls einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor dar. Insbesondere für jugendliche Gäste zugeschnitten ist das Angebot

des Feriendorfes Hoher Hain.

Die Tabelle enthält die statistisch erfassten tourismusrelevanten Einrichtungen. Darüber hinaus bestehen durch Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Fremdenzimmer weitere Angebote.

Jahr	Ort	Anzahl Herbergen	Anzahl Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Verweildauer
2005	Limbach-O.	5	1.023	31.633	81.044	2,6
2005	Niederfrohna	1				
2010	Limbach-O.	6	1.093	24.795	67.911	2,7
2010	Niederfrohna	1				
2015	Limbach-O.	4	983	26.278	68.252	2,6
2015	Niederfrohna	1				

Tabelle 15 Tourismusrelevanten Einrichtungen

Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Anzahl der Übernachtungen ist in Limbach-Oberfrohna von 2005 bis 2010 trotz gesteigener Bettenanzahl stark gesunken. Seit 2010 sind bei verminderter Bettenanzahl wieder leichte Zuwächse zu verzeichnen.

Für Niederfrohna werden aufgrund des Datenschutzes bei nur einer Herberge keine Angaben zu Bettenkapazitäten und Übernachtungen veröffentlicht.

3. 5. 2 Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt ist im Landkreis Zwickau, wie in ganz Sachsen, durch eine rückläufige Arbeitslosigkeit gekennzeichnet.

Jahr	Einwohner 15-65 Jahre	davon erwerbstätig	davon prod. Gewerbe	Erwerbslose gesamt	männlich	weiblich
2008	223.417	158.800	58.200	22.800	12.400	10.400
2008 %		71 %	37 %		54 %	46 %
2011	207.550	159.200	56.000	14.500	8.100	6.400
2011 %		77 %	35 %		56 %	44 %
2015	196.328	155.300	52.400	7.500	k. A.	k. A.
2015 %		79 %	34 %			

Tabelle 16 Arbeitsmarkt

Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Landkreis Zwickau

Vom Statistischen Landesamt liegen seit 2009 nur Erwerbslosenzahlen für die Landkreise vor. Daraus ist erkennbar, dass die Anzahl der Erwerbslosen gesunken ist.

Diese Tendenz ist auch auf die Verwaltungsgemeinschaft anwendbar. In der Verwaltungsgemeinschaft wurden in den zurückliegenden Jahren durch industrielle und gewerbliche Neuansiedlungen aber auch durch Produktionserweiterungen ansässiger Unternehmen zahlreiche gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen. Auch perspektivisch ist mit einer weiteren dynamischen gewerblichen Entwicklung zu rechnen, die auch mit positiven Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt verbunden sein wird.

Industrie und Gewerbe beklagen jedoch inzwischen zunehmend einen Fachkräftemangel. Was auch damit zusammenhängt, dass in Folge der demografischen Entwicklung weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter in der Region leben. Diese Situation könnte sich im weiteren Zeitgang noch verschärfen.

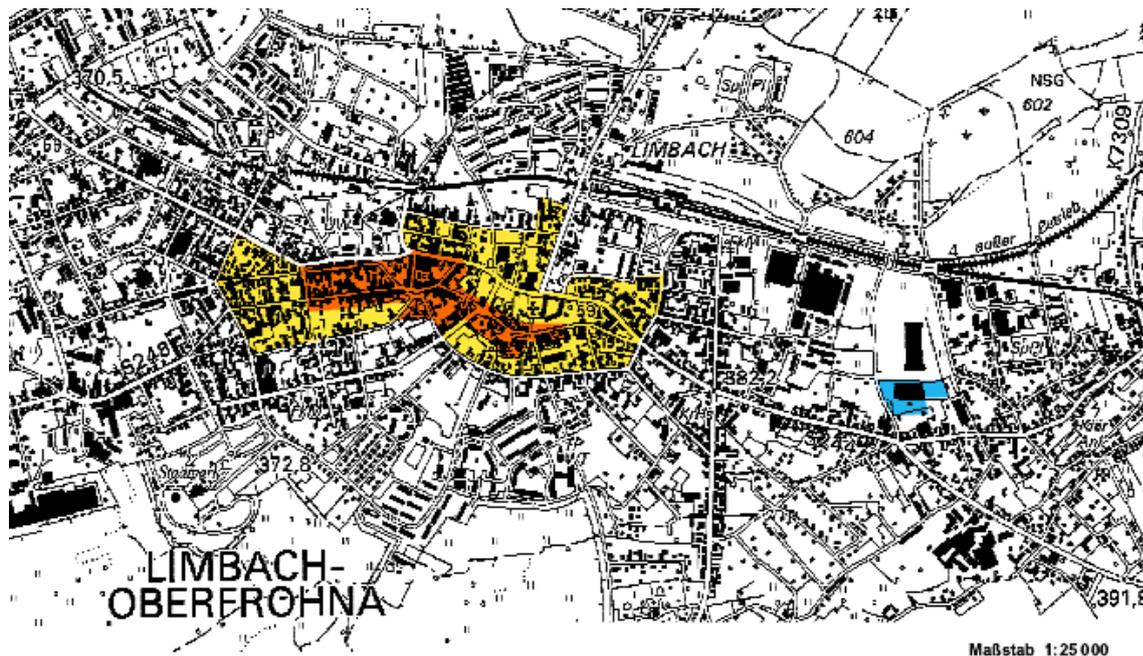
Das wird auch durch die statistischen Werte bestätigt. Hier ist nach einem Anstieg der Erwerbstätigen im Jahr 2011, aufgrund der Altersstruktur wieder ein Rückgang der Erwerbstätigen verzeichnen.

3. 5. 3 Flächen für den Einzelhandel

Die Stadt Limbach-Oberfrohna plant die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes. Grundlage bildet dabei der im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge dargestellte zentrale Versorgungsbereich.

Die Innenstadt von Limbach-Oberfrohna verfügt über ein urban gewachsenes Stadtzentrum. Dieses ist geeignet, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen sowie ein vielschichtiges Fachgeschäftsangebot aufzunehmen.

Das traditionelle Geschäftszentrum befindet sich in den Bereichen Markt – Moritzstraße – Hechinger Straße - Johannisplatz - Helenenstraße. In diesen Bereichen befinden sich auch Nahversorgungsstandorte. Weitere Nahversorgungsstandorte sind den Wohnschwerpunkten zugeordnet.



Herausgeber:
Bearbeiter
und Kartografie:

Regionaler Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge
Regionale Planungsstelle Chemnitz

01/2008

Regionaler Planungsverband

CHEMNITZ  **ERZGEBIRGE**

REGIONALPLAN **CHEMNITZ - ERZGEBIRGE**

Anlage 5 KARTE 06

 Versorgungskern des städtischen Einzelhandels

 Zentralörtlicher Standortbereich

 Sonstiger Einzelhandelsgroßstandort
(nachrichtliche Übernahme)

Abbildung 12 Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Anlage 5 zentraler Versorgungsbe-
reich

In der Gemeinde Niederfrohna befinden sich Einzelhandelsstandorte an der Limba-
cher Straße nahe der Ortsgrenze zu Limbach-Oberfrohna.

3. 6 Nutzungseinschränkungen und Restriktionen

3. 6. 1 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Mit der Neuerfassung der Denkmale im Freistaat Sachsen gemäß § 10, Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 wurde eine Vielzahl von Kulturdenkmalen unter Schutz gestellt – vgl. Aufstellung „Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“ für Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna Stand 07.02.2011 (Anlage 1).

Kulturdenkmale im Sinne des SächsDSchG sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.

Sämtliche Kulturdenkmale sind gemäß SächsDSchG unabhängig vom Eintrag in eine Liste geschützt. Alle baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmalen bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmale

In Limbach-Oberfrohna mit seinen Ortsteilen und in Niederfrohna befinden sich archäologische Denkmalzonen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG), die in ihren Aussagen ortsgeschichtliche Entwicklungen überhaupt erst aufzuklären vermögen bzw. ergänzen oder stützen. In diesen Bereichen sollten laut Landesamt für Archäologie Bodeneingriffe vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.

Gemäß § 14 SächsDSchG sind deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen innerhalb dieser archäologischen Denkmalzonen bei der Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Das Auftreten von Bodenfunden ist meldepflichtig. Eine Übersicht über die bislang bekannten archäologischen Denkmalzonen und Bodendenkmale ist in der Anlage 2 zu finden.

Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen alle Tiefbauarbeiten im Bereich der archäologischen Denkmalzone einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3. 6. 2 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Laut Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2019 (SächsGVBl. S. 187) sind entspre-

chend §§ 12-14 Maßnahmen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Das gilt besonders für Bereiche, von denen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser ausgehen.

Die beim Landratsamt erfassten altlastverdächtigen Flächen sind der Anlage 3 Altlastenverdachtsflächen zu entnehmen. Darin befinden sich neben Flächen mit Altlasten auch Deponien. Die untere Abfallbehörde macht darauf aufmerksam, dass das zugrundeliegende Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und insofern keine Garantie der Altlastenfreiheit bezüglich der nicht aufgeführten Flächen gegeben werden kann. Die Altablagerungen und Altstandorte wurden in den Planteil übernommen.

3. 6. 3 Sonstige Baubeschränkungen

Baubeschränkungen können sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten nachrichtlichen Übernahmen ergeben:

- Trinkwasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes
- Denkmale, Bodendenkmale
- Geplante überörtliche Straßentrassen (B 180)
- Flächen mit Altlasten
- Altbergbau, Abbau von Mineralien
- Versorgungsleitungen.

Zusätzlich zu den in vorherigen Abschnitten, auf der Grundlage bestehender Gesetzlichkeiten genannten Baubeschränkungen, ergeben sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weitere Baubeschränkungen.

Straßenbaulastträger

Außerhalb der Erschließungsbereiche für bauliche Anlagen gelten ab der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen anbaurechtliche Verbote und Beschränkungen gemäß § 9 Abs.1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes bzw. § 24 Abs. 1 und 2 des Sächsischen Straßengesetzes. Es sind hier regelmäßig Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen festgelegt. An Bundes-, Staats- und Kreisstraßen beträgt die Bauverbotszone 20 m und die Baubeschränkungszone 40 m beiderseits der Trasse (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand). Auf diese Darstellung wurde in der Planzeichnung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

MITNETZ STROM

Für die 30 KV sowie die 110 kV-Freileitungen gelten folgende Forderungen:

Die Abstände nach DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) zu den Freileitungen sind einzu-

halten. Das Arbeiten mit Mechanisierungsgeräten mit einer maximal möglichen Gerätehöhe größer 3,0 m ab Erdoberkante ist im Freileitungsbereich (10 m rechts und links vom äußersten Seil der Freileitung) nicht gestattet. Einer generellen Unterbauung der Freileitung einschließlich Freileitungsbereich kann aufgrund der unterschiedlichen Seilhöhen der Freileitung nicht zugestimmt werden. Eventuelle Unterbauungen sind nur nach Vorlage eines konkreten Bebauungskonzeptes und Prüfung der Freileitungshöhen möglich. Jegliche Baumaßnahmen im Abstand von 50 m rechts und links der Freileitungssachse sind der Abt. Hochspannung der Energie Sachsen Brandenburg AG zur Bestätigung vorzulegen.

Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten. Beim Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Mastern ist unverzüglich die ESB AG, Bereich Hochspannung, zu informieren. Aufgrund des Artikels 2, § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) im Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (RegVBG) ist zugunsten des Versorgungsunternehmens, das die jeweilige Anlage bei Inkrafttreten dieser Vorschrift betreibt, am Tage des Inkrafttretens dieser Vorschrift eine beschränkte Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet, die von der Energieanlage in Anspruch genommen werden.

Einer Bepflanzung des Leitungsschutzstreifens der Trasse (durchschnittlich 25 m) wird nicht zugestimmt. Bei Aufforstung außerhalb des Schutzstreifens ist zu beachten, dass sich ein stabiler Waldrand durch einen Vorbau bildet. Die Endwuchshöhe darf im Fallbereich der Gehölze die 110-/30-kV-Freileitungstrassen nicht gefährden (Mindestabstand Leitungsschutzstreifen + $0,5 \times$ Kronendurchmesser).

50Hertz Transmission

Für die Freileitungen 380 KV gelten folgende Forderungen:

- zu vorhandenen Leitungen ist ein Freihaltungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten, aber auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten. Für sonstige Baumaßnahmen bestehen Höhenbeschränkungen.

- im Freileitungsschutzstreifen (je 35m beidseitig der Trassenachse) der Hochspannungsfreileitung besteht grundsätzlich Bauverbot.
- für Vorhaben und das Arbeiten im Freileitungsbereich (je 50m beidseitig der Trassenachse) ist eine gesonderte Prüfung und Stellungnahme im zuständigen Regionalzentrum einzuholen.
- Maßnahmen des Betriebes/ der Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht an bestehenden elektrischen Anlagen in bestehenden oder geplanten FND sind als zulässige Handlungen auszuweisen. Bepflanzungen im Bereich von 40m beidseitig der Trassenachsen sind nicht zulässig.
- alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich (Anhaltswert 50 m beidseitig der Trassenachsen) der o. g. Hochspannungsfreileitungen, im Schutzbereich unserer Richtfunkstrecke oder unserer Trafotransportstrecke geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH einzureichen.

Oberbergamt

Das zuständige Oberbergamt weist darauf hin, dass vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb von bergschadengefährdeter Gebiete entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187), bergamtliche Mitteilungen beim Oberbergamt Freiberg einzuholen sind. Sollten bei Arbeiten im Plangebiet alte Grubenbaue bzw. in nichtoffener Bauweise errichtete unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Bergkeller, Luftschutzanlagen u.ä.) angetroffen werden, bzw. Ereignisse eintreten, welche möglicherweise damit in Zusammenhang stehen (z.B. Tagebrüche, Senkungen), so ist dies dem Oberbergamt gemäß § 4 SächsHohlrVO zu melden.

Vermessungsamt

Geodätische Festpunkte des amtlichen Lage- und Höhenbezugssystems bedürfen gemäß §§7, 9 SächsVermG des besonderen Schutzes.

Landesamt für Umwelt und Geologie (Referat 25 "Natürliche Radioaktivität"/ Strahlenschutz)

Das Plangebiet ist mit nachfolgenden Ausnahmen der Erdbebenzone 0 zu zuordnen. In dieser Zone sind nach bisherigen Erfahrungen die Belastungen so gering, dass keine nennenswerten Schäden auftreten und somit keine besonderen Anforderungen hinsichtlich Erdbebensicherung bestehen. Ein Erdbebennachweis für Bauwerke ist nicht erforderlich. Ausnahmen stellen die Gemarkungen Dürrengerbisdorf, Uhlsdorf, Herrnsdorf, Kaufungen und Wolkenburg dar. Sie befinden sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R. Somit sind bei der Errichtung von Hochbauten die Vorgaben

der DIN EN 1998-1,-1 /NA,-5, -5/NA zu beachten.

Das zu überplanende Gebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Landratsamt, Forstbehörde

Gemäß §25 Abs.3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mind. 30 m entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden. Die Entscheidung dazu trifft die untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

Zweckverband Fernwasser Südsachsen

Die Trinkwasserfernleitung ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in den Grundbüchern gesichert. Es ist ein Schutzstreifen von 4,0 m beidseitig der Leitungsachse freizuhalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 soll hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in nachgeordneten beachtet werden.

PLEdoc GmbH

Die Schutzstreifen der LWL-KSR-Anlagen betragen 2m. In nachfolgenden Verfahren sind die Hinweise im Merkblatt Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der GasLINE zu beachten.

3.7 Siedlung

3.7.1 Vorbemerkungen

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

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

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

- Erhalt und Pflege sowie angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Landschafts- und Siedlungsstruktur unter Beachtung historischer Wertigkeiten,
- Beseitigung störender Nachbarschaften bzw. auch gegenseitige Akzeptanz in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz der Menschen,
- Aufzeigen optimaler Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen - Ausweisung innerer Entwicklungsflächen, Revitalisierung von Brachen, bedarfsorientierte Siedlungserweiterungen.
- Prüfung und Gewährleistung der Umweltverträglichkeit der Planungen / Zurückstellung von Ausweisungen mit erheblichen Umweltauswirkungen.

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

Dabei schafft der Flächennutzungsplan kein Baurecht. Für die als bebaubare Bereiche

ausgewiesenen Flächen gelten bei Bauanträgen neben dem Baugesetzbuch im Besonderen, alle anderen Gesetzlichkeiten (z.B. BauNVO, SächsNatSchG, Wassergesetz, Denkmalschutzgesetz usw.) fort. Das heißt z.B., dass trotz Bauflächenausweisung eine innerörtliche Streuobstwiese, als Biotop gem. § 21 SächsNatSchG geschützt, i.d.R. nicht überbaut werden darf. Begründete Ausnahmeanträge sind im Einzelfall gemäß SächsNatSchG sowie der Verwaltungsvorschrift Biotopschutz zu prüfen und entsprechend zu behandeln.

Aus der Darstellung von Bauflächen im FNP leitet sich keine generelle Überbaubarkeit dieser Flächen ab. Zu den Grundstücken gehören sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Teile dieser Grundstücke. Beispielsweise gehören zu Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet neben dem Gebäude eben auch Vorgärten, Gärten, Obstwiesen u.a.m.

Allgemeinverbindliche Regelungen in Form von Festsetzungen können hinsichtlich der tatsächlichen Überbaubarkeit (Baurecht) hierzu jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne, Satzungen) getroffen werden.

Im §17 BauNVO sind in diesem Zusammenhang für alle Gebietstypen Obergrenzen für die Bestimmung des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben.

Gebietstyp	Grundflächenzahl (GRZ)
Kleinsiedlungsgebiet	0,2
reines Wohngebiet	0,4
allg. Wohngebiet	0,4
besonderes Wohngebiet	0,6
Dorfgebiet/Mischgebiet	0,6
Kerngebiet	1,0
Gewerbegebiet	0,8
Industriegebiet	0,8
Wochenendhausgebiet	0,2

Tabelle 17 Gebietstypen nach BauGB

So können z.B. in einer dörflichen Struktur bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m²) überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Grundstücksteile sind i.d.R. nicht überbaubar, wertvolle Grünbestände sind zu sichern und übrige Grundstücksteile entsprechend neu zu begrünen.

Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender

Grün- und Freiflächen durch den FNP vorbereitet wird. Der dörfliche Charakter bzw. ökologisch wertvolle Strukturen sollen durch die differenzierte Ausweisung von Bauflächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß gesichert werden.

Die ländlichen Ortsteile von Limbach-Oberfrohna sowie die Gemeinde Niederfrohna werden auch heute noch in vielen Bereichen durch orts- und landschaftsbildprägende Drei- und Vierseitenhöfe geprägt.

Auch hier will der Flächennutzungsplan keine generelle Überplanung und Verdichtung dieser Dorfstrukturen vorbereiten. Zunächst besteht das planerische Ziel diese gewachsenen und prägenden Baustrukturen zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln. Diese Prämissen stehen im Einklang mit den vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzepten für Niederfrohna, Wolkenburg/Kaufungen und Bräunsdorf.

Bei Gehöften, die ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Funktion bereits überwiegend verloren haben, weil sie i.d.R. nicht mehr den Anforderungen moderner Landwirtschaftsbetriebe entsprechen oder die jetzigen Eigentümer keine Landwirtschaft mehr betreiben, sind im Sinne der Bestandssicherungen Möglichkeiten zur Umnutzung einzuräumen.

Die Einbeziehung von Hofanlagen in die Bauflächendarstellung soll insbesondere eine Umnutzung der Hofanlagen ermöglichen, da die rein landwirtschaftliche Nutzung die Existenz der Gebäudesubstanz nicht mehr sichern kann. Das ist auch daran zu erkennen, dass insbesondere Landwirtschaftsbetriebe mit Flächengrößen unter 10 ha in den letzten Jahren aufgegeben haben und die Feldflächen an größere Agrargenossenschaften verpachtet haben.

Eine längerfristige Sicherung dieser Baustrukturen ist tatsächlich nur dann gegeben, wenn vielfältigste Formen der Nach- und Umnutzung wie etwa Wohnen, Handel/Dienstleistung, Gewerbe, Lager, Garagen usw. ermöglicht werden.

Auch ein genereller Rückbau ungenutzter und verschlissener Substanz ist möglich, so dass bei Bedarf diese Flächen entsprechend den Kriterien der Umgebungsbebauung gemäß §34 BauGB wieder bebaut werden können.

In wie weit auf städtebaulich geeigneten Grundstücken oder Grundstücksteilen im Umfeld der Hofanlagen Neubauten errichtet werden können, muss im jeweils konkreten Einzelfall durch die zuständigen Behörden bewertet und entschieden werden.

Der Flächennutzungsplan kann als vorbereitender Bauleitplan nur die **Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** gem. § 5 BauGB darstellen. In diesem Zusammenhang wird die allgemeine und z.T. die besondere Art der baulichen Nutzung sowie das damit gemäß BauNVO in Verbindung stehende Maß der baulichen Nutzung fixiert. Die grundstücksscharfe Bewertung und Einordnung einzelner Bauvorhaben kann jedoch weder baurechtlich noch planerisch auf dieser Planungsebene bewältigt

werden. Es sei an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft.

Drei- und Vierseitenhöfe, die nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, genießen im Außenbereich Bestandsschutz und sollen als städtebauliche Dominante sowie kulturhistorisch wertvolles Gebäudeensemble weitestgehend gesichert werden. Diese Gehöfte sind nicht als Bauflächen ausgewiesen. Die Umgestaltung soll in diesen Fällen auf die Möglichkeiten des § 35 BauGB beschränkt bleiben bzw. im Einzelfall entschieden werden. Funktionslos gewordene Gebäude sollen entweder landwirtschaftlich nachgenutzt oder aber einer angemessenen, neuen Nutzung zugeführt (z. B. Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Wohnnutzung) bzw. abgerissen werden. Der § 35 BauGB greift dabei restriktiv ein.

Innerhalb der Stadtgebiete mit dichteren Baustrukturen v.a. im innerstädtischen Bereich mit Wohn- und Mischgebieten sowie in den vorhandenen Gewerbegebieten sind bei der weiteren Entwicklung insbesondere der Stadtumbau, die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Weiterentwicklung der gewerblichen Schwerpunktbereiche von herausragender Bedeutung.

Anhand von Bestandsermittlungen und Planungskonzepten sind Zielvorgaben zu formulieren und Ausweisungen vorzunehmen, wie mit Konversionsflächen künftig verfahren werden soll. Dabei sollten revitalisierbare Gewerbe- und Industriegebäude an geeigneten Standorten entsprechenden Nachnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkaufseinrichtungen, öffentliche Nutzungen usw.) zugeführt werden. In anderen Fällen sind Rückbaumaßnahmen zu ergreifen und im Eignungsfall Renaturierungen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) vorzunehmen.

Ungeordnete Gemengelagen mit Nutzungs- und Gestaltungsproblemen sind entsprechend planerisch zu behandeln und nachfolgend umzustrukturieren. Immissionsschutzrichtlinien sind dabei generell zu beachten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind diese Bereiche durch differenzierte Ausweisungen und unter Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte planerisch neu zu ordnen. Parallellaufende Projekte und Planungen sind entsprechend einzustellen.

An städtebaulich geeigneten Stellen sind bedarfsgerechte Neuausweisungen v.a. für Wohnbauzwecke und Gewerbe mit Planungshorizont 2035 vorzunehmen.

Durch Stadtentwicklungskonzepte ist die bauliche Entwicklung in den Kommunen vorzubereiten und zu begründen. Die Auswirkungen des Stadtumbaus insbesondere von Rückbaumaßnahmen, veränderte demographische Entwicklungen und sonstige Erfordernisse sind bei der Aufstellung des FNP angemessen zu beachten.

3. 7. 2 Stadt- und Siedlungsstruktur

Stadt Limbach-Oberfrohna mit Ortsteilen

Die Stadt Limbach-Oberfrohna wird 1950 mit dem Zusammenschluss von Limbach und Oberfrohna gegründet.

Als Ausgangspunkt der städtischen Entwicklung Limbachs kann der Rathausbereich (ehemaliges Herrenhaus des Rittergutes Limbach und die Fronfeste) mit der Stadtkirche angesehen werden. Davon ausgehend haben sich im Laufe der Jahrhunderte im Umkreis wichtige gesamtstädtische Einrichtungen angesiedelt.

In westlicher Richtung - zwischen Johannisplatz und Querstraße sowie zwischen Albertstraße und Sachsenstraße - schließen sich Bereiche an, in denen sich Wohngebäude, Handelseinrichtungen (mit gesamtstädtischer Bedeutung), Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe befinden. Die Helenenstraße, als zentrale Achse, ist ein traditionsreicher Einkaufsbereich.

Im Rahmen der industriellen Entwicklung im 19. Jahrhundert bis zum 1. Weltkrieg entstanden zahlreiche Gewerbebetriebe im Bereich der Textilindustrie und des Maschinenbaus. Das führte zu einer starken Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in den Quartieren.

Die städtische Entwicklung vollzog sich auch entlang der Ausfallstraßen (Chemnitzer Straße, Hohensteiner Straße) sowohl in nördliche Richtung bis zur Bahntrasse (Burgstädter Straße), im Südwesten und Nordwesten bis an die dörflichen Strukturen von Rußdorf und Oberfrohna heranreichend.

In den 1930er Jahren entstanden Eigenheimsiedlungen an der Peripherie von Limbach-Oberfrohna (so vor allem an der Windmühlenstraße, Am Tännigt, an der Damaskestraße, Hainstraße, Rußdorfer Straße und an der Bräunsdorfer Straße).

Nach 1950 bis 1990 vollzog sich vor allem eine Entwicklung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Die Gebiete an der Peniger Straße, Am Hohen Hain und Am Wasserturm entstanden.

Die Stadtteile **Oberfrohna** und **Rußdorf** sind in den an Limbach angrenzenden Bereichen stark gewerblich/industriell überprägt. Am westlichen Ortsrand (Gutsweg) und am nördlichen Ortsende von Oberfrohna sowie am westlichen Ortsende von Rußdorf sind aber noch dörflich geprägte Strukturen vorhanden.

Die 1999 eingemeindeten Stadtteile **Kändler** und **Pleißä** haben durch gewerbliche Entwicklung und Wohnbebauung in großen Teilen ihren dörflichen Charakter verloren. Nur in den Randbereichen sind noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Die Stadtteile **Bräunsdorf** und **Wolkenburg-Kaufungen** sind dagegen noch sehr stark ländlich geprägt. Hier sind die historischen Waldhufenstrukturen noch erkennbar. Die Drei- und Vierseithöfe mit Baumbestand und umgebenden Wiesenflächen prägen in vielen Bereichen das Ortsbild.

Aus der ehemals eigenständigen Ortsentwicklung der Stadtteile sind Zentrumsstrukturen vorhanden (z. B. Kirchen, Nahversorgungseinrichtungen, Gaststätten, Schulen, Turnhallen). Sowohl die Entfernung zum Stadtzentrum Limbach-Oberfrohna als auch die Spezifik der Stadtteile begründen den Erhalt der Stadtteilzentren.

Die Neuerschließung gewerblicher Flächen erfolgte nach 1990 überwiegend im Bereich Ostring. Mit Eingemeindung der Gemeinde Pleiße konzentrierte sich die gewerbliche Entwicklung im Wesentlichen auf das Gewerbegebiet Süd. Hier bestehen unter Nutzung der Lage am Autobahnzubringer zur A 4 günstige Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ erfolgt. Nunmehr ist das Gewerbegebiet mit ca. 46 ha fast ausgeschöpft. Eine weitere Entwicklungsfläche mit ca. 8,6 ha stehen noch zur Verfügung.

Darüber hinaus wird auch für die gewerbliche Entwicklung die Sicherung von Betrieben in Bestandsgebäuden sowie die Nachnutzung von Brachflächen angestrebt.

Für die weitere Entwicklung der Stadt- und Siedlungsstruktur bestehen folgende Zielstellungen:

- weitere funktionell gestalterische Aufwertung zentraler städtischer Bereiche unterstützt durch Förderprogramme zur Stadtsanierung, z.B. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) oder Zukunftsfähige Innenstädte,
- bedarfsgerechte Realisierung von Wohnbauflächen unter besonderer Berücksichtigung der Nachnutzung von Brachflächen sowie der städtebaulich verträglichen Verdichtung und Ergänzung des Innenbereichs,
- Das erstellte Kleingartenkonzept, Stand 01-2021 ist im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung eine Grundlage für eine geordnete und zeitgemäße Entwicklung der Kleingartenanlagen. Daraus resultieren ebenso Brachliegende Kleingärten, welche einer neuen Nutzung im Flächennutzungsplan zugeführt werden.
- gewerbliche Entwicklung vorrangig im Bestand und in ausgewiesenen Gewerbegebieten einschließlich der Ausweisung bedarfsgerechter Erweiterungsflächen,
- Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Einordnung von nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben in Verbindung mit Wohnnutzung in den Mischgebieten,
- weiterer Ausbau der touristischen Infrastruktur,

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotentiale, der vorhandenen Grünzonen und der privaten Grün- und Freiräume.

Durch die vorrangig angestrebte Nachnutzung von Brachflächen und Lückenschließungen wird eine Zersiedlung der Landschaft verhindert. Die ökologisch wertvollen Bereiche werden in größtmöglichem Maße geschont.

Gemeinde Niederfrohna

Die Gemeinde Niederfrohna besteht aus den Ortsteilen Niederfrohna, Mittelfrohna und Fichtigsthal. Ihrer historischen Anlage entsprechend sind Niederfrohna und Mittelfrohna als ausgesprochene Reihendörfer mit bandartigen Waldhufenstreifen zu bezeichnen. Die topografischen Gegebenheiten des Frohnbachtals hatten zur Folge, dass sich der Ort Niederfrohna überwiegend als langgestrecktes, schmales Siedlungsband entwickelt hat.

Der Ortsteil **Niederfrohna** wird auch heute noch städtebaulich-strukturell von den ehemaligen Gutshöfen, die sich beiderseits des Frohnbaches auf den hohen Uferändern befinden sowie der in der Ortsmitte liegenden und nahezu unverbauten Christuskirche geprägt.

Das historisch gewachsene, dörflichen Charakter tragende Ortsbild mit den markanten Hofanlagen und den zahlreich vorhandenen Streuobstwiesen, das in diesem Ortsteil am besten erhalten ist, sollte soweit möglich bewahrt werden.

Auch im Ortsteil Jahnsborn besitzen die Hofanlagen noch ein städtebauliches Gewicht. Die Viehwegshäuser, auf der gegenüberliegenden Dorfseite gelegen, weisen Siedlungscharakter auf.

Mittelfrohna ist stärker gewerblich geprägt und dichter bebaut. Hier befindet sich der zentrale Bereich der Gemeinde Niederfrohna. Die kommunalen, gesellschaftlichen und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen wie Gemeindeamt, Johanniskirche, Schule, Sparkasse sowie Geschäfte zur Grundversorgung befinden sich hier. Das ehemalige Rittergut stellt einen städtebaulich dominanten Gebäudekomplex dar.

Durch vorhandene und nach 1990 neu entstandene Wohngebiete kommt der Wohnfunktion im zentralen Bereich von Mittelfrohna eine erhebliche Bedeutung zu.

Der Ortsteil **Fichtigsthal**, der im Süden der Gemeinde Niederfrohna nahtlos in die angrenzende Stadt Limbach-Oberfrohna übergeht, weist eine völlig andere städtebauliche Struktur und funktionelle Nutzung auf. Gewerbebetriebe sowie zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen unterstreichen den gewerblichen Charakter dieses Ortsteiles. Die Wohnbebauung im südlichen Bereich von Fichtigsthal trägt aufgrund der vorhandenen Bebauungsform im Villenstil städtischen Charakter.

3. 7. 3 Wohnungsbestand und Entwicklung der Wohngebiete

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

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

Bei den bestehenden Wohnbauflächen im Plangebiet ist überwiegend der Charakter allgemeiner Wohngebiete anzutreffen, die durch § 4 der BauNVO folgendermaßen definiert sind:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Ein deutlich geringerer Störgrad durch Nichtwohnnutzungen ist in den Reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO zulässig. Dieser Gebietstyp ist seltener und daher für Eigenheimsiedlungen in Randlage und neu erschlossene Wohngruppen mit minimierten Verkehrserschließungsanlagen relevant:

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Beide o.g. Gebietstypen zeichnen sich durch ein regelmäßig zugeordnetes Nutzungsmaß, wie eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus. Diese Dichtewerte werden in den dörflich geprägten Siedlungsstrukturen und in den Einfamilienhausgebieten nicht annähernd erreicht.

Dörflich geprägte Wohngebiete mit zugeordneten Nutzgärten, Wiesen und Streuobstwiesen sind vereinzelt in den Ortsrandbereichen anzutreffen. Der landwirtschaftliche Nebenerwerb spielt hier eine untergeordnete Rolle. Derartige Wohnbauflächen können als Kleinsiedlungsgebiete bezeichnet werden (GRZ 0,2, GFZ 0,4).

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (2) Zulässig sind
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Tankstellen,
 4. nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Einstufung bzw. Ausweisung der bebauten Gebiete ist stets als Entwicklungsziel für diese Bereiche zu betrachten. Teilweise eingelagerte, im Einzelfall in derzeitiger Ausprägung unzulässige Gewerbebetriebe genießen zunächst Bestandsschutz, sollen aber im Hinblick auf die Verbesserung insbesondere der Wohnqualität an dem Gebietstyp unangepasster Weiterentwicklung gehindert werden. Ungünstige Funktionsmischungen sind insofern zu beseitigen und störende Betriebe sind in die dafür vorgesehenen Baugebiete (gemäß §§ 8 und 9 BauNVO) auszulagern. Eine weitgehende, verträgliche Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen ist dagegen nicht auszuschließen.

In geeigneten Bereichen soll eine entsprechende Innenentwicklung, Verdichtung und Ergänzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei

gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen.

Das Einfügungsgebot gemäß § 34 (1) BauGB insbesondere auch das Nutzungsmaß zwischen 0,2 ist in den locker bebauten und dörflich geprägten Bereichen sowie 0,4 in den dichten bebauten, innerörtlichen Lagen anzuwenden. Der dörfliche Charakter einschließlich des typischen Wohnumfeldes mit Wiesen, Streuobstwiesen, Gärten, Gewässern und markanten Gehölzen ist zu beachten. Insbesondere gemäß § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope sind zu sichern (z.B. Streuobstwiesen).

Diese bauplanungsrechtlichen und sonstigen Maßgaben gibt der FNP als vorbereitender Bauleitplan und räumliches Gesamtkonzept vor. Die Prüfung und Genehmigung entsprechender Einzelvorhaben obliegen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Mitwirkung der Städte und der Gemeinden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beinhalten entsprechend des Nutzungsmaßes (s.o.) gem. § 7 BauNVO sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So können beispielsweise bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einem Nutzungsmaß von 0,2 in einem Kleinsiedlungsgebiet i.d.R. 20% (200 m²) überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Grundstücksteile sind i.d.R. nicht überbaubar, wertvolle Grünbestände sind zu sichern und übrige Grundstücksteile entsprechend neu zu begrünen.

Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen vorbereitet wird. Der dörfliche Charakter bzw. ökologisch wertvolle Strukturen sollen gesichert werden. Baumschutzsatzung, Naturschutzgesetz sowie andere gültige Gesetze und Vorschriften geben entsprechende Maßgaben vor und sind entsprechend einzuhalten und anzuwenden.

Gemäß § 5 (4) BauGB wurden die erforderlichen und von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilten nachrichtlich zu übernehmenden Vorschriften und Restriktionen entsprechend eingearbeitet. Im Sinne der Wahrung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Lesbarkeit des Planes wurden diese Maßgaben nach anderen gesetzlichen Vorschriften z.B. Baudenkmale zu den Anlagen genommen, Biotope gemäß SächsNatSchG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer „Deckfestsetzung“ im Planteil dargestellt. Bei der Bearbeitung von Bauanträgen ergeht somit der Hinweis auf eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen bereits aus dem Flächennutzungsplan.

Wohnbauflächen Stadt Limbach-Oberfrohna

In der Stadt Limbach-Oberfrohna werden die Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen als Wohnbauflächen dargestellt:

OT Limbach

- Wohnbaugebiet Am Schweizerhaus,
- Wohngebiet Am Wasserturm,
- Wohnbebauung südlich von Weststraße und Dorotheenstraße,
- Wohnbebauung Pleißengrundstraße, Windmühlenstraße, Kleingartenweg,
- Wohnbaugebiet Chemnitzer Straße /Handschuhhof,
- Wohnbebauung Paul-Fritzsching-Straße,
- Wohnbebauung Knaumühlenweg /Grütmühlenweg,
- Wohnbebauung Am Tännigt, Oesterholz, An der Kreuzeiche,
- Wohngebiet Am Hohen Hain

OT Oberfrohna

- Bereich Rußdorfer Straße, Am Jahnhaus,
- Wohnbaugebiet Südlich Am Sportplatz,
- Wohnbebauung nördlich der Waldenburger Straße,
- geplantes Wohnbaugebiet Anton-Günther-Straße,
- wohnbaulich geprägte Bereiche zwischen Unterer Gutsweg und Industriestraße,
- geplantes Wohnbaugebiet Am Ludwigshof,
- Wohnbebauung zwischen Hainstraße und Horst-Strohbach-Straße,
- Wohnbebauung zwischen Frohnbachstraße und Straße des Friedens,

OT Rußdorf

- Wohnbebauung südlich der Waldenburger Straße, Wiesenweg, Aue,
- Wohnbebauung Doppelgasse,
- Wohnbebauung an der Meinsdorfer Straße südlich der Hohen Straße,
- Wohnbebauung Kirchweg, Feldstraße, Sonnenstraße,
- Wohnbebauung an der Folgenstraße,

OT Bräunsdorf

- Wohnbaugebiet Am Südhang,
- Siedlung Am Birkenhain, Gartenstraße, Siedlergrund,
- Siedlung Oberfrohnaer Straße,

OT Pleißa

- Wohnbebauung Pleißenbachstraße, Gartenweg,
- Wohnbebauung Klausstraße, Rotdornstraße,
- Wohnbaugebiet Am Rotdorn,
- Wohnbebauung Rabensteiner Straße, Hohlweg, Silberberg,
- Wohnbebauung Pleißenbachstraße, Grünaer Straße, Feldsteig,
- Wohnbebauung zum Kapellenberg, Am Schützteich,
- Wohnbebauung Wüstenbrander Straße,

OT Kändler

- Wohnbaugebiet Am Kirchhügel,
- Wohnbebauung im Bereich Kirchstraße,
- Wohnbaugebiet Staudenweg,
- Wohnbebauung Schulstraße, Am Sportplatz, Jahnweg,
- Wohnbebauung Siedlung Hambacher Straße,
- Wohnbaugebiet Wiesenweg
- Wohnbaugebiet Fontanestraße
- Wohnbebauung zwischen Bahnhofstraße und An den Teichen,

OT Wolkenburg-Kaufungen

Gemarkung Kaufungen

- Wohnbebauung Querweg, Schmiedeweg,
- Wohnbebauung Birkenweg, Hoher Weg,

Gemarkung Wolkenburg

- Wohnbebauung Weberberg, Siedlerweg, Hoher Weg, Eichenwald

Gemarkung Herrnsdorf

- wohnbaulich geprägte Bereiche an der Herrnsdorfer Straße,

Gemarkung Uhlsdorf

- Wohnbebauung Mühlwiese,

Wohnbauflächen Gemeinde Niederfrohna

In der Gemeinde Niederfrohna werden folgende Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, als Wohnbauflächen dargestellt:

Gemarkung Niederfrohna

- Wohnbebauung im Bereich Viehweg, Siedlung,
- wohnbaulich geprägte Bereiche an der Unteren Hauptstraße,

Gemarkung Mittelfrohna

- Wohnbaugebiet Am Sonnenhang,
- Wohnbebauung im Bereich Turnstraße, Feldstraße,
- wohnbaulich geprägte Bereiche an der Oberen Hauptstraße,

Gemarkung Fichtigsthal

- Wohnbebauung im Bereich Bergstraße, Oststraße, Hohe-Hain-Straße

Baufertigstellungen	Stadt Limbach-Oberfrohna			Gemeinde Niederfrohna			Verwaltungsgemeinschaft		
	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nicht-wohgeb.	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nicht-wohgeb.	Wohngeb. gesamt	Wohngeb. mit 1-2 WE	WE in Wohn- und Nicht-wohgeb.
Zeitraum 2000 bis 2015									
31.12.2000	78	72	138	7	7	10	85	79	148
31.12.2007 *	28	28	38	1	1	2	29	29	40
31.12.2008 *	22	22	24	2	2	2	24	24	26
31.12.2009 *	24	24	30	1	1	1	25	25	31
31.12.2010 *	25	25	25	2	2	3	27	27	28
31.12.2011 *	29	29	31	1	1	1	30	30	32
31.12.2012 *	23	23	23	1	1	2	24	24	25
31.12.2013 *	16	16	24	2	2	2	18	18	26
31.12.2014 *	24	24	22	1	1	1	25	25	23
31.12.2015 *	33	33	32	2	2	3	35	35	35
31.12.2016 *	24	23	26	2	3	4	26	29	30
31.12.2017 *	26	27	29	1	3	3	27	30	32
31.12.2018 *	34	20	22	1	-	-	35	20	22
31.12.2019 *	33	28	32	3	3	3	36	31	35
31.12.2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeitraum seit 2007 *									
Baufertigstellungen	341	322	358	20	22	27	361	347	385
jährlich	28	28	32	1,5	1,5	2	29	29	34

* Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs relevanter Zeitraum

Tabelle 18 Baufertigstellungen Stadt Limbach- Oberfrohna, Niederfrohna und Verwaltungsgemeinschaft

Wohnungsbedarf

Für die Betrachtung des Wohnungsbedarfs ist der Zeitraum ab 2007 als repräsentativ anzusehen. Bis Anfang 2000 wurde auf Grund des damals bestehenden dringenden Wohnungsbedarfs auch eine große Anzahl von Mehrfamilienhäusern errichtet. Seit 2005 erfolgten Neufertigstellungen überwiegend von Wohngebäuden mit 1-2 WE.

Die Planungshoheit der Kommunen schließt ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung ein, dass jeder Gemeinde eine **bauliche Eigenentwicklung** zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf an Wohnungen, der sich aus:

- der Einwohnerentwicklung (einschließlich natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen)
 - den Veränderungen der Haushaltsstruktur (z.B. Zunahme von Single-Haushalten)
 - der Leerstandproblematik / den Erfordernissen des Stadumbaues
 - dem Bauzustand vorhandener Wohnungen sowie
 - den quantitativen und qualitativen Wohnansprüchen der Bevölkerung
- ergibt, für die ortsansässigen Einwohner in der eigenen Gemeinde gesichert wird.

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen, ohne erkennbare Trendwende, besteht weiterer Neubaubedarf vor allem durch qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes:

1. Vorhandene WE-Größen entsprechen häufig nicht zeitgemäßen, gesamtdeutschen Standards

2. Prognostizierte Erhöhung des Wohnflächenbedarfs/EW

- | | |
|---|-------------------------|
| - IST Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 2011: | 47 m ² /EW* |
| - IST Mieterhaushalte neue Bundesländer 2011: | 38 m ² /EW* |
| - IST Stadt Limbach-Oberfrohna ZENSUS 2011: | 41,3 m ² /EW |
| - IST Gemeinde Niederfrohna ZENSUS 2011: | 42,1 m ² /EW |
| - IST Landkreis Zwickau ZENSUS 2011: | 40,9 m ² /EW |
| - IST Land Sachsen ZENSUS 2011: | 41,0 m ² /EW |
| - IST Deutschland ZENSUS 2011: | 43,0 m ² /EW |
| - Prognose Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 2030 | 49 m ² /EW* |
| - Prognose Mieterhaushalte neue Bundesländer 2030 | 41 m ² /EW* |

*Quelle: BBSR-Berichte, Wohnungsprognose 2030

3. Permanenter Erneuerungsprozess macht Neubau von Wohnungen erforderlich
4. Bestreben nach Wohneigentum v.a. in Form von Eigenheimen bleibt bestehen
5. Begrenzte Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand
6. WE-Verlust durch Wohnungszusammenlegungen
7. anhaltender Trend zur Verkleinerung der Haushalte mit steigendem Bedarf an kleinen Wohnungen
8. Steigender Bedarf an Sonderwohnformen des altengerechten und betreuten Wohnens

Bestandskennziffern ZENSUS 2011 Quelle: Sächsisches Landesamt für Statistik

Stand	Limbach-Oberfrohna	Niederfrohna
Einwohner (EW)	24.721	2.347
Haushalte	12.295	1.069
Wohnungen (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden	14.467	1.190
Wohnungen (WE) in reinen Wohngebäuden	13.818	1.157
Leerstehende Wohnungen	1.667	79
Leerstandsquote	12,1	6,8
Reine Wohngebäude	5.063	734
davon mit 1-2 Wohnungen	3.603	655
Anteil Gebäude mit 1-2 WE in %	71	89
Eigentümerquote in %	35,2	63,8
Wohnfläche (m ²)	1.068.400	101.400
Wohnfläche pro WE (m ² /WE)	73,9	85,4
Wohnfläche pro EW (m ² /EW)	41,3	42,1

Tabelle 19 Bestandskennziffern ZENSUS 2011

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 (ZENSUS 2011) durch das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen liegt ein detailliertes Material zur Erfassung des Wohnungsbestandes vor, das jährlich fortgeschrieben wird.

Seit 1995 erfolgte vor allem durch den Neubau von Gebäuden mit 1-2 WE eine Zunahme des Wohnungsbestandes, was aber durch den Rückbau von Mehrfamilienhäusern teilweise kompensiert wurde. Die Leerstandsquote ist insgesamt gesunken.

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt in der Verwaltungsgemeinschaft über dem Wert des Landkreises Zwickau und über dem Wert des Landes Sachsen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist seit 1995 stark angestiegen (in Limbach-Oberfrohna um 8,8 m²/EW und in Niederfrohna um 9,4 m²/EW).

Wohnungsbedarf bis 2030 -Entwicklung in den neuen Bundesländern

Durch das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt.

Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 7,6 % (2015 – 2030),
- weiter abnehmende Bevölkerung in Kleinstädten und im ländlichen Raum,
- Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten,
- verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete/verstädterte Räume,

private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen (Anstieg nur alte Bundesländer),
- Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft „junge“ und „alte“ Haushalte),
- Zahl der großen Haushalte nimmt ab,

Wohnungsmarkt

- Durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland 43 m² (ZENSUS 2011),
- Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 47 m²,
- Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte neue Bundesländer 38 m²,
- Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat sich seit 2011 erhöht,
- Größerer individuellen Wohnflächenkonsum durch kleinere Haushalte, besonders Haushalte über 60-Jähriger (Auszug der Kinder, Tod des Ehepartners),
- Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude,
- Wohnungsbedarf durch Zuwanderung,
- Neubaubedarf (Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 60iger Jahre),

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab, Bedarfsgrößen 140m² für Einfamilienhaus, 80m² Geschosswohnungsbau,
- Zunahme der Eigentümerquote,
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49 m² bis 2030,
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 41 m² bis 2030,
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH, in Städten auch MFH.

In folgenden Segmenten des Wohnungsbaus wird künftig von Fertigstellungsbedarf auszugehen sein:

Wohnform	Zeitraum	Tendenz	Umsetzung
EFH/DH	gesamter Zeitraum	weiterer in der Tendenz rückläufiger Bedarf	Baulücken, Brachen, Baugebiete
MFH	gesamter Zeitraum	geringer Bedarf	Bestand, Baulücken, Brachen
Sonderwohnformen (barrierefreies, altengerechtes Wohnen)	gesamter Zeitraum	ansteigender Bedarf	Baulücken, Umnutzung, Brachen
städtische Single-Wohnungen	gesamter Zeitraum	geringer Bedarf	vorw. im Bestand

Tabelle 20 Wohnformen

Im **Mehrfamilienhaussegment** wird der Bedarf im Bestand durch Sanierung/Modernisierung, Beseitigung von Leerstand und vereinzelt durch Neubau gedeckt werden. Aufgrund leerstehender und unsanierter Wohnungen werden auch qualitativ hochwertige Wohnungen durch Sanierung, Modernisierung und bedarfsgerechte flexible Wohnungsgrößen am Wohnungsmarkt anbietbar sein.

Möglichkeiten zur Sanierung und Nachnutzung sind insbesondere in den Stadtteilen Limbach, Oberfrohna und Rußdorf zu prüfen und umzusetzen.

Auch perspektivisch wird sich der Bedarf zunächst auf den Wohnungsbau im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** konzentrieren. Beleg dafür sind auch die Baufertigstellungen in den zurückliegenden ca. 10 Jahren. Hier entfiel der überwiegende Anteil an Baufertigstellungen im Wohnungsbau auf Gebäude mit 1-2 WE. Das Einfamilienhaus stellte dabei den dominierenden Bebauungstypen dar.

Im Eigenheimbau werden ab 2030 bzw. 2035 nicht mehr die hohen Zuwachsraten zu erwarten sein. Diese Entwicklung hängt insbesondere mit Veränderungen in der Haushaltsstruktur zusammen. Hat es bisher in Sachsen trotz abnehmender Bevölkerung weiterhin noch Haushaltszuwächse gegeben (Ursachen lagen in veränderten Lebensstilen/ Familienformen), die zu positiven Effekten für den Wohnungsmarkt und die Wohnungsnachfrage führten, so werden sich ab 2030 bzw. 2035 spürbare Veränderungen vollziehen. Unterstellt man gleichbleibende Bedingungen werden schrumpfende Haushaltszahlen dann im Freistaat Sachsen zu Nachfragerückgängen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt führen. Ursachen dafür sind, dass die geburtenstarken Jahrgänge dann bereits überwiegend mit Wohnraum versorgt sein werden und die nachrückenden geburtenschwachen Jahrgänge im Rahmen ihrer Haushaltsgründung eine weitaus geringere Nachfrage auslösen werden. Diese Veränderungen werden sich insbesondere auch auf das EFH-Segment auswirken.

Im Eigenheimbau wird auch weiterhin ein Fertigstellungsbedarf, wenn auch mit leicht rückläufiger Tendenz bestehen. Neben der Auslastung der Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen soll die Bebauung vor allem auf Baulücken und Brachflächen im Stadtgebiet gelenkt werden.

In der Verwaltungsgemeinschaft ist bereits eine hohe durchschnittliche Wohnfläche vorhanden, die in beiden Kommunen über dem Durchschnittswert des Landkreises und des Landes Sachsen liegt. Perspektivisch wird sich der allgemeine Trend zu größeren Wohnflächen vor allem bei den Eigentümerhaushalten weiter fortsetzen. Daraus resultiert weiterer Wohnflächenbedarf.

Im Mehrfamilienhaussegment ist nicht mit einer grundlegenden Trendumkehr zu rechnen. Es besteht aber eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Mietwohnungen. Soziale Mietwohnungen sind überwiegend im Bestand anbietbar.

Sonderwohnformen insbesondere im betreuten sowie altengerechten Wohnen werden infolge der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung künftig stärker nachgefragt sein. Mit der fortschreitenden Versingelung besteht insbesondere für Singlewohnformen ein Fertigstellungsbedarf. Dabei sind Angebote im Bestand des Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhaussegmentes zu schaffen.

Wohnungsbedarf bis 2030

Der Wohnungsbedarf der Verwaltungsgemeinschaft wurde auf Grundlage der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ermittelt.

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde für den Neubaubedarf bis 2030 eine Prognose erstellt, die im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung sowie der steigenden Wohnflächennachfrage resultiert.

Daraus resultiert für den Landkreis Zwickau folgender Neubaubedarf:

- 2015 bis 2020 von 14 WE / 10.000 EW jährlich,
- 2020 bis 2025 von 11 WE / 10.000 EW jährlich,
- 2025 bis 2030 von 8 WE / 10.000 EW jährlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den kommenden Jahren zahlreiche nach 1990 errichtete Eigenheime zum Wiederverkauf auf den Markt kommen werden, wurde ein verringerter Neubaubedarf in Ansatz gebracht:

2015 bis 2020 von 12 WE / 10.000 EW jährlich,

- 2020 bis 2025 von 10 WE / 10.000 EW jährlich,
- 2025 bis 2030 von 8 WE / 10.000 EW jährlich.
- 2031 bis 2035 Annahme 6 WE / 10.000 EW jährlich.

Die tatsächlichen Baufertigstellungen 2016 – 2019 bestätigen die niedrigere Variante.

Bedarfsermittlung entsprechend Wohnraumprognose des BBR

7. RBV Variante 1	Limbach-Oberfrohna	Niederfrohna
2016 -2020 realisiert 12 WE / 10.000 EW jährlich		
2021 – 2025 (5 Jahre) 10 WE / 10.000 EW jährlich	23 WE/a 115 WE/Intervall	2,2 WE/a 11 WE/Intervall
2026 – 2030 (5 Jahre) 8 WE / 10.000 EW jährlich	18 WE/a 90 WE/Intervall	1,7 WE/a 8,5 WE/Intervall
2031 – 2035 (5 Jahre) 6 WE / 10.000 EW jährlich	13 WE/a 65 WE/Intervall	1,2 WE/a 6 WE/Intervall
WE gesamt bis 2035	270 WE	25,5 WE
Bedarf in ha (12 WE/ha)	22,5	2,1

7. RBV Variante 2	Limbach-Oberfrohna	Niederfrohna
2016 -2020 realisiert 12 WE / 10.000 EW jährlich		
2021 – 2025 (5 Jahre) 10 WE / 10.000 EW jährlich	23 WE/a 115 WE/Intervall	2,2 WE/a 11 WE/Intervall
2026 – 2030 (5 Jahre) 8 WE / 10.000 EW jährlich	17,6 WE/a 88 WE/Intervall	1,7 WE/a 8,5 WE/Intervall
2031 – 2035 (5 Jahre) 6 WE / 10.000 EW jährlich	12,6 WE/a 63 WE/Intervall	1,2 WE/a 6 WE/Intervall
WE gesamt bis 2035	266 WE	25,5 WE
Bedarf in ha (12 WE/ha)	22	2,1

Tabelle 21 Bedarfsermittlung entsprechend Wohnraumprognose des BBR

Die tatsächlichen jährlichen Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ab 2007 lagen in Limbach-Oberfrohna in einigen Jahren bei 29 bis 33 Gebäuden mit 1 bis 2 WE. Durchschnittlich wurden 25 Gebäude mit 1 bis 2 WE jährlich fertiggestellt. In Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden insgesamt 29 WE jährlich fertiggestellt. In Niederfrohna wurden im Durchschnitt 2 WE jährlich in den vergangenen 10 Jahren neu gebaut. Bei Betrachtung der Varianten 1 und 2 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung sind für den Wohnungsbedarf kaum Unterschiede abzuleiten. Die Wohnflächenentwicklung soll bevorzugt auf Brachflächen und durch Nachverdichtung des Innenbereichs erfolgen.

Wohnbauflächen Stadt Limbach-Oberfrohna

Die Stadt Limbach-Oberfrohna sowie die eingemeindeten Ortsteile haben seit 1990 mehrere Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt. Diese Gebiete sind noch nicht vollständig ausgelastet. In den Gebieten sind noch **ca. 31 Bauplätze** verfügbar.

Rechtskräftige Bebauungspläne/ Vorhaben- und Erschließungspläne / Satzungen

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie WE
Limbach	Am Schweizerhaus	7,62	30 WE
Limbach	Chemnitzer Straße /Handschuhhof	0,6	keine
Limbach	Ludwig-Richter /Burgstädter Straße	2,00 *	keine
Limbach	Ergänzungssatzung Am Tännigt	0,5	keine
Oberfrohna	Südlich Am Sportplatz	0,82	keine
Bräunsdorf	Am Südhang	3,2	keine
Pleißä	Am Rotdorn	5,38	keine
Pleißä	Ergänzungssatzung Hohlweg	0,3	keine
Pleißä	Am Sonnenwinkel	2,03	keine
Kändler	Am Kirchhügel	3,5	keine
Kändler	Staudenweg	1,1	keine
Kändler	Wiesenweg	0,49	keine
Kändler	Fontanestraße	2,5	keine
Kaufungen	Am Querweg	0,5	keine
Herrnsdorf	Herrnsdorfer Straße	1,97 ha	1 WE
	gesamt		31 WE

* Anteil Wohnen im Mischgebiet Quelle: Stadtverwaltung Limbach- Oberfrohna sowie Bebauungspläne
Tabelle 22 Rechtskräftige Bebauungspläne/ Vorhaben- und Erschließungspläne/ Satzungen

Aktivierung von Potenzialen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Schweizerhaus“ (**ca. 2,8 ha – ca. 30 EH**)

Zum Bebauungsplan wird ein Änderungsverfahren eingeleitet. Ziel ist, die noch unbebauten Flächen neu zu ordnen und so der Nachfrage angepasste Grundstückszuschneide anbieten zu können. Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt 7,62 ha, davon sind bereits Teile bebaut und 2,8 ha stehen noch für Bebauungen zur Verfügung.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Herrnsdorfer Straße“

Es besteht in dem Plangebiet eine Fläche zur Verfügung, für ein Wohngebäude.

Neben der weiteren Auslastung der Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen

liegt ein Schwerpunkt der baulichen Entwicklung der Stadt weiter in der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und in der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen. Das erstellte Kleingartenkonzept, Stand 01-2021, ist im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung eine Grundlage für eine geordnete und zeitgemäße Entwicklung der Kleingartenanlagen. Daraus resultieren ebenso brachliegende Kleingärten, welche einer neuen Nutzung im Flächennutzungsplan zugeführt werden. Diese Flächen sind z.T. als Brachen aufgenommen und werden als neue Entwicklungsflächen ausgewiesen.

Brachen

Die Stadt Limbach-Oberfrohna hat mit Stand August 2016 ein Konzept zur Brachenrevitalisierung für die Gesamtstadt erstellt. Dabei ergaben sich folgende Darstellungen von Brachflächen:

Gesamt **ca. 61 ha Brachen** erfasst.

Davon entfallen ca. 28 ha auf bebaute Brachen,
ca. 30 ha auf unbebaute Brachen,
ca. 3 ha auf Baulücken.

Zur Bewältigung der Brachenproblematik wurde im Jahr 2017 eine Koordinierungsstelle Altbaumanagement eingerichtet. Die Koordinierungsstelle versteht sich als aktivierende Instanz und Bindeglied zwischen den verschiedenen Akteuren: Eigentümer, Investor/Nutzer und Stadt / Behörden / Fördermittelgeber. Für zahlreiche Brachen/Brachflächen konnten neue Eigentümer gefunden werden. Eine Vielzahl der Brachen/Brachflächen konnten einer Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der FNP-Erarbeitung wurden alle Flächen erneut betrachtet. Dabei ergaben sich wie folgt die Darstellungen von Brachflächen:

Gesamt **ca. 43 ha Brachen** erfasst.

Davon entfallen ca. 19 ha auf bebaute Brachen,
ca. 23 ha auf unbebaute Brachen,
ca. 1 ha auf Baulücken.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den vergangenen fünf Jahren ca. 18 ha ehemaliger Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Die mit Stand 06/2023 erfassten Brach/Brachflächen wurden hinsichtlich ihrer Nachnutzung untersucht und unter wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und energetischen Gesichtspunkten einer möglichen Nutzung bewertet. Hier wurden aktuelle Entwicklungen der Raumordnung und der Klimapolitik beachtet.

	Fläche gesamt	Wohnbau- fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbl. Baufläche	Bahn/Öff. Nutzung	Renaturie- rung
Bebaut	19	1,3	5,7	2,2	0,6	9,6
Unbebaut	23	6,7	4,3	9,1	1,5	1,2

Baulücken	1	0,3	0,6	-	-	-
gesamt	43	8	11	11	2	11

Tabelle 23 Übersicht Nachnutzung Brachflächen

Bei der Aufstellung handelt es sich um gerundete Werte in ha.

Nicht alle Brachflächen eignen sich zur Schaffung von Wohnbaufläche.

Brachflächen bebaut:

Alle Flächen (ca. 19,4 ha) befinden sich in privatem Eigentum. Die flächenmäßig größte Brachfläche, Zur Papierfabrik 13,14,15 im Ortsteil Wolkenburg-Kaufungen mit (ca. 9,6 ha), befindet sich im Außenbereich und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zwickauer Mulde. Eine bauliche Nachnutzung dieser Fläche ist aufgrund seiner Lage bauplanungsrechtlich kritisch. Bei Nutzungsaufgabe der bestehenden Nutzung ist die Fläche im Überschwemmungsgebiet von Bebauung freizuhalten. Die Darstellung im FNP erfolgt im Bestand.

Für ca. 3,8 ha der aufgeführten Flächen in privatem Eigentum (Dr. Neideck-Straße 6-9 / Ostrstraße 16 – Darstellung in FNP gemischte Baufläche) laufen Planungsprozesse zur Sanierung bzw. zur Nach,- bzw. Umnutzung (Karlstraße 10 – Darstellung FNP Wohnbaufläche) mit teilweise bereits erteilten Baugenehmigungen.

6,0 ha Brachen sind noch zu entwickeln. Davon wird für die Brache Frohnbachstraße 33-37 (0,5 ha - AKZ 73200036 – Zwangsverwaltung durch den Freistaat Bayern) im Zuge der Altlastenbearbeitung durch das zuständige Landratsamt – Umweltamt ermittelt, ob und welche Nachnutzung für das Areal möglich sein wird. Diese Fläche ist im FNP in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als gemischte Baufläche dargestellt. Bei 0,6 ha Fläche (Bahnhof Wolkenburg) handelt es sich um gewidmete Bahnanlagen, eine bauliche Nachnutzung zu Wohnzwecken ist nicht gegeben. Ca. 2,1 ha (Frohnbachstraße 2 / Straße des Friedens 68 / Lindenstraße 6) können gewerblich nachgenutzt werden.

Es verbleiben ca. 2,8 ha bebauter Brachflächen zur Revitalisierung ohne bekannte Entwicklungsabsichten. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgte angepasst an die Umgebungsbebauung, ca. 1,4 ha Wohnbaufläche und 1,4 ha gemischte Baufläche. Diese Flächen befinden sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile und sind keine Entwicklungsflächen.

Brachflächen unbebaut:

Insgesamt befinden sich im Stadtgebiet Stand 06/2023 ca. 22,8 ha unbebaute Brachflächen, davon ca. 12,8 ha im städtischen Eigentum. Für 11,9 ha städtischer Flächen existieren bereits konkrete Entwicklungsabsichten im Planungsprozess. Die sogenannte Aktie (Dorotheenstraße 43) wird auf einer Teilfläche von ca. 1,24 ha dauerhaft renaturiert und an den Stadtpark bzw. das LSG Limbacher Teichgebiet angegliedert. Der ver-

rohrte Frohnbach wird offengelegt. Auf ca. 0,9 ha sollen Einfamilienhäuser in ökologischer Bauweise errichtet werden. Konzeptionell ist vorgesehen: keine Bodenversiegelung, Nutzung des Regenwassers, Dachbegrünung, Stromerzeugung mit Photovoltaik und Speicher sowie die Verwendung recycelbarer Baumaterialien. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen, der Verbesserung der Stadtökologie sowie der Verringerung des CO₂ Ausstoßes dar. Die Darstellung erfolgt in der Planzeichnung als Grün,- bzw. gemischte Baufläche.

Für die Fläche Friesenweg / Burgstädter Straße mit einer Größe von 9,12 ha wird der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Die Fläche wird zurzeit als Bauhoflagerplatz genutzt und ist in der Planzeichnung als Fläche für gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Die sogenannte Kellerwiese (ca. 1,54 ha) ist in der Planzeichnung als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Im Zuge der Ausbaustufe 4 des „Chemnitzer Modell“ entstehen Parkflächen sowie Haltepunkte für den ÖPNV als zentraler Umsteigeplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Ludwigshof“ mit einer Fläche von 1,87 ha ist in der Planzeichnung als Wohnbaufläche dargestellt sowie im Umweltbericht analysiert und bewertet. Für weitere ca. 1,25 ha der Flächen wurden bereits Planungsaufträge ausgelöst.

Ca. 7,8 ha unbebauter Brachflächen müssen noch revitalisiert werden. Davon wurden ca. 3,7 ha als Wohnbaufläche und ca. 4,1 als gemischte Baufläche dargestellt.

Ca 0,95 ha Baulücken wurden ermittelt, dargestellt wurden 0,33 als Wohnbaufläche und 0,62 als gemischte Bauflächen.

Von den ca. 43,2 ha ermittelten Brachen,- Brachflächen (Stand 06/2023) sind also aus unterschiedlichsten Gründen (keine Bereitschaft zur Entwicklung / ungeklärte Eigentumsverhältnisse / aufwendige Erbenermittlung) für ca.14,63 ha dieser Flächen keine Entwicklungsabsichten bekannt.

Art der Fläche	Größe in ha	Darstellung	
		W	M
Bebaut	5,90	1,90	4,00
Unbebaut	7,78	3,69	4,09
Baulücken	0,95	0,33	0,62
	14,63	5,92	8,71

Der Schwerpunkt der Brachenrevitalisierung liegt auf der Belebung der Innenstadt unter sozialen, wirtschaftlichen, klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten. Die Stärkung der Quartiere unter Beibehaltung ihrer Struktur und des Gebietscharakters steht dabei im Vordergrund.

Bebauungspläne im Verfahren

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Anzahl WE
Oberfrohna	Am Ludwigshof *(Verfahren ruht)	2,0	26
Rußdorf	Anton-Günther-Straße (Verfahren ruht)	1,3	14
	gesamt		40

*bauliche Entwicklung von Brachflächen

Tabelle 24 Bebauungspläne im Verfahren

Bebauungsplan im Verfahren: Wohngebiet „Am Ludwigshof“

- Landwirtschaftsbrache

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Eigenheimstandortes (ca. 26 EH) in ländlich geprägter Umgebung. Derzeit ruht das Verfahren.

Bebauungsplan Anton-Günther-Straße

Durch den Bebauungsplan sollte eine straßenbegleitende Bebauung (14 WE) im nördlichen Bereich der Anton-Günther-Straße ermöglicht werden. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna hat am 07.11.2016 den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren ruhend zu stellen. Die Erweiterungsfläche soll aber weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Innenentwicklung

In Limbach wurde die Schließung der Lücke zwischen Friesenweg/Am Oesterholz und dem Bahnhof Limbach vorgesehen. Durch Anschluss an das Chemnitzer Modell bestehen günstige Rahmenbedingen für eine bauliche Entwicklung. Weiterhin ist für die Fläche zwischen Ostring und Chemnitzer Straße in Limbach eine Neuordnung resultierend aus dem Kleingartenkonzept vorgesehen. In Pleißen können im Bereich der Klausstraße eine noch unbebaute Innenbereichsfläche zwischen Hohensteiner Straße und Kirchsteig sowie Pleißenbachstraße geschlossen werden.

Ergänzungsflächen

In Rußdorf wurde im westlichen Bereich der Waldenburger Straße vorgesehen, die bestehenden Lücken entlang der Straße zu schließen. In Bräunsdorf wurde eine Ergänzungsfläche an der Oberen Dorfstraße vorgesehen. In Oberfrohna wurde die Flächen an der Ecke Limbacher Straße und Horst-Strohbach-Straße zur Ergänzung der bestehenden Bebauung dargestellt. In Limbach kann die Fläche zwischen den Garagenhöfen neu entwickelt werden. In Pleißen ist eine zukünftige Entwicklung im Dreieck Pleißenbachstraße / Hohensteiner Straße dargestellt.

Erweiterungsflächen

In Kändler wurde eine Abrundung der Siedlung an der Hambacher Straße bis zur Ortsgrenze Chemnitz vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche wurde mit Schreiben des Landratsamtes Zwickau vom 03.01.2024 von der Genehmigung ausgenommen. In Oberfrohna ist die Abrundung der Bebauung an der Anton-Günther-Straße angedacht. In Limbach runden die neu zu entwickelnden Flächen resultierend aus dem Kleingartenkonzept die bestehende Bebauung ab.

Flächen zur Brachenrevitalisierung

In Oberfrohna befindet sich die Landwirtschaftsbrache Am Ludwigshof, welche durch eine Wohnnutzung für eine Revitalisierung vorgesehen ist.

Entwicklungsflächen Wohnbauflächen Limbach-Oberfrohna

Gemarkung	Bezeichnung	Art der Fläche	Nutzung	Größe in ha	Anzahl WE
Bräunsdorf	Obere Dorfstraße	Ergänzung	W	0,45	4
Rußdorf	Hohe Straße	Ergänzung	W	0,54	5
Oberfrohna	Anton-Günther-Straße	Erweiterung	W	1,30	14
Oberfrohna	Am Ludwigshof	Brachennutzung	W	1,77	26
Oberfrohna	Horst-Strohbach-Straße	Ergänzung	W	0,44	4
Limbach	Knaumühlenweg	Brachennutzung	W	1,10	8
Limbach	Am Hohen Hain	Brachennutzung	W	1,54	9
Limbach	Am Hohen Hain	Brachennutzung	W	0,75	6
Limbach	Am Oesterholz	Innenentwicklung	W	4,29	35
Limbach	Wasserturm	Brachennutzung	W	0,9	11
Pleißä	Pleißäbachstraße	Innenentwicklung	W	0,90	6
Pleißä	Klausstraße	Innenentwicklung	W	2,79	24
Kändler	Hambacher Straße	Erweiterung	W	1,29	10
	gesamt			16,77	152

Tabelle 25 Entwicklungsflächen Wohnbauflächen Limbach-Oberfrohna

Entwicklungsflächen Mischbauflächen Limbach-Oberfrohna

Gemarkung	Bezeichnung	Art der Fläche	Nutzung	Größe in ha	Anzahl WE/ [*]
Rußdorf	Waldenburger Straße	Ergänzung	M	0,89	4/ [2]
Limbach	Am Hohen Hain	Brachennutzung	M	0,21	2/ [1]
Limbach	Friesenweg/Am Oesterholz	Innenentwicklung	M	1,46	10/ [5]
Limbach	Chemnitzer Straße	Brachennutzung	M	1,21	9/ [5]
Oberfrohna	Limbacher Straße	Ergänzung	M	0,65	6 / [3]
	gesamt			4,42	31/ [16]

*50% anrechenbar als Wohnbaufläche

Tabelle 26 Entwicklungsflächen Mischbauflächen Limbach-Oberfrohna

Darüber hinaus bestehen durch Aktivierung von Baulücken weitere Potenziale zur Innenentwicklung in allen Ortsteilen. Ebenso kann bei größeren Grundstücken eine Teilung erfolgen, um Bauland für Familienangehörige bereitzustellen.

Bauflächenpotenziale gesamt

Bezeichnung	Größe in ha	Anzahl WE
Rechtskräftige BBP und Satzungen		31
Innenentwicklungsflächen	7,98	65
Innenentwicklung Baulücken		61
Brachflächennutzung	6,06	60
Ergänzungsflächen	1,43	13
Erweiterungsflächen	1,30	14
Entwicklungsflächen Mischbauflächen/ Wohnbauflächen Anteil	2,21	16
gesamt		260
Neubaubedarf Variante 1 bis 2035	22,5	270

Tabelle 27 Bauflächenpotenziale gesamt

Somit kann im Zeitraum bis 2035 ein Teil des Wohnungsbedarfs im Innenbereich, auf Brachflächen und in Baulücken gedeckt werden. Bei den Flächen der Innenentwicklung (Baulücken) handelt es sich um eine Schätzung der Potenziale, da die Entwicklung abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer ist.

Darüber hinaus kann ein Teil des Wohnungsbedarfs auch durch Bestandsimmobilien gedeckt werden, da in den kommenden Jahren zahlreiche nach 1990 errichtete Eigenheime zum Wiederverkauf auf den Markt kommen werden.

Die Entwicklungsfläche Am Wasserturm umfasst 4,65 ha mit 43 WE. Davon wurden 2021 3,6 ha mit 30 WE durch einen Investor mittels Erschließungsvertrag erschlossen. Dieser wurde inzwischen erfüllt, die Erschließungsanlagen wurden abgenommen. 16 Grundstücke wurden bereits verkauft, für 10 Grundstücke wurden Baugenehmigungen für

EFH erteilt, Stand 05/2022 wird auf 3 Grundstücken gebaut. Zum Stand 08/2023 stehen für eine bauliche Entwicklung nach dem Rückbau zweier Gebäude insgesamt Flächen für 11 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Bebauung Heinrich-Mauersberger-Ring 13 (ehemalige „Schule Am Wasserturm“) verbleibt im Bestand und soll als Ausweichquartier für erforderliche Schul-, Hort- und Kitasanierungen vorgehalten werden. Des Weiteren wird derzeit eine Kita (Prof.-Willkomm-Straße 16) neu errichtet.

Wohnbauflächen Gemeinde Niederfrohna

Die Gemeinde Niederfrohna hat seit 1990 mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten aufgestellt. An folgenden Standorten sind Bauflächen in erschlossenen Baugebieten verfügbar:

Rechtskräftige Bebauungspläne

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie WE
Mittelfrohna	Wohngebiet Am Sonnenhang	9,1	keine
Mittelfrohna	Wohngebiet Am Rittergut	4,1	keine
Niederfrohna	Wohngebiet Am Viehweg	0,6	2
	gesamt		2

Tabelle 28 Rechtskräftige Bebauungspläne

Entwicklungsflächen

Gemarkung	Bezeichnung	Art der Fläche	Nutzung	Größe in ha	Anzahl WE
Niederfrohna	Am Viehweg II	Ergänzung	W	1,23	9
Niederfrohna	Peniger Straße	Ergänzung	W	0,73	7
	gesamt			1,96	16

Tabelle 29 Entwicklungsflächen

Darüber hinaus sind bauliche Verdichtungen im Innenbereich möglich. Die Verdichtung im Innenbereich bei überwiegend privatem Grundeigentum ist aber abhängig von den privaten Grundstückseigentümern und durch die Kommune nicht steuerbar.

Bauflächenpotenziale

Bezeichnung	Größe in ha	Anzahl WE
Rechtskräftige BBP und Satzungen		2
Ergänzungsflächen	1,96	16
Innenentwicklung Baulücken		9
gesamt		27
Neubaubedarf bis 2035	2,1	25,5

Tabelle 30 Bauflächenpotenziale

Dem Flächennutzungsplan wird ein Planungshorizont bis 2035 zu Grunde gelegt. Damit wird ein Vorsorgezeitraum von 15 Jahren fixiert. Die Wohnbauplanung ist entsprechend darauf abzustellen.

Gemäß § 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und den Erfordernissen des Allgemeinwohls sowie dem Umweltschutz dienen. Weiterhin sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Auch die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sind zu beachten.

Baukultur, Denkmalschutz, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind von Bedeutung.

In § 1a wird u.a. ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Weiterhin sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In diesem Sinne soll die Bauleitplanung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke nach den folgenden Prioritäten vorgenommen werden:

- konsequente Auslastung von Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen,
- Revitalisierung von Brachflächen und bauliche Nachnutzung,
- Nutzung von Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung, bei Baulücken Beachtung des Nutzungsmaßes gemäß BauNVO insbesondere in locker bebauten dörflichen Lagen, um städtebaulich nicht vertretbare Überprägungen und Verdichtungen von Ortslagen zu vermeiden,
- Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnbauzwecken (z.B. Nebengebäude der Hofanlagen im ländlichen Raum / ungenutzte gewerbliche Gebäude),
- bei Erweiterungen des Siedlungskörpers sind Ergänzungen mit Bezug zu vorhandenen Erschließungsanlagen zu bevorzugen.

Die Stadtsanierung und Maßnahmen im Denkmal- und Ensembleschutz werden sich auch perspektivisch schwerpunkthaft auf die **Stadtgebiete Limbach, Oberfrohna und Rußdorf** konzentrieren.

Dabei soll im innerstädtischen Bereich neben der Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion, der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der Wegebeziehungen sowie der Aufenthaltsfunktion auch das zentrumsnahe Wohnen erhalten und gefördert werden. Im Rahmen der Stadtsanierung ist die Sicherung, Konsolidierung und Entwicklung der Wohnfunktion auch weiterhin angemessen zu berücksichtigen.

Da im innerstädtischen Bereich sowie sich fortsetzender Straßenzüge eine entsprechende Nutzungsmischung (Wohnen, Handel, Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen)

gen, Gewerbe) vorliegt, erfolgte die Ausweisung der zentralen Bereiche der Kommunen als gemischte Bauflächen. Nutzungsvielfalt und Funktionseinlagerungen von Handel, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe sind prinzipiell zu fördern. Bei störenden Unternehmen ist eine Entflechtung vorzusehen.

Fazit

Der Bedarf an Wohnflächen wurde basierend auf der **7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung** ermittelt.

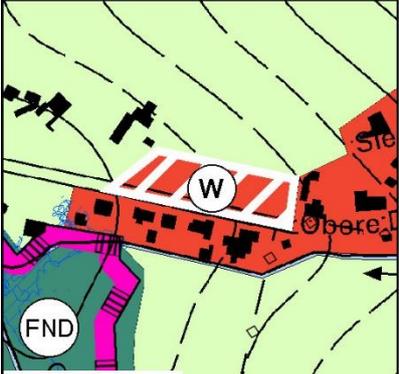
Grundlage bildet die Prognose Variante 2 für die Stadt Limbach-Oberfrohna. Anhand der vorliegenden Daten ist nicht von einer verstärkten Zuwanderung nach Limbach-Oberfrohna auszugehen. Die Prognose für Niederfrohna wurde unter Berücksichtigung der derzeitigen Einwohnerverluste von ca. 20 Einwohnern jährlich ermittelt.

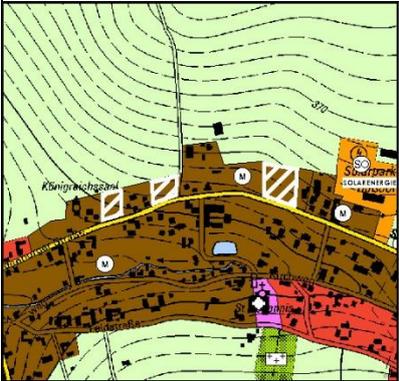
Entwicklungsflächen Wohnbau Limbach -Oberfrohna

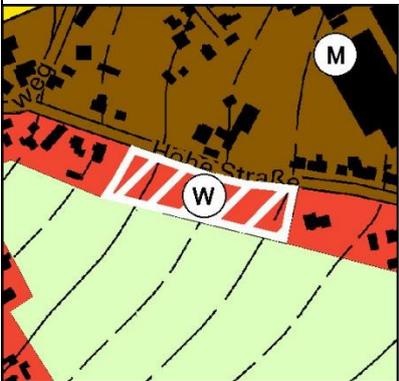
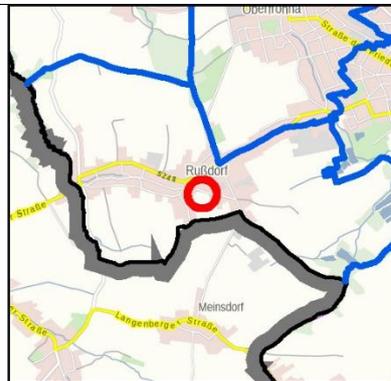
Der **Neubaubedarf** soll in Limbach-Oberfrohna vorzugsweise **in bereits rechtskräftigen Baugebieten, auf Innenbereichsflächen und auf Brachflächen** gedeckt werden.

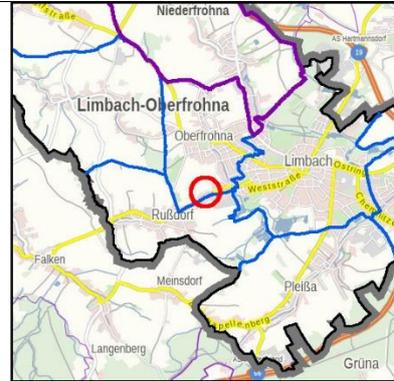
Die bauliche Entwicklung soll bevorzugt in integrierten städtischen Lagen erfolgen. Den Ortsteilen wird eine maßvolle Eigenentwicklung ermöglicht. Damit ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Abbildung 13 Fortlaufende Planausschnitte für Entwicklungsflächen

Planausschnitt	Luftbild	Lage
		
Lage	Obere Dorfstraße, Stadtteil Braunsdorf	
Fläche	4.556 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	4	

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Waldenburger Straße, Ortsteil Rußdorf				
Fläche	8.909 m ²				
Planziel	Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO				
WE	4				

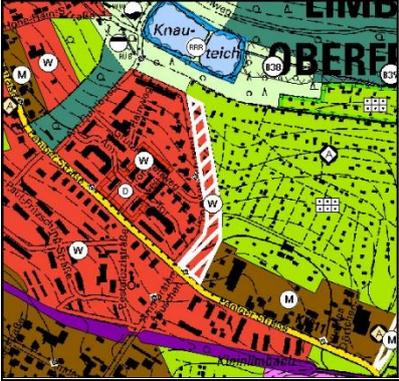
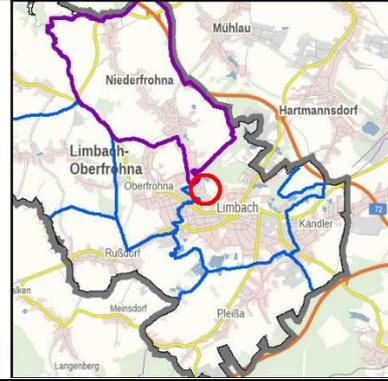
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Hohe Straße, Ortsteil Rußdorf				
Fläche	5.447 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	5				

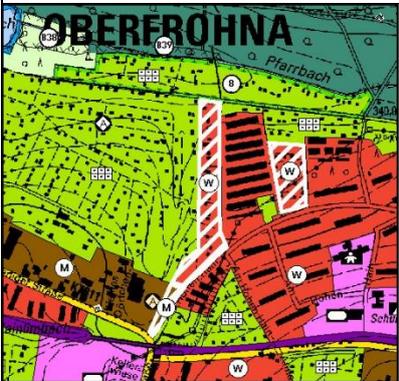
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Anton-Günther-Straße, Ortsteil Oberfrohna				
Fläche	13.041 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	14				

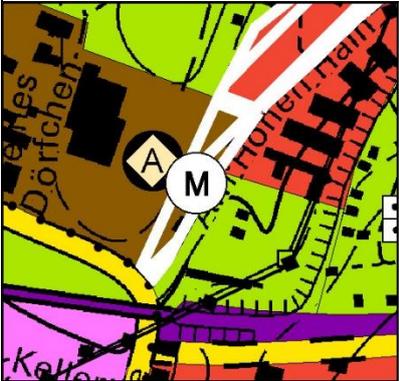
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Am Ludwigshof, Ortsteil Oberfrohna				
Fläche	17.729 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	26				

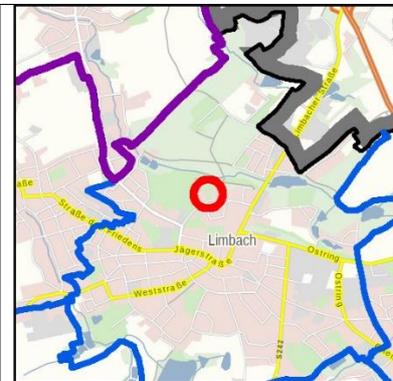
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
Lage	Horst-Strohbach-Straße , Ortsteil Oberfrohna				
Fläche	4.470 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	4				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
Lage	Limbacher Straße , Ortsteil Oberfrohna				
Fläche	6.564 m ²				
Planziel	Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO				
WE	6				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Knaumühlenweg, Ortsteil Limbach				
Fläche	11.016 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	8				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Am Hohen Hain, Ortsteil Limbach				
Fläche	15.405 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	9				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Am Hohen Hain, Ortsteil Limbach				
Fläche	2.178 m ²				
Planziel	Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO				
WE	2				

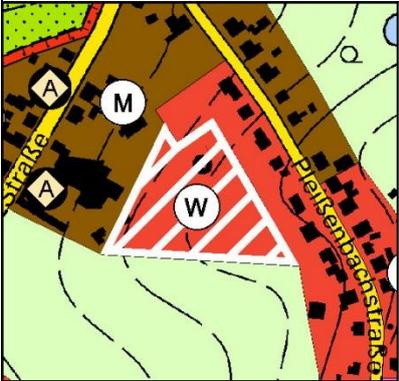
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Am Hohen Hain, Ortsteil Limbach				
Fläche	7.592 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	6				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
Lage	Friesenweg, Ortsteil Limbach				
Fläche	14.608 m ²				
Planziel	Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO				
WE	10				

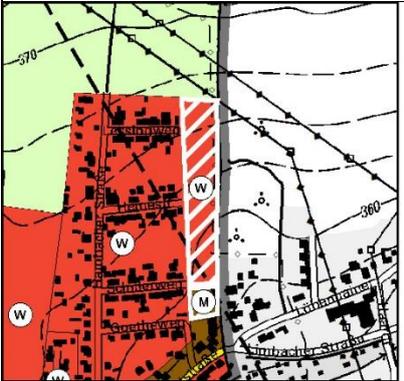
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
Lage	Am Oesterholz, Ortsteil Limbach				
Fläche	42.964 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	35				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
Lage	Chemnitzer Straße, Ortsteil Limbach				
Fläche	12.168 m ²				
Planziel	Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO				
WE	9				

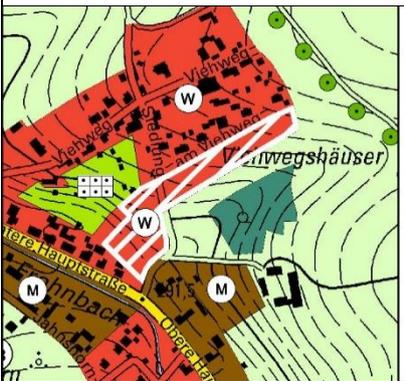
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
Lage	Wasserturm, Ortsteil Limbach				
Fläche	46.513 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	11				

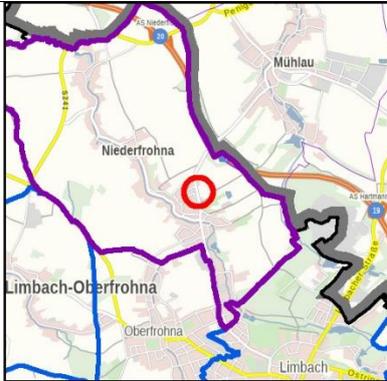
Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Pleißenbachstraße, Ortsteil Pleiße				
Fläche	9.080 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	6-7				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Klausstraße, Ortsteil Pleiße				
Fläche	27.935 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	24				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Hambacher Straße, Ortsteil Kändler				
Fläche	12.923 m ² – Wohnbaufläche 1.970 m ² - Mischbaufläche				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO				
WE	W: 10 M: 2				

Diese Wohnbauflächenerweiterung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Zwickau vom 03.01.2024 von der Genehmigung ausgenommen.

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Am Viehweg II, Gemeinde Niederfrohna				
Fläche	12.275 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	9				

Planausschnitt		Luftbild		Lage	
					
Lage	Peniger Straße , Gemeinde Niederfrohna				
Fläche	7.346 m ²				
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO				
WE	12				

Für einige Entwicklungsflächen gibt es erste Überlegungen für die Nutzung der Wohnbaufläche. Bspw. könnten auf den Flächen Am Hohen Hain neben Wohngebäuden auch Wohnmobilstellplätze und moderne Garagenhöfe entstehen.

3. 7. 4 Bestand und Planung gemischte Bauflächen

Als vorhandene gemischte Bauflächen kommen die Gebietstypen Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) in Betracht, nicht jedoch großstadttypische Kerngebiete (MK).

In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen (M) erfolgte keine Festlegung auf MD oder MI, um auch weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen und gleichzeitig aber auch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht prinzipiell auszuschließen.

In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen soll auch perspektivisch die Nutzungs-
vielfalt gesichert werden. Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung tragen zu einer belebten Siedlung bei, in der relativ schnell auf sich wandelnde Bedürfnisse reagiert werden kann, kurze Wege und Kommunikation gefördert werden. Standortneuausweisungen gemischter Bauflächen wurden nur untergeordnet bzw. ergänzend vorgenommen.

Die gemischten Bauflächen sind jeweils anteilig für **Wohnbauzwecke** und für **nicht störendes Gewerbe** sowie sonstige Nutzungen gemäß BauNVO vorgesehen.

Dorfgebiete sind heute auch in den ländlichen Ortsteilen kaum noch vorzufinden. Häufig befinden sich in den Hofanlagen neben Wohnungen auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Einrichtungen.

Die Bauflächen in den ländlich geprägten Ortsteilen entsprechen zumeist gemischten Bauflächen. Um in diesen regionaltypischen Baustrukturen, die überwiegend keiner aktiven landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen, auch weiterhin Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Zwecke einzuräumen zu können, erfolgte überwiegend die Zuordnung zu gemischten Bauflächen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind hier regelmäßig einbezogen, auch zukünftig abgesichert und in wohnverträglicher Ausprägung regelmäßig einordenbar.

Die ortstypischen Hofanlagen sowie die überkommenen Dorfstrukturen können nur dann erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden, wenn der ortsansässigen Bevölkerung bzw. Kaufinteressenten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gestattet werden. Die an den Ortsrändern gelegenen Hofanlagen, die häufig noch landwirtschaftliche Nutzungen aufweisen, wurden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. dazu auch Pkt. 3. 7. 9 Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB).

Die gemischten Bauflächen sind überwiegend Mischgebiete (MI).

Hier sind die typischen, historisch gewachsenen Gemengelagen mit dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Handwerk, Gewerbe) vorzufinden. Weiterhin integrieren sich öffentliche Gebäude sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in diese Gebiete. Diese gemischte Nutzung trifft auf die Ortskernbereiche zu, aber auch auf die meisten historischen Siedlungsbereiche und ehemals dörflich geprägten Ortsteile.

Der FNP will mit der Darstellung von gemischten Bauflächen vor allem die im Bestand gegebenen Potenziale würdigen. Der Schwerpunkt bezüglich der gemischten Baustrukturen liegt insofern auf der **Konsolidierung, Weiterentwicklung und Verdichtung der Bestandsgebiete** und nicht auf der Neuausweisung derartiger Flächen.

Die **geplanten gemischten Bauflächen** am Friesenweg in Limbach und in Rußdorf dienen der Ansiedlung von Wohnen und ortsansässigen Gewerbebetrieben und fügen sich in die umgebenden Nutzungen ein.

Dorfgebiete (MD) - Definition entsprechend § 5 BauNVO

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Mischgebiete (MI) - Definition entsprechend § 6 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Als gemischte Bauflächen wurden überwiegend die aufgrund der historischen Entwicklung industriell geprägten Bereiche in den Ortsteilen Limbach, Oberfrohna und Rußdorf, außer den Gebieten, die vorwiegend der Wohnnutzung, gewerblichen Nutzung oder Sondernutzung dienen, dargestellt. Diese Mischgebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben aus.

Entlang von stark befahrenen Ausfallstraßen sollen sich in den gemischten Bauflächen auch weitere nichtstörende Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Die Ausweisung von Mischgebieten in Bebauungsplänen erfolgt nur in der Stadt Limbach-Oberfrohna:

- BBP Ludwig-Richter-Straße /Burgstädter Straße gesamt 8,0 ha (in Kraft).

Das Plangebiet ist nunmehr mit dem Bau einer Seniorenresidenz vollständig belegt.

Die Darstellung von Mischgebieten resultiert überwiegend aus dem Bestand. Die Planung von Mischgebieten ist zumeist schwierig, da sich eher eine Tendenz in Richtung Wohnen oder Gewerbe herauskristallisiert.

3. 7. 5 Bestand und Planung gewerblicher Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen umfassen Industrie- und Gewerbegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die in gemischten Bauflächen nicht zulässig sind. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gewerbliche Bauflächen Stadt Limbach-Oberfrohna

Der gewerbliche Schwerpunkt liegt in Limbach-Oberfrohna überwiegend im Bereich der nach 1990 neu errichteten Gewerbegebiete von insgesamt ca. 90 ha.

Die Weiternutzung altindustrieller Standorte nimmt dagegen mit ca. 20 ha einen weit- aus geringeren Flächenanteil ein. Die Nachnutzung historischer Gewerbebestände ist auch von daher problematisch, da benachbart häufig Wohnbebauung befindet und Konflikte durch Emissionen kaum vermeidbar sind.

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie Fläche
Limbach	Gewerbegebiet Ost	10,2	keine
Limbach	Burgstädter Straße /Friesenweg	4,7	keine
Limbach	Chemnitzer Straße (ehem. Wunsch)	6,1	keine
Oberfrohna	Limbacher Straße (ehem. Schiesser)	3,3	keine
Oberfrohna	Wolkenburger Straße/ Gemeindewald	2,0	keine
Rußdorf	Talstraße (NOON GmbH)	9,8	keine
Kändler	Gewerbegebiet Kändler / Hopfendarre	4,9	keine
Pleißä	Gewerbegebiet Süd	46,0	0,41 ha
Pleißä	Industriepark West Pleißä	18,6	keine
Wolkenburg	Neue Heimat /Schloßberg	6,6	keine
gesamt		112,2	0,41 ha

Bezeichnung	Größe in ha	Anteil in %
nach 1990 errichtete Gewerbegebiete (BBP)	79,7	59
Industrielle Altstandorte	19,2	30
Nachnutzung ehem. landwirtschaftlicher Standorte	8,6	7
Tankstellen, Dienstleistungsbetriebe, Bauhof	4,7	4
gesamt	112,2	

Tabelle 31 Vorhandene Gewerbeflächen

Bei den industriellen Altstandorten handelt es sich um die Flächen der Textilunternehmen an der Chemnitzer Straße (Wunsch), an der Talstraße (NOON) und an der Limbacher Straße (Schiesser), welche derzeit und auch weiterhin gewerblich genutzt werden

sollen.

Das Gewerbegebiet Ost mit den in westliche Richtung angrenzenden Gewerbeflächen bis zur Hohensteiner Straße und dem Gewerbegebiet Kändler in östliche Richtung umfasst insgesamt eine Fläche 31,1 ha. Im Bereich der Gewerbeflächen im Ostteil der Stadt sind zwar noch freie Bauflächen vorhanden, allerdings werden diese Flächen für betriebliche Erweiterungen ansässiger Unternehmen vorgehalten. In der Gemarkung Kändler wird eine Fläche von 0,5 ha derzeit noch als Kleingartenanlage genutzt. Durch angrenzende Bebauung sowie die Bahnstrecke im Norden (geplant Chemnitzer Modell) bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Gewerbegebiet West umfasst insgesamt eine Fläche 23,7 ha. Das Gebiet ist vollständig ausgelastet. Es bestehen aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (Autobahn, angrenzende Waldgebiete, Hochspannungsleitungen) keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Gewerbegebiet Süd umfasst insgesamt eine Fläche 46,0 ha. Es sind noch Erweiterungsflächen von ca. 0,41 ha frei. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in nordöstliche Richtung bis zur Chemnitzer Straße (S 244).

Das Gewerbegebiet „Neue Heimat/ Schloßberg“ im Ortsteil Wolkenburg umfasst eine Fläche von 6,6 ha. Der Standort ist über die B 175 verkehrlich gut erschlossen und stellt für den ländlich geprägten Ortsteil die einzige Möglichkeit zur gewerblichen Entwicklung dar. Landschaftspflegerisch kann die Anlage in südlicher Ausrichtung nicht entwickelt werden, da ein Biotop mit Teichen angrenzt. Infolge wird der landschaftlichen Einbindung durch Verbreiterung von Gehölzsäumen Raum gegeben.

Das Gebiet ist derzeit ausgeschöpft und eine Entwicklung am Standort nicht möglich.

Die Sicherung von Standorten für Industrie und Gewerbe ist eine der vordringlichsten Aufgaben der Kommunen im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Deshalb müssen die Kommunen Vorsorge für die künftige gewerbliche Entwicklung treffen. Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist Limbach-Oberfrohna als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt über den Eigenbedarf hinaus für den Mittelbereich Flächen bereitzustellen.

Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf Grundlage der Arbeitskräfte:

Einwohner im Jahr 2030		
Verwaltungsgemeinschaft (100 %):		22.600 EW
Mittelbereich (Penig, Hartmannsdorf, Mühlau – 33 %)		4.500 EW
Überschneidungsbereich (Callenberg – 50 %)		2.200 EW
Gesamt		29.300 EW
Personen im erwerbsfähigen Alter (50 %)		14.650 EW
davon tatsächlich erwerbstätig (80 %)		11.720 EW
davon erwerbstätig im produktiven Gewerbe (35 %)		4.102 EW
Bruttobaulandbedarf 150-300 m ² /Arbeitsplatz ⁴⁾		62 – 123 ha ²⁾

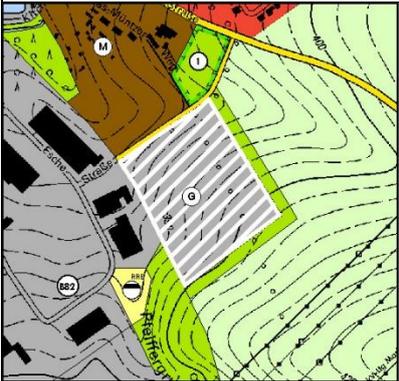
Geht man bei der Bedarfsermittlung davon aus, dass nur auf ca. 80 % der bestehenden Gewerbeflächen (96 ha) produzierendes Gewerbe angesiedelt ist bzw. angesiedelt werden kann, so besteht **im Planungszeitraum ein Bedarf von ca. 25 bis 30 ha.**

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist in folgenden Bereichen vorgesehen:

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha
Pleißä	Gewerbegebiet Süd 2. Erweiterung	4,84
gesamt		4,84

Tabelle 32 Neuausweisung von Gewerbeflächen

Abbildung 14 Planausschnitt Entwicklungsfläche Gewerbe

Planausschnitt	Lage	Lage
		
Lage	Gewerbegebiet Süd 2. Erweiterung, Ortsteil Pleißä	
Fläche	48.452 m ²	
Planziel	Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	

⁴⁾ Für den Bruttobaulandbedarf je Arbeitsplatz wurden 150 m² - 300 m² je Arbeitsplatz (im Mittel 225m² je Arbeitsplatz) zugrunde gelegt. Die Praxis zeigt, dass bei Gewerbeansiedlungen flächenintensive Unternehmen gegenüber arbeitskräfteintensiven Unternehmen in der Überzahl sind und das mit weiterhin steigender Tendenz.

Im Rahmen des Konzeptes zur Brachenrevitalisierung Stand August 2016 wurden ca.15 ha Brachflächen erfasst, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. In weiteren Schritten ist zu prüfen, welche Fläche davon im Planungszeitraum für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.

Gewerbliche Bauflächen Gemeinde Niederfrohna

In Niederfrohna befindet sich eine Gewerbefläche am nördlichen Ortsende, die aus einem ehemaligen LPG-Standort hervorgegangen ist. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich in der Ortslage innerhalb der gemischten Bauflächen.

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie Fläche
Niederfrohna	nördliches Ortsende	1,5	keine
gesamt		1,5	keine

Tabelle 33 vorhandene Gewerbeflächen

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist nicht vorgesehen.

Der regionale Vorsorgestandort Mühlau West tangiert das Territorium der Gemeinde Niederfrohna im Bereich der ASS Niederfrohna. Im Entwurf des Regionalplans der Planungsregion Chemnitz ist der regionale Vorsorgestandort auf das Gebiet der Stadt Penig und der Gemeinde Mühlau begrenzt.

3. 7. 6 Bestand und Planung von Sonderbauflächen

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

hierfür kommen insbesondere in Betracht – Wochenendhausgebiete, Campingplatzgebiete, Ferienhausgebiete

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

1. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
2. Ladengebiete,

3. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
4. Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
5. u.a.m.

Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO) Stadt Limbach-Oberfrohna

- SO Handel - Ostring

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt Kaufland)

Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt ca. **2,2 ha**.

Die Flächenerweiterung dient der gestiegenen Nachfrage nach Parkflächen, bzw. der Solarenergiegewinnung für den Verbrauchermarkt.

Der Bebauungsplan wurde am 15.06.1994 genehmigt.

- SO Handel - Helenenstraße

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt Simmel)

Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt ca. **0,85 ha**.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit 07.07.1994 rechtskräftig.

- SO Freizeit – Feriendorf Hoher Hain

Das Feriendorf ist ein besonders bei Kindern und Jugendlichen beliebter Ort zum Verbringen der Ferien und bietet zahlreiche Freizeitangebote insbesondere für Schulklassen an. Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt ca. **0,74 ha**.

- SO Solaranlage Rußdorf

Zur Errichtung einer Solaranlage zur Wiedernutzung einer Landwirtschaftsbrache (ehemalige Stallanlage) wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt ca. **1,5 ha**.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit 29.08.2013 rechtskräftig.

- SO Windenergie Dürrengerbisdorf

Darstellung entsprechend Eignungs-/ Vorranggebiete des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge/ Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz. Eine Windkraftanlage ist im Territorium von Limbach-Oberfrohna vorhanden.

Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO) Gemeinde Niederfrohna

In der Gemeinde Niederfrohna wurden keine Sondergebiete ausgewiesen.

Windkraftanlagen

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**, in Kraft getreten am 31.07.2008, ist derzeit für

die Planung bindend. Mit der Teilfortschreibung der Plansätze zur Nutzung der Windenergie, die seit 20.10.2005 in Kraft ist, wurde ein Eignungs-/ Vorranggebiet für Windenergienutzung im OT Dürrengerbisdorf ausgewiesen.

Mit der am 14. August 2020 in Kraft getretenen Änderung von § 249 Absatz 3 BauGB (BGBl. I S. 1793) können die Länder durch Landesgesetze bestimmen, dass Windenergieanlagen nur noch dann privilegierte Anlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind, wenn sie einen bestimmten Mindestabstand zu den im Landesgesetz bezeichneten zulässigen baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken einhalten. Dieser Mindestabstand darf dabei höchstens 1.000 m von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen im Landesgesetz bezeichneten zulässigen baulichen Nutzung zu Wohnzwecken betragen⁵.

Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Regionalplans Region Chemnitz. Im Entwurf des Regionalplans sind Vorrang- und Eignungsgebiete zur Nutzung von Windenergie an der B 175 nördlich der Mulde im OT Dürrengerbisdorf dargestellt.

Dieser Standort wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Windenergie dargestellt.

Im Falle der Änderung der Vorrang- und Eignungsgebiete zur Nutzung von Windenergie im laufenden Fortschreibungsverfahren des Regionalplans ist eine Anpassung der Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan vorzunehmen.

In Limbach-Oberfrohna, OT Rußdorf befinden sich drei vorhandene Windkraftanlagen außerhalb von Eignungs- und Vorranggebieten für die Windenergienutzung.

3. 7. 7 Flächen nach § 5 (1) BauGB

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB können Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit wurde in der vorliegenden Planung kein Gebrauch gemacht.

3. 7. 8 Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Der Außenbereich dient vor allem der Landwirtschaft, der Erholung der Bevölkerung sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Außerdem nehmen die Gebiete außerhalb der Siedlungen wichtige Freiraum- und Ausgleichsfunktionen wahr, die nachhaltig zu sichern sind (z. B. Frischluftproduktion, Schadstoffsenkung, Boden- und Wasserpoten-

⁵https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#_bgbl_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s1728.pdf%27%5D_1646820362135

tial). Sogenannte Splittersiedlungen stellen keinen erheblichen Bebauungszusammenhang dar, der eine Bauflächenausweisung rechtfertigen könnte. Die Kriterien für die Erheblichkeit eines Bebauungszusammenhanges hängen stark von der Gesamtsiedlungsstruktur einer Gemeinde ab. Beispiele für Bauten im Außenbereich sind im Plangebiet: einzelstehende Gebäude bzw. Gruppen von Höfen oder Wohnhäusern, Stallanlagen, Gaststätten und Erholungsgrundstücken.

Dorfgebiete sind heute auch in den ländlichen Ortsteilen oft nur noch untergeordnet vorzufinden. Die Ortsränder zwar häufig noch von Hofanlagen geprägt, landwirtschaftliche Nutzungen sind jedoch kaum noch vorhanden. Die größeren Betriebe liegen i.d.R. im Außenbereich. Häufig befinden sich in den Hofanlagen neben Wohnungen auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Einrichtungen.

Die Bauflächen in den ländlich geprägten Ortsteilen entsprechen jedoch trotzdem zu meist gemischten Bauflächen. Um in diesen regionaltypischen Baustrukturen, die überwiegend keiner aktiven landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen, auch weiterhin Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Zwecke einzuräumen zu können, erfolgte überwiegend die Zuordnung zu gemischten Bauflächen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind hier regelmäßig einbezogen, auch zukünftig abgesichert und in wohnverträglicher Ausprägung einordenbar.

Die ortstypischen Hofanlagen und Dorfstrukturen können nur dann erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden, wenn der ortsansässigen Bevölkerung bzw. Kaufinteressenten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gestattet werden. Landwirtschaftlich genutzte Anlagen im Außenbereich sowie solitäre Bebauungen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden mit der Signatur „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan grenzt nicht Außen- von Innenbereich ab. Seine Darstellungen können jedoch Voraussetzungen für Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sein oder über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben entscheiden (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Im Planungsgebiet wurden keine Außenbereichssatzungen aufgestellt.

3. 8 Gemeinbedarfseinrichtungen

3. 8. 1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Stadt- und Gemeindeverwaltungen

Stadtverwaltung **Limbach-Oberfrohna**

Rathausplatz 1

Rathäuser in den Ortschaften:

Bräunsdorf

Untere Dorfstraße 8

Kändler

Hauptstraße 30

Pleißä

Pleißenbachstraße 68a

Wolkenburg

Kaufunger Straße 19

Gemeindeverwaltung **Niederfrohna**

Obere Hauptstraße 20

Freiwillige Feuerwehren

Ortsfeuerwehr Limbach

Chemnitzer Straße 7

Ortsfeuerwehr Oberfrohna

Rußdorfer Straße 10a

Ortsfeuerwehr Rußdorf

Waldenburger Straße 146

Ortsfeuerwehr Bräunsdorf

Bodenreform 10

Ortsfeuerwehr Pleißä

Pleißenbachstraße 93a

Ortsfeuerwehr Kändler

Hauptstraße 40a

Ortsfeuerwehr Kaufungen

Dorfstraße 53a

Ortsfeuerwehr Wolkenburg

Kaufunger Straße 26

Ortsfeuerwehr Dürrengerbisdorf

Mittelweg 21a

Freiwillige Feuerwehr Niederfrohna

Limbacher Straße 21

Die Gebäudestandorte wurden im Planteil mit Symbolen gekennzeichnet.

Polizeirevier

Limbach-Oberfrohna

Frohnbachstraße 6

Bauhof

Limbach-Oberfrohna

Burgstädter Straße 18

Neubau

Burgstädter Straße 18

Niederfrohna

Bergstraße

3. 8. 2 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen

Krankenhäuser

In Hartmannsdorf, Chemnitz

niedergelassene Ärzte

Limbach-Oberfrohna

- 10 Allgemeinmediziner
- 14 Zahnärzte
- 4 Innere Mediziner
- 2 Orthopäden
- 2 Psychotherapeuten
- 2 Gynäkologen
- 1 Hautarzt
- 1 Augenarzt
- 1 Chirurg
- 2 HNO-Ärzte
- 2 Allgemeinärzte
- 1 Kinderarzt

Niederfrohna

- 2 Allgemeinmediziner
- 1 Zahnarzt
- 1 Urologe
- 1 Kieferchirurg
- 1 Logopäde

Die medizinische Grundversorgung in der Verwaltungsgemeinschaft ist gewährleistet.

Apotheken

In Limbach-Oberfrohna 6 Apotheken

Senioreneinrichtungen und Altenpflege

Seniorenheim Am Wasserturm, Heinrich-Mauersberger-Ring 23	198 Plätze
Alten- und Pflegeheim Bona Vita, Anna-Esche-Straße 8	51 Plätze
DRK-Pflegeheim, Bernhardtstraße 18	54 Plätze
Senioren- und Pflegeheim Lebensmut, OT Pleißa, Grünaer Straße 7	30 Plätze
Alloheim Senioren Residenz „An der alten Färberei“, Weststraße 23	124 Plätze
Seniorenresidenz Zum Rittergut, Burgstädter Straße 4-6	115 Plätze
Betreute Wohnanlage, OT Kändler, Chemnitzer Straße 133	43 Wohneinheiten
Betreutes Wohnen „City Park“, Anna-Esche-Straße 4	100 Wohneinheiten

Betreutes Wohnen, Am Sportplatz 1-3	12 Wohneinheiten
Altersgerechtes Wohnen	29 Wohneinheiten

In Niederfrohna sind keine Alten- und Pflegeeinrichtungen vorhanden.

3. 8. 3 Einrichtungen für Bildung, Erziehung und Kultur

Schulen Limbach-Oberfrohna

Gerhart-Hauptmann-Grundschule (1-zügig)	Frohnbachstraße 51
Goethe-Grundschule (3-zügig)	Jägerstraße 2b
Thomas-Müntzer-Grundschule (2-zügig)	Waldenburger Straße 142
Grundschule Kändler (1-zügig)	Hauptstraße 31
Grundschule Pleiße (1,5-zügig)	Schulberg 4
Träger: Stadt Limbach-Oberfrohna	
Evangelische Grundschule Bräunsdorf / Limbach-Oberfrohna	
Träger: Evang. Grundschule Bräunsdorf/ Limbach-Oberfrohna e. V.	
	Untere Dorfstraße 47
Pestalozzi-Oberschule (2-zügig)	Georgstraße 2
Gerhart-Hauptmann-Oberschule (2-zügig)	Frohnbachstraße 51
Geschwister-Scholl-Oberschule (2-zügig)	Am Hohen Hain 22
Albert-Schweitzer-Gymnasium (3 bis 4-zügig)	Pleißeäer Straße 10
Träger: Stadt Limbach-Oberfrohna	
Berufliches Schulzentrum für Bau- und Oberflächentechnik des Landkreises Zwickau – Sitz Zwickau mit Außenstelle Limbach-Oberfrohna – Schulteil Limbach-Oberfrohna	
Träger: Landkreis Zwickau	
	Hohensteiner Straße 21
Schule am Stadtpark mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung	
Schule in freier Trägerschaft	
	Querstraße 18
Freies Evangelisches Limbacher Schulzentrum – Oberschule	
Schule in freier Trägerschaft / Träger Evangelischer Schulverein Limbach-Oberfrohna e.V.	
	Heinrich-Mauersberger Ring 13
Freies Evangelisches Limbacher Schulzentrum – Gymnasium	
Schule in freier Trägerschaft / Träger Evangelischer Schulverein Limbach-Oberfrohna e.V.	
	Heinrich-Mauersberger Ring 13
Volkshochschule Zwickau	Königswalder Straße 18
Kreismusikschule	Jägerstraße 2a
Träger: Landkreis Zwickau	
Delta-Schulungszentrum	Christophstraße 6-8
Träger: DIBB-DELTA Institut für Bildung und Beratung gemeinnützige GmbH	
Lernakademie Nachhilfe- und Förderungsunterricht	Johannisplatz 4
Träger: privat	

Schulen Niederfrohna

Prof. -Dr.-Sterzel-Grundschule Niederfrohna Schulstraße 1
 Träger: Gemeinde Niederfrohna

Kindertagesstätten /Hort Limbach-Oberfrohna

KITA Am Hohen Hain,	Am Hohen Hain 17
KITA/Hort Heinrichstraße,	Heinrichstraße 1
KITA Waldenburger Straße,	Waldenburger Straße 60
KITA Pleiße,	Pleißebachstraße 14b
KITA/Hort Kändler,	Jahnweg 5
Hort Thomas-Müntzer-Grundschule,	Waldenburger Straße 142
Hort Goetheschule,	An der Großsporthalle 4
Hort Grundschule, OT Pleiße,	Schulberg 4
Träger: Gesellschaft für soziale Betreuung Bona Vita mbH	
Integrativ-KITA „Am Wasserturm“,	Prof. -Willkomm-Straße 18
Integrativ-KITA Lindenstraße,	Lindenstraße 3
Träger: Behindertenhilfe Limbach-Oberfrohna e.V.	
Evang. KITA Kirchengemeinde Limbach-Kändler,	Lutherstraße 7
Träger: Evang.-luth. Kirchengemeinde Limbach-Kändler	
Integrativ-KITA „Spatzennest“,	Hohensteiner Straße 65
Träger: AWO Südwestsachsen e.V.	
Integrativ-KITA Advent-Kinderhaus,	Bergstraße 18a
KITA Advent-Kindergarten Bräunsdorf,	Untere Dorfstraße 47
Träger: Advent-Kindergarten e.V.	
KITA /Hort Wolkenburg –Kaufungen,	Herrnsdorfer Straße 8b
Träger: GBB Herr School	
KITA WG Am Wasserturm (wird derzeit neu errichtet)	Prof.-Willkomm-Straße 16

Kindertagesstätten /Hort Niederfrohna

KITA "Piffikus" mit Hort, Niederfrohna Obere Hauptstraße 18a
 Träger: Gemeinde Niederfrohna

Jugendfreizeiteinrichtungen

Jugendhaus Area 23 Rußdorf	Meinsdorfer Straße 5
Jugendclub Suspect	Burgstädter Straße 1
Jugendclub „Laberschuppen“ e.V.	Kaufunger Straße 19a
Jugendclub Bräunsdorf	Oberfrohnaer Straße
Junge Gemeinde Limbach	An der Stadtkirche 1
Jugendtreff des DRK	Oststraße 1
Junge Gemeinde Limbach	An der Stadtkirche 1
Arbeitskreis Jugend L.-O.	Rathausplatz 1

Bibliotheken

Stadtbibliothek Limbach-Oberfrohna

Moritzstraße 12

3. 8. 4 Kirchen und religiöse Einrichtungen

Limbach-Oberfrohna

Ev.-luth. Kirchgemeinde Limbach-Kändler, Stadtkirche Lutherkirche Kändler	An der Stadtkirche 5 Kirchstraße 29
Ev.-luth. Kirchgemeinde Oberfrohna, Lutherkirche	Straße des Friedens 80
Ev.-luth. Kirchgemeinde Rußdorf, Johanniskirche	Kirchweg 25
Ev.-luth. Kirchgemeinde Bräunsdorf, Kirche „Zum Guten Hirten“	Kirchberg 2
Ev.-luth. Kirchgemeinde Pleißen	Schulberg 2
Ev.-luth. Kirchgemeinde Wolkenburg -Kaufungen Kirche St. Gallus, Kaufungen	Schlossberg 3 Uhlsdorfer Straße 3
Neue Kirche, Kirche St. Georgen und St. Moritz Wolkenburg	
Ev. -Freikirchliche Gemeinde, „Baptistengemeinde“ Christuskapelle	Waldenburger Straße 5a
Ev. -Freikirchliche Gemeinde „Brüdergemeinde“	Lindenaustraße 1
Ev. -Kirchliche Gemeinschaft	Waldenburger Straße 10
Kath. Kirchgemeinde, Pfarrzentrum St. Marien	Waldenburger Str. 16b
Landeskirchliche Gemeinschaft	Pleißauer Straße 13c
Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten	Goethestraße 17
Neuapostolische Kirche	Weststraße 6-8
Religionsgemeinschaft der Zeugen Jehovas	Waldenburger Str. 172
God is good Gemeinde	
Lebenslicht – Christus im Zentrum	Lindenaustraße 1

Niederfrohna

Ev.-luth. Kirchgemeinde Niederfrohna, Christuskirche Johanniskirche	Kaufunger Straße 1 Friedhofstraße
--	--------------------------------------

3. 8. 5 Einrichtungen des Sports

Limbach-O.

Turnhalle Albert-Schweitzer Gymnasium	Pleißauer Straße 8-10
Großsporthalle	Anna-Esche-Gäßchen
Waldstadion	Friesenweg
Jahnhaus mit Sportplatz	Rußdorfer Straße 10
Turnhalle Geschwister-Scholl-Oberschule	Am Hohen Hain 22
Turnhalle und Sportplatz Kändler	Turnstraße 5
Turnhalle Gerhart-Hauptmann-Schule	Frohnbachstraße 51
Turnhalle Pestalozzi-Oberschule	Georgstraße
Turnhalle Pleißen	Kurze Straße 3
Sportplatz Pleißen	Hohensteiner Straße

Turnhalle Bräunsdorf	Oberfrohaer Straße
Turnhalle Rußdorf	Waldenburger Straße 142
Sportplatz Rußdorf	Meinsdorfer Straße 5
Sportplatz und Sporthalle Wolkenburg	Herrnsdorfer Straße 8a
Turnhalle Berufliches Schulzentrum	Hohensteiner Straße 21
Tennisplatz	Am Stadtpark
Reitsport- und Dressurplatz	Am Gemeindewald
Freizeit- und Familienbad Limbomar	Kellerwiese 1
Sonnenbad Rußdorf	Am Gemeindewald

Niederfroha Schulturnhalle an der Grundschule
Turnhalle Jahnburg mit Kegelbahn

3.9 Technische Infrastruktur

3.9.1 Verkehr

3.9.1.1 Überörtlicher Verkehr

Die Verwaltungsgemeinschaft ist über folgende Autobahnen sowie Bundes- und Staatstraßen in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden:

- A 4 Erfurt – Görlitz, AS Wüstenbrand, AS Limbach-Oberfrohna
- A 72 Plauen – Leipzig, AS Chemnitz-Röhrsdorf, AS Hartmannsdorf, AS Niederfrohna
- B 175 Waldenburg/ B 180 – Penig/ A 72
- S 241 Ortsumgehung Niederfrohna/ S 249 - AS Niederfrohna, Burgstädt/ B 107
- S 242 AS Wüstenbrand, Limbach-Oberfrohna – AS Hartmannsdorf, Geithain/ B 7
- S 243 Limbach-Oberfrohna, AS Chemnitz-Röhrsdorf – Chemnitz/ B 95
- S 244 Limbach-Oberfrohna, AS Limbach-Oberfrohna – Chemnitz/ B 173/ S 258
- S 248 Limbach-Oberfrohna - Waldenburg/ B 180
- S 249 Limbach-Oberfrohna (Kaufungen, Wolkenburg)/ B 175
- S 254 Limbach-Oberfrohna – Meinsdorf, Falken zwischen S 242 und S 248

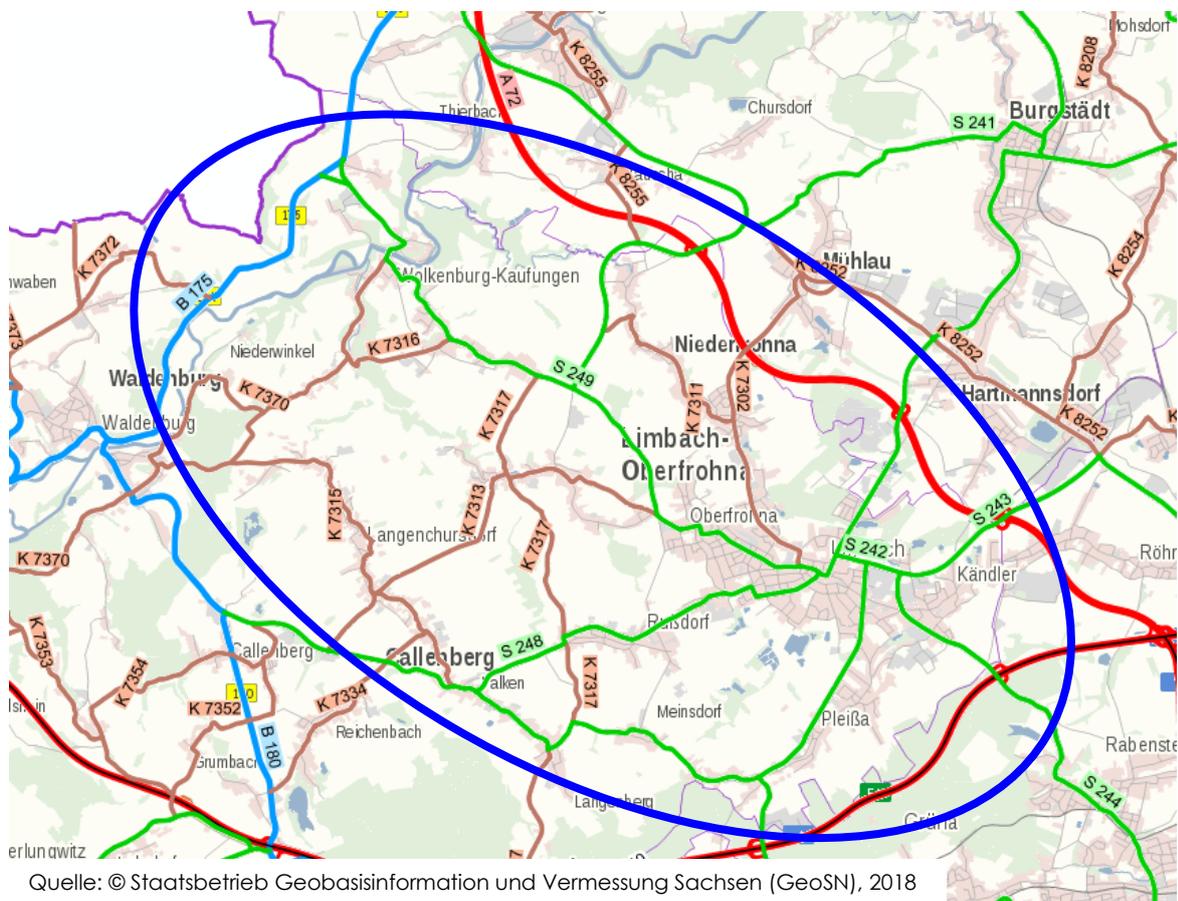


Abbildung 15 Straßenkarte

Die Stadt Limbach-Oberfrohna und die Gemeinde Niederfrohna sind über die A4 mit zwei Anschlussstellen und über die A 72 mit drei Anschlussstellen sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Der Ausbau der Ortsumgehung Niederfrohna im Zuge der S 241 wurde realisiert.

Außerdem befinden sich folgende Kreisstraßen im Plangebiet:

- K 7302 zwischen NK 5142 032 und NK 5142 041
- K 7311 zwischen NK 5142 027 und NK 5142 074
- K 7313 zwischen NK 5142 029 und NK 5142 024 Stat. 1,770
- K 7316 zwischen NK 5141 051 und NK 5142 037
- K 7317 zwischen NK 5142 019A Stat. 0,000 und NK 5142 19A Stat. 0,630 sowie NK 5142 019 und 5142 030 sowie NK 5142 030A und 5142 035
- K 7370 NK 5141 049 Stat. 0,200 und 5042 001

Ausbaumaßnahmen

Die Planungsrechtliche Grundlage für Straßenbaumaßnahmen stellt der Landesverkehrsplan 2025, der am 25.09.2012 verabschiedet wurde, dar. Hier sind für das Plangebiet keine weiteren Maßnahmen verankert. Der aktuelle Landesverkehrsplan 2030 – Mobilität wurde am 25.06.2019 beschlossen.

Im Regionalplan Chemnitz Erzgebirge Karte 2 Raumnutzung wurde der Umbau des Kreuzungsbereichs der S 242, S 249 und S 248 im Bereich des Stadtzentrums symbolhaft dargestellt. Im Entwurf des Regionalplans für die Region Chemnitz Stand Dezember 2015 ist diese Darstellung nicht mehr enthalten.

3. 9. 1. 2 Innerörtlicher Verkehr

Durch die Bedeutung der Stadt **Limbach-Oberfrohna** als Mittelzentrum mit den entsprechenden Umlandfunktionen sowie durch die starke Bindung zum Oberzentrum Chemnitz entsteht ein hoher Anteil an Quell- und Zielverkehr. Dabei liegt in Ost-West-Richtung in den Straßenzügen Chemnitzer Straße/ Jägerstraße/ Straße des Friedens die stärkste Belegung. In Nord-Süd-Richtung sind die Burgstädter Straße und Weststraße stark frequentiert.

Der Anteil des Durchgangsverkehrs hat sich mit dem Neubau der A 72 verringert.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna verfügt über einen Generalverkehrsplan aus dem Jahr 1991. Seitdem sind die Ortsteile Bräunsdorf, Pleißa, Kändler und Wolkenburg-Kaufungen eingemeindet worden und es sind Straßen und Baugebiete neu entstanden. Zudem hat der individuelle Autoverkehr in den vergangenen 25 Jahren deutlich zugenommen. Deshalb beschloss der Stadtrat am 28.09.2020 den Verkehrsentwicklungs-

plan (VEP) Limbach-Oberfrohna als maßgeblichen Strategie-, Rahmen- und Maßnahmenplan für die zukünftige Verkehrspolitik, -planung und Mobilitätsentwicklung. Dieser beinhaltet die Grundlagenermittlung/ Verkehrsanalyse und das Handlungs- und Realisierungskonzept.

Durch die Ortsumgehung der S 241 wird **Niederfrohna** weitestgehend vom Durchgangsverkehr freigehalten. Die örtliche Haupteinmündungsstraße bildet die von Oberfrohna kommende K 7311. Auf diese Straße münden zahlreiche örtliche Straßen und Wege. Über die K 7302 besteht eine Verbindung nach Mühlau.

Für den Freistaat Sachsen liegt die Fortschreibung der **Radverkehrskonzeption Sachsen** Stand 2019 vor. Die Radverkehrskonzeption SachsenNetz Rad ist die politische Zielstellung des Freistaates Sachsen zur umfassenden Förderung des Radverkehrs im Alltag und in der Freizeit im Rahmen einer integrierten Verkehrspolitik. Der Radverkehrsanteil am Gesamtverkehr soll weiter gesteigert werden, Fahrradfahren soll beliebter und sicherer werden.

Im Verkehrsentwicklungsplans (VEP, 2020) ist das grundlegende Radroutennetz dargestellt. Darin wurden Maßnahmen definiert, die die Belange der Nutzer:innen berücksichtigen. Außerdem sorgen sie für die sukzessive Schließung von Lücken im Radwegenetz, für die stärkere Öffentlichkeitswirksamkeit des Radverkehrs, für die bessere Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV, für mehr Sicherheit der Radfahrer:innen und tragen damit zur nachhaltigen Mobilitätsgestaltung in der Stadt bei.

Die Radverkehrskonzeption für die Stadt Limbach-Oberfrohna wird auf Grundlage bestehender übergeordneter Rahmenpläne erstellt. Derzeit befindet sich die Radverkehrskonzeption 2021, auf Grundlage des VEP 2020, in Erstellung (siehe Abbildung 20).

Der Radfernweg I-2 Muldentalradweg tangiert das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich (Gemarkung Wolkenburg). Die Trassenführung im Plangebiet erfolgt dabei von Niederwinkel kommend über den Haublerweg bis Zur Papierfabrik. Über die Herrnsdofer Straße wird dann die Zwickauer Mulde gequert. Nach der Muldenbrücke verläuft die Führung entlang der Mühlenstraße und Goldenen Aue bis zur Brücke in Thierbach linksseitig der Mulde.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Radfernwege D 4 Mittellandroute und I-8 Sächsische Städteroute.

Weitere lokale und regionale Radwege, in Teilen vom Straßenraum abgekoppelt, verlaufen ausgehend von der Mittellandroute über Pleißa, Limbach, Oberfrohna und Niederfrohna bzw. Bräunsdorf, Kaufungen zum Muldentalradweg.

Im Alltagsradverkehr wird die Separierung von Radfahrern nur bei stark befahrenen

Straßen erforderlich. Vordergründig sollten verkehrsschwache (rückwärtige) Nebenstraßen mitbenutzt werden (Mischverkehrsprinzip).

Laut Stadtverwaltung Chemnitz plant der Freistaat im Zuge des 100 km Radwege Programms an der S242 und der S244 zwischen Limbach-Oberfrohna und Chemnitz Radverkehrsanlagen.

3. 9. 1. 3 Ruhender Verkehr

In **Limbach-Oberfrohna** stehen in folgenden Bereichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr zur Verfügung:

- Markt (außer an Markttagen),
- Albertstraße,
- Helenenstraße (Zufahrt über Paul-Seydel-Straße),
- Paul-Seydel-Straße,
- Hechinger Straße,
- Am Stadtpark, Tierparkstraße, Parkschänke
- Kellerwiese,
- Chemnitzer Straße/ Ludwig-Richter-Straße.

Darüber hinaus stehen Längsstellplätze insbesondere an den Nebenstraßen zur Verfügung. An Handelseinrichtungen sind entsprechend der Größe Stellplätze vorzuhalten. In den Ortsteilen werden ebenfalls entsprechend dem Bedarf Stellplätze bereitgestellt. Darüber hinaus bestehen an touristisch interessanten Bereichen Parkplätze z.B. Stadthalle, Schloß Wolkenburg.

In **Niederfrohna** befinden sich in zentraler Lage am Rathaus ca. 20 öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Weitere Parkstellflächen befinden sich an öffentlichen und touristischen Einrichtungen und Anlagen (v.a. Schule, KITA, Turnhalle, Friedhöfe). Darüber hinaus stehen in den Seitenbereichen der Straßenräume weitere Stellflächen zur Verfügung.

Der Regelbedarf ist durch die vorhandenen Kapazitäten abdeckbar.

3. 9. 1. 4 Öffentlicher Personennahverkehr

Schiienenverkehr

Limbach-Oberfrohna ist derzeit nicht an das Schienennetz angebunden. Der Personenverkehr auf der Bahnstrecke Chemnitz – Wittgensdorf – Limbach-Oberfrohna wurde 1999 eingestellt.

Im Rahmen des Chemnitzer Modells soll die Bahnverbindung nach Chemnitz wiederhergestellt werden und damit eine wesentliche Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen.

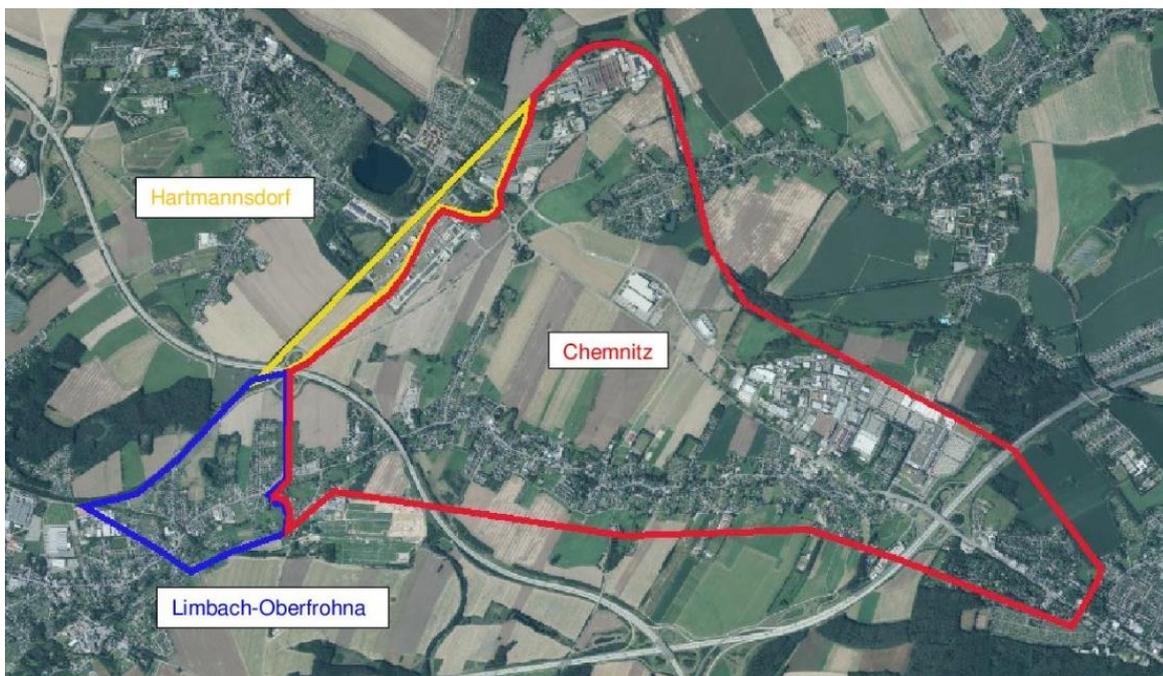


Abbildung 16 Festlegungen der Stadt Chemnitz zur Planung des Chemnitzer Modells Stufe 4



Abbildung 17 Streckenführung zur Planung des Chemnitzer Modells Stufe 4 Quelle: Broschüre Chemnitzer Modell Stufe 4 Stadt Chemnitz

Im Bereich Limbach-Oberfrohna ist die Nutzung der vorhandenen Bahntrasse bis Oberfrohna vorgesehen. Die Planung soll in den nächsten Jahren abschnittsweise ausgehend von Chemnitz vorgenommen werden.

Die vorhandenen Bahnanlagen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

In **Niederfrohna** besteht keine Bahnanbindung und ist auch nicht vorgesehen.

Busverkehr

Limbach-Oberfrohna ist durch zahlreiche Buslinien mit dem Umland verbunden.

Durch die Regiobus Mittelsachsen GmbH, Mittweida werden derzeit Buslinien 657 nach Burgstädt und Mittweida sowie die Sonderlinie 611 nach Niederfrohna, Mosdorf und Wittgensdorf betrieben.

Die Regionalverkehr Westsachsen GmbH, betreibt momentan die Schnellbuslinie 526 nach Chemnitz.

Die Regionalverkehr Westsachsen GmbH, Zwickau betreibt zurzeit die Buslinien 122 nach Hohenstein-Ernstthal; 123 nach Falken, Langenchursdorf und Waldenburg; 127 nach Niederfrohna, Kaufungen und Wolkenburg; 253 nach Rabenstein, Chemnitz und Schönau; sowie die Linie 256 nach Bräunsdorf, Pleißa und Hohenstein-Ernstthal.

Durch die Chemnitzer Verkehrs-AG, Chemnitz wird die Linie 21 nach Kändler, Röhrsdorf, Chemnitz und Ebersdorf betrieben.

Durch die Fritzsche GmbH, Burgstädt werden zwei Stadtbuslinien (Citybus Linie C1 und C2) bedient. Die zentrale Umstiegstelle ist die Haltestellen Rathaus.

Zur Sicherung der Mobilität und der Pendlerbewegungen der Bevölkerung durch den ÖPNV sollte bei Umsetzung des Chemnitzer Modells angestrebt werden, an den Haltepunkten der Bahn eine Schnittstelle Bahn/Bus vorzusehen.

Der öffentliche Nahverkehr in **Niederfrohna** erfolgt ausschließlich über Busverkehr. Die Buslinie 127 verkehrt zwischen Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna, Kaufungen, Wolkenburg.

Bei den beschriebenen Buslinien und deren Haltestellen sind Änderungen vorzubehalten.

3. 9. 2 Ver- und Entsorgung

3. 9. 2. 1 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die Stadt Limbach-Oberfrohna und die Gemeinde Niederfrohna werden vom Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau mit Trinkwasser versorgt. Der überregionale Verband Fernwasser Südsachsen stellt dem Zweckverband

Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau am Wasserbehälter Krämerberg das Trinkwasser für das Verwaltungsgebiet zur Verfügung.

In der Stadt **Limbach-Oberfrohna** erfolgt die Trinkwasserversorgung in 8 Druckzonen. Die Hauptversorgung wird über den Hochbehälter Krämerberg (4.690 m³) abgedeckt, welcher an das Fernwassersystem angeschlossen ist. Durch den Bau des Hochbehälters Krämerberg ist eine hohe Versorgungssicherheit gegeben. Er ist druckbestimmend für den südöstlichen Teil von Limbach und den zentralen, nördlichen Teil von Pleiße. Es steht ein qualitativ hochwertiges Wasser entsprechend der Trinkwasserverordnung in ausreichender Menge für den Verbraucher zur Verfügung. Die weitere Verteilung des Trinkwassers vom Hochbehälter Krämerberg erfolgt in die einzelnen Hochbehälter Eichelberg, Pleiße neu und den Wasserturm sowie zur Verteilerstation Oberfrohna/Rußdorf. Der Hochbehälter Eichelberg versorgt den restlichen, südlichen Teil von Pleiße. Der Hochbehälter Pleiße neu und der Wasserturm sind für die Versorgung des Großteils von Limbach-Oberfrohna und dem Ortsteil Kändler zuständig. Rußdorf und der westliche Teil von Oberfrohna werden über die Verteilerstation Oberfrohna/Rußdorf gespeist. Der Hochbehälter Malzstraße bekommt sein Trinkwasser über die Verteilerstation Oberfrohna/Rußdorf sowie die Station Stadtwald und beliefert die Ortsteile Bräunsdorf und Kaufungen mit Trinkwasser.

Druckminder- und Druckerhöhungsstationen gewährleisten für die jeweiligen Versorgungszonen den Versorgungsdruck entsprechend des DVGW Regelwerkes.

Der Druckminderschacht Kunz-von-Kaufungen-Weg ist für Wolkenburg versorgungswirksam und bekommt sein Trinkwasser aus dem Hochbehälter Malzstraße. Aus dieser Zone fördert die Druckerhöhungsstation Wolkenburg das Trinkwasser in den höher gelegenen Ortsteil Dürrengerbisdorf und die Druckerhöhungsanlage Uhlisdorf in den Ortsteil Uhlisdorf.

Das Gewerbegebiet Pleiße ist separat mit einem Sammelbehälter und einer nachgeschalteten Druckerhöhungsstation an die Gruppenwasserversorgung Nord angeschlossen, welche entlang der Autobahn A 4 verläuft.

In Limbach-Oberfrohna besteht ein Brauchwassersystem, welches durch den RZV betrieben wird sowie ein Brauchwassersystem der Firma NOON GmbH.

Für den Ort **Niederfrohna** ist der Druckminderschacht Horst-Strohbach-Straße druckbestimmend. Er wird über die Zone Hochbehälter Pleiße neu/ Wasserturm gespeist.

Das Plangebiet wird im südöstlichen Randbereich der Gemarkung Kändler von der Trinkwasserfernleitung RL 09 DN 500 GGG/St des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen einschließlich parallel mitgeführtem Fernmeldekabel vom Wasserbehälter Steinberg in Chemnitz zum Wasserbehälter Sauberg in Rochlitz berührt.

Die Leitung ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in den Grundbüchern gesichert. Es ist ein Schutzstreifen von 4,0 m beidseitig der Leitungsachse freizuhalten.

3. 9. 2. 2 Energieversorgung

Im Gewerbegebiet Pleißa-West und im Wohngebiet "Am Kirchhügel" im OT Kändler betreibt eine Energie in Sachsen GmbH & Co. KG jeweils ein separates Wärmenetz.

Elt-Versorgung

Das Plangebiet wird von der Richtfunkstrecke von Eula nach Röhrsdorf, von der Trafotransportstrecke UW Röhrsdorf sowie von Hochspannungsleitungen der 50 Hertz Transmission GmbH (380 kV und 220 kV) gequert.

380 kV Röhrsdorf – Remptendorf – Weida (Niederfrohna, Bräunsdorf, Kaufungen)

Markersbach - Röhrsdorf – Zwönitz (im Bereich der A 4)

Röhrsdorf – Hradec (im Bereich der A 4)

220 kV Röhrsdorf – Crossen (im Bereich der A 4)

Eula – Weida – Röhrsdorf (westlich des Plangebietes, Wolkenburg querend)

Die Trassen wurden im Plan dargestellt. Im Bereich der Trassen bestehen Baubeschränkungen – siehe Pkt. 3.

Die Hochspannungsleitung Röhrsdorf – Weida – Remptendorf soll durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist die Trassenführung nordwestlich der A 4. Die bestehende Trasse nördlich von Limbach-Oberfrohna soll zurück gebaut werden.

Vorhabenträgerin und Betreiberin der 380-kV – Freileitung ist die 50 Hertz Transmissions GmbH. Es handelt sich um das Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben Nr. 14 des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPIG), welches von der Bundesnetzagentur durchgeführt wird. Die Bundesnetzagentur erließ am 28.02.2020 gemäß § 12 NABEG die Entscheidung über die Bundesfachplanung (Gz: 6.07.00.02/14-2-2/25.0) mit folgendem Inhalt: Für die Höchstspannungsfreileitung Röhrsdorf – Weida – Remptendorf, Abschnitt Ost, (Vorhaben Nr. 14 BBPIG) ist der Trassenkorridorverlauf festgestellt worden. Für den Abschnitt Ost (Röhrsdorf – Weida) der 380-kV-Leitung wurde der Korridor (FTK TK-S B, C, D und H) festgelegt. Er führt südlich aus dem UW Röhrsdorf, parallel zur vorhandenen 380-kV-Freileitung Richtung Südwesten, vorbei an Pleißa und weiter nach Nordwesten entlang der vorhandenen 220-kV-Freileitung Eula – Weida – Röhrsdorf, vorbei an Langenberg und Langenchursdorf. Die Bundesnetzagentur hat am 28. September 2022 den Plan festgestellt.

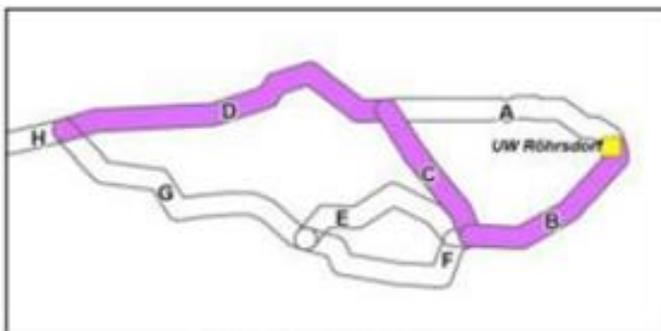


Abbildung 18 Trassenkorridorsegment (TK-S) B, C, D und H (2019)

Die Trasse aus der Planfeststellungsunterlage verläuft vom UW Röhrsdorf über die Bestandstrasse Kändler / Pleiße 110 kV / 220 kV / 380 kV zum Querriegel Knotenpunkt 04 (Wüstenbrand / Hohenstein-Ernstthal – Bereich 06 Falken/Langenberg) in Richtung Callenberg zur Bestandstrasse zum Knotenpunkt 10 Uhlisdorf Bräunsdorf weiter in Richtung Weida.

Die Ortsnetzversorgung von Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna erfolgt über das Umspannwerk Limbach-Oberfrohna in der Straße des Friedens, das von der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH betrieben wird.

Dazu zählen die 110 kV-Leitungen am Abzweig Limbach.

Die 110 kV-Leitung Röhrsdorf – Wittgensdorf – Burgstädt – Limbach und die 110 kV-Leitung Röhrsdorf – Oberlungwitz – Gersdorf queren das Plangebiet. Mittelfristig ist die Erweiterung der 110 kV-Leitungen geplant. Der neue Trassenverlauf ist nördlich der A 72 vorgesehen und berührt Teile der Gemeinde Niederfrohna.

Die Mittel- und Niederspannungsanlagen sind im Stadtgebiet überwiegend verkabelt und gewährleisten die Versorgung der Verbraucher.

Windkraftanlagen zur Stromgewinnung (siehe auch Pkt. 3. 7. 9 Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB) und eine Solaranlage befinden sich im Ortsteil Rußdorf.

3. 9. 2. 3 Gasversorgung

In der Stadt Limbach-Oberfrohna sind die Kernstadt (Limbach, Oberfrohna, Rußdorf) sowie die Ortsteile Kändler, Pleiße und Bräunsdorf mit Gas versorgt.

Die Ortsteile Wolkenburg-Kaufungen, Herrnsdorf, Uhlisdorf und Dürrengerbisdorf sind nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Die Gemeinde **Niederfrohna** ist gasseitig versorgt.

Ferngasleitungen der ONTRAS befinden sich nördlich der A 4 und westlich der B 175.

3. 9. 2. 4 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH hat den flächendeckenden Ausbau der Telekommunikations-Infrastruktur in **Limbach-Oberfrohna** und **Niederfrohna** abgeschlossen.

3. 9. 2. 5 Abwasserentsorgung

Limbach-Oberfrohna und **Niederfrohna** gehören dem Zweckverband Frohnbach an. Auf der Grundlage der bestätigten Abwasserbeseitigungskonzeption des Zweckverbandes sind der überwiegende Teil des Stadtgebietes von Limbach-Oberfrohna und die Gemeinde Niederfrohna an die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes, die sich in Niederfrohna befindet, angeschlossen. Ein Teil des Schmutzwassers der Gemarkungen Pleiße und Kändler wird über das Kanalsystem Kändler/Röhrsdorf der zentralen

Kläranlage Heinersdorf in Chemnitz zugeführt. Langfristig ist das Überpumpen des Schmutzwassers in die verbandseigene Kläranlage vorgesehen.

Die Ortsteile Bräunsdorf, Uhlsdorf, Wolkenburg, Kaufungen und Dürrengerbisdorf sind nicht an eine zentrale Abwasserbehandlung angebunden. Unzureichend ausgebaute bzw. fehlende Kläranlagen sind im L-Plan in der Karte Wasser – Gefahren und tech. Anlagen dargestellt.

3. 9. 2. 6 Abfallentsorgung

Der Landkreis Zwickau ist entsprechend § 3 Abs. 1 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) entsorgungspflichtige Körperschaft.

3. 9. 2. 7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt z.T. aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten. Darüber hinaus kann Löschwasser aus natürlichen und künstlichen Stillgewässern sowie Staustellen an Fließgewässern entnommen werden. Bei besonderem Bedarf z.B. für gewerbliche Nutzungen sind Löschwasserbehälter zu errichten.

3. 9. 2. 8 Sonstige Leitungen

Im nordöstlichen Bereich von Niederfrohna quert die Mitteldeutsche Produktenleitung (MIPRO, DN400, Schutzabstand beidseitig 3 m) das Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich LWL-KSR-Anlagen (Lichtwellenleiter-Kabelschutzrohr-Anlagen), die von der PLEdoc GmbH verwaltet werden und deren Lage in folgender Grafik dargestellt sind. Eigentümer der Anlagen ist Gas-LINE. Diese Anlagen befinden sich im Betrieb und haben einen Schutzstreifen von 2m.

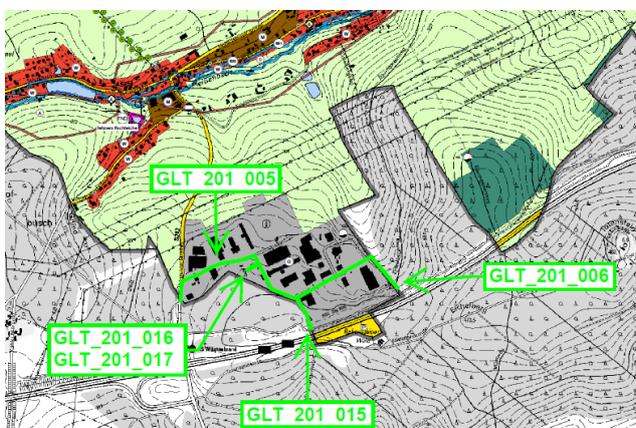


Abbildung 19 Schematische Darstellung der Lage von KSR-Anlagen im Plangebiet

3.10 Grün- und Freiflächen

3.10.1 Kommunale Grünsysteme

Das Grün der Stadt **Limbach-Oberfrohna** besitzt nicht nur ästhetische Funktion, sondern trägt erheblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei und erfüllt damit in erster Linie stadthygienische Forderungen. Wichtigste Aufgabe muss es sein, die Verbindung bestehender Grünzüge als größere funktionsfähigere Komplexe zu erhalten und auszubauen. Das heißt, dass sich die aus dem Landschaftsraum kommenden und durch die aufgelockerte Randbebauung fortsetzenden Grünbereiche ins Stadtgebiet hineinziehen sollen und somit Grünverbindungen und Vernetzungen zwischen der Umgebung und der Stadt entstehen.

Die direkte Umgebung von Limbach-Oberfrohna ist relativ waldarm und wird durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Nennenswerte Waldflächen findet man im Norden (Hoher Hain und am Schafteich) im Südosten (Gemeindewald) und einige Waldreste im Bereich Limbacher Teichgebiet.

Die Stadt selbst ist bis auf den gründerzeitlichen Bereich, welcher dichter bebaut ist, relativ gut durchgrünt. Als wesentliche öffentliche Grünanlagen sind dabei

Stadtpark, Tierpark, Dürerplatz, Ludwigplatz, Rathausplatz,
Dietrich-Bonnhoeffler-Platz, Paul-Fritzsching-Platz zu nennen.

Als Grünflächen kommen die Kleingartenanlagen in den Randbereichen und die vielen privaten begrünter Grundstücksflächen hinzu. Als nicht ausreichend ist momentan die Vernetzung dieser Grünflächen anzusehen. Im Zuge des Stadtumbaus wird es wichtig sein, diese Vernetzungen über kleinteilige Strukturen (Straßenbäume, Bepflanzungen, Lücken als Grünflächen) herzustellen.

Der Erhalt und die Attraktivitätssicherung des Stadtkerns hat dabei weiterhin oberste Priorität. Hier wird sich deshalb auch zukünftig noch eine große Anzahl von Maßnahmen konzentrieren. Weitere Sanierung, Entkernung, Um- und Neugestaltung von Erschließungsanlagen, Verkehrsorganisation, Brachenbeseitigung bzw. Umnutzung, Entschärfung der Parkplatzsituation, Grüngestaltung und Grünvernetzung und somit Attraktivitätssteigerung sind dabei die Hauptaufgaben.

Zur Verbesserung der Grünstrukturen hat die Stadt ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur urbanen Infrastrukturentwicklung Stand 31.08.2017 durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Dresden erstellen lassen.

Zur Sicherstellung einer Stärkung des Wohnumfeldes ist es notwendig die vorhandenen Defizite im Grünraum der Stadt Limbach-Oberfrohna zu beheben. Dies setzt aber voraus, dass die größte vorhandene Grünstruktur der Stadt der Stadt- und Tierpark die Funktion überhaupt erfüllen kann. Daher ist es notwendig in einem ersten Schritt die Defizite in der Grünstruktur und die baulichen Mängel im Park zu beseitigen.

Neben der Erhaltung, Sanierung und Aufwertung des baulichen als auch naturräumlicher Ausstattung bildet vor allem die Vernetzung und Anbindung vorhandener Grünbereiche eine der zentralen Zielsetzungen. Somit sollten die angrenzenden Stadt- und Landschaftsbereiche bei der Formulierung von Zielen und Planungen mit einbezogen werden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen im Stadt- und Tierpark kommt der sich nordwestlich anschließenden Brachfläche „Aktie“ Dorotheenstraße 43 daher eine besondere Bedeutung zu, da die Anbindung des Stadtparks an das Ortszentrum Oberfrohna hierüber erfolgen kann. Ebenso sind die Randbereiche des LSG „Limbacher Teiche“, die sich westlich an den Stadtpark anschließen, im Zuge der künftigen Entwicklung mit einzubeziehen.

Das Landschaftsbild der Gemeinde **Niederfrohna** wird durch das in den Granulit eingeschnittene Frohnbachtal mit hangbegleitenden Wiesen bzw. Streuobstwiesen sowie die ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich beiderseits der Tallagen im Anschluss an die hohen Uferränder bis zur Gemeindegrenze nach Osten und Westen erstrecken, geprägt. Charakteristisch für das Orts- und Landschaftsbild sind die in Streuobstwiesen eingebundenen Hofanlagen in den oberen Hangbereichen, die insbesondere im Ortsteil Niederfrohna den Siedlungsrand markieren.

Die Waldbestände und die flächig ausgebildeten Flurgehölzanteile außerhalb der geschlossen bebauten Ortslage beschränken sich auf wenige Standorte. Das einzige und größere zusammenhängende Waldstück, der Jahnshorner Wald (ca. 14 ha), befindet sich im Westen der Gemeinde an der Grenze zu Kaufungen.

Der Pfarrbach in Fichtigsthal, mit seinem weitgehend bebauungsfrei gehaltenen Auenbereich, ist von bachbegleitendem Gehölz geprägt, das sich um den Fichtigsteich zu einem flächenhaft ausgebildeten Laubbaumbestand verdichtet und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

Der Frohnbach, der im Norden der Gemeinde die Flurgrenze zu Tauscha markiert, ist ebenfalls mit Flurgehölzen eingesäumt.

Attraktive Blickbeziehungen auf die langgestreckte Ortslage und die umgebende Landschaft bieten sich unter anderem aus Richtung Mühlau und Tauscha kommend sowie von zahlreichen kleineren Erhebungen innerhalb der Hochflächen.

Aus landschaftsgestalterischer und ökologischer Sicht ist der Erhaltung und der Ergänzung folgender Landschaftselemente besondere Aufmerksamkeit zu widmen

- ortsverbindenden Straßenbaumalleen,
- landschaftsgliedernden Flurgehölzen an Wirtschaftswegen und Einzelstandorten,
- naturnahen Hang- und Restwäldchen im Bereich der Talflanken des Frohnbaches,
- gewässerbegleitenden Gehölzen an den Bachläufen und Teichen,
- ortsstrukturbestimmenden Obstbaumbeständen (Streuobstwiesen).

Die Gemeinde Niederfrohna hat einen GLB-Streuobstwiesen per Satzung unter Schutz gestellt. Die festgesetzten Flächen wurden im Planteil dargestellt.

3.10.4 Freibäder

Limbach-Oberfrohna:

Freizeit- und Familienbad Limbomar	Kellerwiese 1
Sonnenbad Rußdorf	Am Gemeindewald

In Niederfrohna ist kein Freibad vorhanden.

3.10.5 Dauerkleingärten

Folgende Dauerkleingartenanlagen sind im Plangebiet vorhanden:

Limbach-Oberfrohna

Gemarkung Limbach

Frohsinn e.V., Straße des Friedens	70 Gärten	2,1 ha
Heimatscholle e.V., Am Hohen Hain	31 Gärten	0,9 ha
Obstplantage e.V., Am Pfarrbach	40 Gärten	0,8 ha
Pfarrlehngärten e.V.	41 Gärten	1,2 ha
Sommerlust e.V., Kleingartenweg	180 Gärten	5,4 ha

Gemarkung Oberfrohna

Am Gemeindewald e.V., Am Gemeindewald	48 Gärten	1,9 ha
---------------------------------------	-----------	--------

Gemarkung Rußdorf

Am Sportplatz e.V., Meinsdorfer Straße	39 Gärten	1,0 ha
--	-----------	--------

Gemarkung Bräunsdorf

Am Südhang e.V.,		2,5 ha
------------------	--	--------

Gemarkung Kändler

Am Gleisdreieck e.V., Turnstraße	18 Gärten	0,5 ha
Am Mühlgraben e.V., Am Mühlgraben	13 Gärten	0,5 ha
Edelweiß e.V., Staudenweg	36 Gärten	1,0 ha

Gemarkung Pleiße

Am Sportplatz e.V.	54 Gärten	1,6 ha
Fortschritt e.V., Hohensteiner Straße	40 Gärten	1,2 ha

Gemarkung Wolkenburg

Kleingartenanlage Wolkenburg e.V.	43 Gärten	1,5 ha
-----------------------------------	-----------	--------

Niederfrohna

Freundschaft e.V., Turnstraße

44 Gärten

1,2 ha

Dauerkleingärten sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Es besteht derzeit kein weiterer Bedarf.

In Limbach-Oberfrohna sind ca. 1.500 und in Niederfrohna ca. 70 Gärten vorhanden. Der Leerstand in den Kleingartenanlagen beträgt ca. 15 %. Die höchsten Leerstände sind in den Gartenanlagen Bodenreform, Naturfreunde und Ostend in Limbach-Oberfrohna und in der Anlage Freundschaft in Niederfrohna zu verzeichnen.

Das erstellte Kleingartenkonzept, Stand 01-2021, ist im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung eine Grundlage für eine geordnete und zeitgemäße Entwicklung der Kleingartenanlagen. Daraus resultieren ebenso brachliegende Kleingärten, welche einer neuen Nutzung im Flächennutzungsplan zugeführt werden. Diese Flächen sind z.T. als Brachen aufgenommen und werden als neue Entwicklungsflächen ausgewiesen.

3.10.6 Friedhöfe

In **Limbach-Oberfrohna** bestehen 8 Friedhofsanlagen:

- Friedhof Limbach, Hohensteiner Straße 86,
- Friedhof Oberfrohna, Hainstraße,
- Friedhof Rußdorf, Feldstraße,
- Friedhof Bräunsdorf, Kirchberg 2,
- Friedhof Kändler, Kirchstraße 29,
- Friedhof Pleißa, Mittelstraße,
- Friedhof Wolkenburg, Schlossberg,
- Friedhof Kaufungen, Uhlsdorfer Straße

In **Niederfrohna** bestehen in allen 2 Friedhöfe:

- Friedhof Mittelfrohna, Friedhofstraße
- Friedhof Niederfrohna an der Christuskirche, Kaufunger Straße

Die Flächen der Friedhöfe werden als ausreichend eingeschätzt.

Bei Neubaumaßnahmen in Nachbarschaft von Friedhöfen sind Abstände zu Wohngebieten von 35 m und zu Gewerbegebieten von 75 m einzuhalten.

theoretischer Bedarfsrichtwert für Friedhöfe: 3,5 – 6 m²/EW

Durch Zunahme der Feuerbestattungen wird der Flächenbedarf insgesamt geringer, so dass keine Erweiterungen bestehender Friedhofsflächen erforderlich sind.

3.11 Naturschutz und Landschaftspflege

3.11.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1. 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,
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
2. Erhaltung und Entwicklung der Landschafts- und Siedlungsstrukturen im Sinne der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Schutzes der Naturraumpotentiale unter Berücksichtigung der naturraumspezifischen und historischen Gegebenheiten, aber auch der ökonomischen Rahmenbedingungen.
3. Schutz, Erhaltung und Pflege der vorhandenen hochrangigen Biotope, Sicherung ihrer Vernetzung – schwerpunkthaft Erhalt und Entwicklung der Fließgewässersysteme mit Auenbereichen, der Teichgebiete, der Feucht- und Nasswiesen, standortgerechter Laubmischwälder, Feldgehölze und Hecken, Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.
4. Schutz und Renaturierung der Gewässer durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
5. Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung wichtiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt und deren Vernetzung.
6. Biotopsicherung und Renaturierung der Quell- und Feuchtgebiete an den Fließgewässern, Sicherung der Grundwasserressourcen.
7. Erhalt und Aufwertung der Überschwemmungsgebiete sowie der überschwemmungsgefährdeten Bereiche einschließlich der zugehörigen Gewässerrandstreifen.
8. Entwicklung und Förderung einer standortgerechten und umweltverträglichen Landwirtschaft.
9. Erhaltung und gezielte Verbesserung des Angebotes für die landschaftsbezogene Erholung unter Beachtung von Natur- und Landschaftsschutz, Weiterarbeit an Tourismuskonzeptionen.
10. Beseitigung von Altlasten und Rekultivierung von Problemstandorten.

11. Erhaltung und Sicherung der Siedlungsstrukturen, Entwicklung durchgrünter, harmonisch in die Landschaft eingebundener Siedlungen an umweltverträglichen Standorten
12. Gestalterische Aufwertung von Teilbereichen und Schutz wichtiger Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung.

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft wird ein gemeinsamer Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna und der Gemeinde Niederfrohna als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung durch ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH, Chemnitz aufgestellt.

Die landschaftsplanerischen Inhalte werden gemäß BauGB und SächsNatSchG soweit geeignet in den FNP eingestellt.

3.11.2 Regionale Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sind in der Zielkarte Raumnutzung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Diese Gebiete sind regional besonders bedeutsame Biotopkomplexe einschließlich wichtiger Ergänzungs-, Puffer- und Verbundzonen:

- Lebensräume gefährdeter Arten,
- geeignete oder potentiell gefährdete Gebiete zum Schutz des Landschaftsbildes (naturnahe Flußauen, Flusslandschaften, Uferbereiche von Standgewässern sowie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen),
- Bereiche für den Aufbau eines regionsweiten ökologischen Verbundsystems.

Ausgehend von den überwiegend nur noch kleinräumig vorhandenen wertvollen Biotopen sowie Vorkommensbereichen besonders gefährdeter Arten sollen deshalb die hochwertigsten Landschaftsbereiche der Region durch die Ausweisung als **Vorranggebiete** geschützt und als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems gesichert werden.

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft befinden sich folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz):

- Zwickauer Mulde mit Nebentälern Frohnbach, Herrnsdorf-Bräunsdorfer Bach, Folgenbach,
- Waldgebiet zwischen Niederfrohna und Bräunsdorf,
- Limbacher Teichgebiet,
- Bereich Elzing, Mühlenbach, Pfarrbach, Schaffeich,

Ziel der Ausweisung von **Vorbehaltsgebieten** für Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz) ist die über Kernbereiche hinausgehende Sicherung von Gebieten, die für

den Aufbau eines regionsweiten ökologischen Verbundsystems aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen besonders geeignet sind und die gleichzeitig durch die Wahrnehmung wesentlicher Regulations- und Ausgleichsfunktionen im Landschaftshaushalt sowie eine hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit überörtliche Bedeutung besitzen. Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft befinden sich folgende Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft:

- Arten- und Biotopschutz
Zwickauer Mulde mit Nebentälern, Limbacher Teichgebiet,
- Landschaftsbild/Landschaftserleben
Zwickauer Mulde mit Nebentälern, Limbacher Teichgebiet,
Bereich Mühlenbach, Pfarrbach, Schafteich,

Im Entwurf des Regionalplans Planungsregion Chemnitz wurden diese Bereiche als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.

Im Landschaftsplan werden diese Bereiche mit Vorschlägen für konkrete Maßnahmen untersetzt. Sofern Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen sind, wurden diese in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

3.11.3 Leitbild von Natur und Landschaft

Neben den schon mit Schutzstatus versehenen Flächen – FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, LSG, FND, ND - sowie Biotope nach § 21 SächsNatSchG) zählen zu den landschaftspflegerisch wertvollen Flächen v.a. strukturreiche Offenlandbereiche mit Feldgehölzen und Hecken, Feucht- und Teichgebiete, naturnahe Fließgewässer und Auenbereiche, Trockenstandorte sowie weitere Kleinstrukturen (z.B. Trockenmauern, höhlenreiche Bäume).

Generelle Ziele des Arten- und Biotopschutzes lauten im Allgemeinen: Naturnähe - Vielfalt - Repräsentanz - Erhaltung des Gefährdeten, Seltene, Besonderen. Zum einen kommt dem Erhalt und der Aufwertung der Biotope als Lebensräume für Tiere und Pflanzen eine zentrale Rolle zu. Zum anderen können durch angepasste Verhaltensweisen zur Nutzung und Ausführung von Infrastruktur Gefahren und Beeinträchtigungen reduziert und somit die Lebensgrundlagen für Tier- und Pflanzengemeinschaften verbessert werden. Da in den Karten des L-Planes eine Fülle an Maßnahmen, je nach Inhaltsschwerpunkt vorgeschlagen werden, sollen sie im Folgenden gruppiert werden. Dabei sind immer das bestehende Artvorkommen, die auf bestimmte Arten /Artgruppen ausgerichtete Entwicklungsabsicht sowie die Entwicklungspotentiale und Standorteigenschaften zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen, da u. U. einzelne Maßnahmen in Widerspruch zueinander geraten können und die Aufwertung eines Lebensraumes für eine Art zu einer Beeinträchtigung einer anderen führen kann.

Grundsätzliches Ziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung der landschaftstypischen Arten- und Biotopvielfalt im gesamten Bezugsraum.

Die Schwerpunktbereiche fungieren häufig selbst als wichtige **Verbundsysteme** im Landschafts- und Naturraum (v.a. naturnahe Fließgewässer). Vorhandene Verbundstrukturen wie Fließgewässer, Wälder und Hecken sollen zwischen den Kernbereichen gesichert und aufgewertet werden. „Fehlstellen“ im **Biotopverbund** sind gezielt zu beseitigen. Weiterhin sind in ausgeräumten Agrarbereichen neue Biotopstrukturen und Lebensräume zu schaffen. In die Darstellungen des FNP wurden Maßnahmen zur gezielten Aufwertung dieser Bereiche aus dem Landschaftsplan aufgenommen.

Schwerpunkt Gewässer und Feuchtgebiete:

Naturnahe Gewässerabschnitte sind zu erhalten. Ausgebaute Fließgewässer sollen aufgewertet bzw. renaturiert werden. Im Landschaftsraum reicht es häufig schon Verbauungen (Wabenplatten, Betonprofile u.ä.) zu beseitigen und die Bachläufe „sich selbst“ und der Sukzession zu überlassen. Wichtig ist es in diesem Zusammenhang jedoch das Gewässer einschließlich eines beiderseitigen Gewässerrandstreifens von mind. 10 m aus der Intensivnutzung auszugliedern. Verrohungen sind zu beseitigen und die Bachläufe sind offen und naturnah zu führen. Auch innerörtlich sind die Gewässer offen und weitestgehend naturnah zu führen. Naturferne Zustände sind gezielt zu beseitigen.

In den landschafts- und naturraumprägenden Teichgebieten sind naturnahe, extensive Zustände zu erhalten und zu entwickeln. Neben der Vermeidung von intensiver Fischzucht und Eutrophierung sind die Uferbereiche mit Verlandungszonen und Ufergehölzen zu sichern oder neu auszubilden. Wesentlich ist die Einhaltung extensiv genutzter Pufferbereiche im Umfeld der Stillgewässer, um Nähr- und Schadstoffeinträge durch angrenzende Nutzungen minimieren zu können. Die Uferschutzstreifen und Pufferbereiche sind von Intensivbeweidung und ackerbaulicher Nutzung freizuhalten.

Bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind besonders zu schützen. Wildfischarten, Kröten, Reptilien, Insekten, Kleinsäugern und der (wassergebundenen) Avifauna ist Priorität beizumessen. Artenschutzprogramme und Biotopentwicklungsmaßnahmen sind darauf abzustimmen.

Schwerpunkt Gehölzentwicklung:

Eine hohe Wertigkeit als Lebensräume und Verbundelemente stellen insbesondere auch Gehölzstrukturen dar.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- Erhalt von Alt- und Totholz, Zulassen von Gehölzbruch (insb. mit Baumhöhlen),
- Entwicklung und Erhalt von naturnahen Wäldern (insb. von Altbeständen),
- Erhalt, Anlage und Pflege von Baumreihen, Alleen, Hecken, Feldgehölzen,

- Strukturanreicherung im Siedlungsraum und -rand durch Gehölzpflanzung,
- Erhalt, Anlage und Pflege von Streuobstwiesen, Waldrändern, Vorwäldern,
- Umbau nicht standortgerechter Nadelreinbestände zu standortangepassten Mischwäldern, Auflichten dichter Gehölzbestände,
- Aufforstung von intensiv bewirtschafteten Ackermonokulturen mit standortangepasstem Mischwald.

Schwerpunkt Offenlandentwicklung:

Offenlandbereiche dienen vielen Tierarten, insbesondere Vögeln die im Limbacher Raum brüten und rasten als Nahrungshabitat. Durch Nutzungsintensivierung, Intensivbeweidung, Trockenlegung, Verbrachung, Verbuschung oder Aufforstung sind diese schützenswerten Lebensräume bedroht.

Zur Sicherung dieser Lebensraumtypen sind u. A. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erhalt, Anlage und extensive (ggf. intensive) Pflege von Wiesen und Brachland, Hochstauden- und Ruderalfluren einschl. Zurückdrängen von Sukzession durch kontinuierliches Mahdregime, Erhalt und Anlage von Ackerrandstreifen,
- Schaffung strukturreich und in Summe großflächig wechselnder Mehrfruchtnutzung im Ackerbau, Extensivierung von Intensivgrün- und -ackerland,
- besonders auf Arten angepasstes Mahdregime (u. a. Einhaltung von speziellen Mahdterminen und -techniken, alternierende Mahd, mähen von innen nach außen, belassen von Streifen und / oder Schnittgut gänzlich oder mehrere Tage, Beachtung von Schnitthöhen, ...), zeitlich gestaffelte Mahd,
- Kurzhaltung von Grünland durch kontinuierliche Mahd oder Beweidung,
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel (insb. Pestizide) und Dünger.

Siedlungsnaher Grünbestände:

Die überwiegend gute Durchgrünung der Ortslagen und Siedlungsbereiche ist zu sichern.

Streuobstwiesen, Natursteinmauern/Trockenmauern sowie offengelassene Steinbrüche sind im Sinne des Biotop- und Artenschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern. In Ortsrandlagen können Streuobstwiesen ergänzt oder neu angelegt werden. Bei Baumaßnahmen (z.B. Böschungsbefestigungen) sollten nach Möglichkeit Trockenmauern angelegt werden.

Entlang der Ortsverbindungsstraßen und Flurwege sind Alleeen zu erhalten, zu pflegen ggf. mit Nachpflanzungen bzw. neu anzulegen.

3.11.4 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Die nachfolgend benannten Schutzgebiete und –objekte dienen dem Schutz, der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft. Neben dem Arten- und Biotopschutz der bei FFH - Gebieten, SPA - Gebieten, NSG, FND, ND im Vordergrund steht, sollen auch das Landschaftsbild und der Erholungswert erhalten und aufgewertet werden (v.a. NP, LSG, GLB).

Besonders schutzwürdige Biotope einschließlich Flora und Fauna unterliegen im Freistaat Sachsen dem Biotopschutz gemäß § 21 SächsNatSchG.

Gebiete gemäß Flora – Fauna – Habitat - Richtlinie (FFH - Gebiete) – 92/43/EWG

Im Plangebiet befinden sich drei FFH – Gebiete, die vom Freistaat Sachsen an die Europäische Union gemeldet wurden.

- FFH-Gebiet Mittleres Zwickauer Muldetal
 - Langenberger Bach
 - Mulde um Wolkenburg und Remse
 - Wiese bei Bräunsdorf
- FFH Gebiet Limbacher Teiche
 - Schaffeichgebiet
 - Limbacher Teichgebiet

Neben den allgemeinen Vorschriften der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume, der ökologischen Funktionsfähigkeit, der biologischen Vielfalt sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen wurden jeweils gebietsspezifischen Erhaltungsziele fixiert. Insbesondere sind prioritäre Arten und Lebensräume zu schützen.

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000".

Die Bauflächenausweisungen des FNP einschließlich der Planungsflächen wurden auf die ausgewiesenen FFH-Gebiete abgestimmt. Überschneidungen zwischen Bauflächenausweisungen und FFH-Gebieten sind nicht erkennbar.

Vogelschutzgebiete (SPA) gemäß Richtlinie 79/409/EWG

- SPA „Limbacher Teiche“

Das Teichgebiet liegt im unteren Bergland. Die naturnahen und fischereiwirtschaftlich genutzten Teiche besitzen teilweise eine ausgeprägte Wasser- und Verlandungsvegetation und sind weitgehend über naturnahe Bachläufe miteinander verbunden. Das Vogelschutzgebiet ist wichtig für die Gewährleistung der räumlichen Ausgewogenheit für Schwarzhalstaucher, Schwarzkopfmöwe, Wachtelkönig und Weißstorch.

- SPA „Tal der Zwickauer Mulde“

In der naturnahen, strukturreichen Tallandschaft des Hügellandes mit wechselnden Expositionen und stellenweise ausgeprägten Auestrukturen verläuft die Zwickauer Mulde

als mäandrierendes, überwiegend naturnahes und fischreiches Fließgewässer

Die SPA Gebiete werden durch Bauflächenausweisungen des FNP einschließlich Planungsflächen nicht berührt.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) gemäß §19 SächsNatSchG

Als Landschaftsschutzgebiete können durch Rechtsverordnung Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im Plangebiet befinden sich folgende **festgesetzte Landschaftsschutzgebiete:**

LSG „Mulden- und Chemnitztal“

LSG „Limbacher Teichgebiet“

Planungsgebiet LSG:

LSG „Mulden- und Chemnitztal“ Erweiterung im Bereich Folgenbach

Untersuchungsgebiet LSG:

LSG „Elzinggebiet“

Naturschutzgebiete (NSG) gemäß §16 SächsNatSchG

Naturschutzgebiete dienen allgemein dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen sowie insbesondere der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Im Plangebiet befinden sich folgende **festgesetzte Naturschutzgebiete:**

NSG „Schafteich“

Planungsgebiete NSG:

NSG „Großer Teich und Landschilfbestand am Tierpark“

NSG „Feuchtwiesen am Rußdorfer Holz“

Untersuchungsgebiet NSG:

NSG „An der Haublermühle“

NSG „Frohnbachtal“

Naturpark (NP) § 20 SächsNatSchG

Naturparke sollen sowohl Naturschutz- als auch Erholungszwecken dienen. Gemäß Naturparkverordnung vom 09.05.1996 wurden Teile der höheren Lagen des Ost-, Mittel- und Westerzgebirges sowie der mittelhohen Lagen des Vogtlandes zum Naturpark Erzgebirge-Vogtland erklärt.

Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna liegen außerhalb des Naturparks.

Naturdenkmale (FND/ND) gemäß § 21 SächsNatSchG

Gebiete mit Flächen bis 5 ha (FND) und Einzelgebilde der Natur (ND) können als Naturdenkmale festgesetzt werden, wenn deren Schutz und Erhaltung erforderlich ist. Insbesondere wissenschaftliche, naturgeschichtliche, landeskundliche und kulturelle Gründe, die Sicherung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter Pflanzen und Tiere sowie Seltenheit, Eigenart oder landschaftstypische Schönheit können die Schutzwürdigkeit erfordern.

Flächennaturdenkmale (FND)

- FND Steinbruch Kaufungen
- FND Fischteiche am Forellenbach (OT Kaufungen, Niederfrohna)
- FND Bruchwald südwestlich von Bräunsdorf
- FND Trockenrasen I und II (OT Bräunsdorf)
- FND Feldflurreservat I und II (OT Bräunsdorf)
- FND Pfarrholz Bräunsdorf
- FND Auenbruchwald Mühlbachtal Hoher Hain
- FND Landschilfbestand am Tierpark
- FND Großer Teich
- FND Feuchtwiesenrenaturierung Lohteichtal (OT Pleißa)
- FND Tetzners Fischteiche (OT Pleißa)
- FND Teiche im Pleißenbachgrund (OT Pleißa)
- FND Ziegeleiteiche Kändler (OT Kändler)

Naturdenkmale (ND)

Naturdenkmale, zumeist Solitär bäume, sind zu erhalten und ggf. zu sichern.

Schutz bestimmter Biotop e gemäß § 21 SächsNatSchG

Auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung und ohne Eintragung in Verzeichnisse stehen nachfolgende Biotop e gemäß § 21 SächsNatSchG unter besonderem Schutz:

1. Moore, Sümpfe, Röhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Bruch-, Moor-, Sumpf- und Auwälder,
2. Quellbereiche, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden

- natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Trocken- und Halbtrockenrasen, magere Frisch- und Bergwiesen, Borstgrasrasen, Schwermetallrasen, Wacholder-, Ginster- und Zwergstrauchheiden,
 4. Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte einschließlich ihrer Staudensäume, höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder,
 5. offene Felsbildungen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Serpentinfelsfluren, offene Binnendünen, Lehm- und Lösswände,
 6. Streuobstwiesen, Stollen früherer Bergwerke sowie in der freien Landschaft befindliche Steinrücken, Hohlwege und Trockenmauern.

Die Naturschutzbehörden führen Verzeichnisse der ihnen bekannten besonders geschützten Biotop. Über Eintragungen werden die Gemeinden, die Grundstückseigentümer und, soweit bekannt, die sonstigen Nutzungsberechtigten unter Hinweis auf die Verbote schriftlich informiert. Da das Plangebiet über eine reichhaltige naturräumliche Ausstattung verfügt, wurde eine Vielzahl von schutzbedürftigen Biotopen erfasst. Als Quelle für die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde die amtliche Biotopkartierung Sachsen 2. DG verwendet. Die Waldbiotopkartierung ist integriert.

Im Anhang (Anlage 4) befindet sich eine Übersicht zu diesen Biotopen. Die Nummerierung in Plan- und Textteil ist identisch.

In der VwV Biotopschutz ist im Bezug auf § 21 SächsNatSchG niedergelegt, dass die, von den unteren Naturschutzbehörden zu führenden, Verzeichnisse nur deklaratorischen Charakter haben. Dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen daher auch die Biotop, die nicht oder noch nicht in den Verzeichnissen enthalten sind. Da bestimmte Biotop einer hohen Eigendynamik unterliegen, und im Laufe der Zeit entstehen oder sich verändern können, kommt es allein auf den tatsächlichen Zustand der Natur an. Insofern muss bei baulichen oder sonstigen Vorhaben durch die zuständigen Behörden eine entsprechende Vor-Ortüberprüfung vorgenommen werden, um den jeweils aktuellen Naturzuständen und Rechtstatbeständen Rechnung tragen zu können.

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

Die Gemeinde Niederfrohna hat eine Satzung zur Festsetzung des Biotops „Streuobstwiese“ aufgestellt, die am 03.01.1996 in Kraft getreten ist.

Nr.	Flurstücke	Gemarkung	Schutzstatus
1	24/2, 24/3, 26	Niederfrohna	Biotop
3	5, 6/3, 7, 2/6	Niederfrohna	Biotop
4	152/1, 270	Niederfrohna	
5	48/1, 200	Niederfrohna	
6	84/1, 85	Mittelfrohna	
7	140/5	Niederfrohna	nicht mehr vorhanden
8	326, 331, 327, 330	Niederfrohna	Biotop
9	72/1, 72/2	Mittelfrohna	
10	28, 198	Mittelfrohna	
11	199, 40/1	Mittelfrohna	
12	61	Mittelfrohna	

Tabelle 34 Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

Die Gemeinde Bräunsdorf hat mit Bekanntmachung vom 03.09.1996 eine Satzung zur Festsetzung von geschützten Landschaftsbestandteilen erlassen.

Nr.	Bezeichnung	Flurstück	Schutzstatus
1	Pfarrgrund	367	
2	Feldgehölz südl. Pfarrgrund	367	
3	Obstbaumallee nach Kaufungen	667	
4	Mittelbusch	676a	
5	Malzteich mit Flurgehölz	682/“, 684	
6	Feldgehölz am Kutscherberg	295	
7	Kochs Holz	279/5	
8	Lehden Holz	249/1, 250/1	
9	Bretschneiders Holz	231	
10	Kleiner Weiher und Gehölz	627	
11	Obstbaumallee nach Rußdorf	669	
12	Anteil Jahnshorn	279/9	
13	Wald östlich Gärtnerei Käferstein	465/1	
14	Feldgehölz Börngen	381	
15	Obstbaumallee nach Langenchursdorf	670	
16	Feldgehölz Schubert	332	
17	Kiefernwald (Kindergartenwald)	673a	
18	Feldgehölz, Teich, Steinbruch Landgraf	563, 560/2	
19	Feldgehölz Forchheim	548	im FND

Tabelle 35 Geschützten Landschaftsbestandteilen

Geotope gemäß §18 SächsNatSchGNaturdenkmale

Turmalinpegmatit von Wolkenburg

Flächennaturdenkmale

Stbr. Kaufungen und Turmalinpegmatit

Geotope ohne bekannten Schutzstatus

Felsenkeller in Limbach

3.11.5 Bereiche mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im FNP wurden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob derartige Darstellungen aus dem Landschaftsplan übernommen und in den Flächennutzungsplan eingestellt werden sollen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen überwiegend bereits hochwertige Lebensraumkomplexe u.a. mit besonders geschützten Biotopen gem. § 21 SächsNatSchG sowie sonstigen schutzwürdigen Biotopen dar.

Innerhalb dieser Flächen sollen schutzwürdige Objekte sowie Naturraum- und Landschaftselemente wie v.a. Fließgewässer und Auenbereiche, Teichgebiete und Stillgewässer, Quellgebiete, Feucht- und Nasswiesen mit Vorrang für Landschaftspflege und Naturschutz erhalten und entwickelt werden.

In Teilbereichen sind neben der Schutzbedürftigkeit auch Entwicklungsmaßnahmen möglich. Häufig bestehen Notwendigkeiten zur Nutzungsextensivierung und zur qualitativen Verbesserung der Biotope (z.B. Entwicklung von naturnahen Verlandungsbereichen an Stillgewässern, Schaffung von extensiven Pufferzonen).

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen weiterhin maßgeblich zur Vernetzung und dem Biotopverbund insbesondere der Kernbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Schutzgebiete – FFH, SPA, LSG, NSG, FND) bei.

Schwerpunkte für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

1. extensive Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Flächen,
2. Biotop- und Artenschutzmaßnahmen innerhalb der Biotope gem. § 21 SächsNatSchG,
3. Fließgewässerrenaturierung / Extensivierung in Teichgebieten,
4. Neuanlage von Kleingewässern und Tümpeln,
5. Waldmehrung, Gehölzsukzession auf Eignungsflächen,
6. standortgerechte Landwirtschaft.

Innerhalb dieser Flächen sind u.U. auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich.

Der Schwerpunkt besteht jedoch im Erhalt, der Pflege und der Entwicklung der vorhandenen Schutzgüter.

3.11.6 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1a (3) BauGB und § 8 - 11 SächsNatSchG besteht die Notwendigkeit, bei Eingriffen in Natur und Landschaft, das sind regelmäßig „Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können“, Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Derartige Maßnahmen, die regelmäßig als Eingriff zu bewerten sind, wurden im § 8 Abs. 2 des SächsNatSchG festgelegt.

Zu Eingriffen zählen in jedem Falle Baumaßnahmen im Außenbereich, Abgrabungen und Aufschüttungen, Gewässerausbau, Umwandlung von Wald u.a.m., nicht jedoch die umweltgerecht und ordnungsgemäß ausgeübte Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft.

Der Eingriffsausgleich erfolgt prinzipiell nach dem Verursacherprinzip. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben oder eine landschaftsgerechte Neugestaltung stattgefunden hat. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Eingriffe durch geeignete und mit den zuständigen Behörden abgestimmte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder durch finanzielle Abgaben zu regeln sind.

Gemäß § 9a SächsNatSchG können Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt werden und die zu einer dauerhaften Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft führen, auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Kompensationsmaßnahme) ganz oder teilweise anerkannt werden, wenn sie zeitlich vor dem Eingriff liegen (**Ökokonto**). Sie sind anzuerkennen, wenn die untere Naturschutzbehörde der Maßnahme vor ihrem Beginn zugestimmt hat, die günstigen Wirkungen auf Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Zulassung des Eingriffs von der Naturschutzbehörde festgestellt werden und die Fläche für die Kompensationsmaßnahme dauerhaft gesichert ist. Hierbei handelt es sich insofern um Vorausleistungen, welche im Nachgang für konkrete Verfahren mit Ausgleichsbedarf angerechnet werden.

Im § 9b SächsNatSchG ist geregelt, dass festgesetzte Kompensationsmaßnahmen sowie die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden, in einem Kataster erfasst werden (**Kompensationsflächenkataster**). Das Kompensationsflächenkataster kann auch Angaben über die Flächeneigentümer und -nutzer, über die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlichen Unternehmer, über den Rechtsgrund für die Kompensationsmaßnahme und über die Art der Sicherung der Kompensationsmaßnahme enthalten. In das Kataster können auch Flächen

aufgenommen werden, die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind; bei Privatflächen ist hierfür die Zustimmung des Eigentümers erforderlich. Zur planerischen Sicherstellung landschaftspflegerisch geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechende Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in den FNP der Verwaltungsgemeinschaft aufzunehmen. Diese Flächen sind im Rahmen der Integration landschaftsplanerischer Darstellungen in den Flächennutzungsplan bedarfsgerecht einzustellen (§ 6 SächsNatSchG). Diese integrierten Flächenvorschläge nehmen dann am Verfahren teil.

Aus regionalplanerischer Sicht sollten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bei Eingriffen so konzentriert werden, dass sie in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), Vorbehaltsgebieten Waldmehrung, Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung der spezifischen Schutz- und Entwicklungserfordernisse beitragen können.

Die Stadt **Limbach-Oberfrohna** und die Gemeinde **Niederfrohna** waren entsprechend Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 14 Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen in der Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau integriert. Hier wurden für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen in der Region erfasst. In der Verwaltungsgemeinschaft sind das folgende Flächen:

- 001 Frohnbachtal,
- 006 Limbacher Teichgebiet,
- 128 Folgenbachgrund,
- 133 Feldflur am Pfarrholz,
- 134 Langenberger Bach-Bräunsdorfer Bach,

Projektgebiet Auenrenaturierung Zwickauer Mulde, Waldenburg/Wolkenburg.

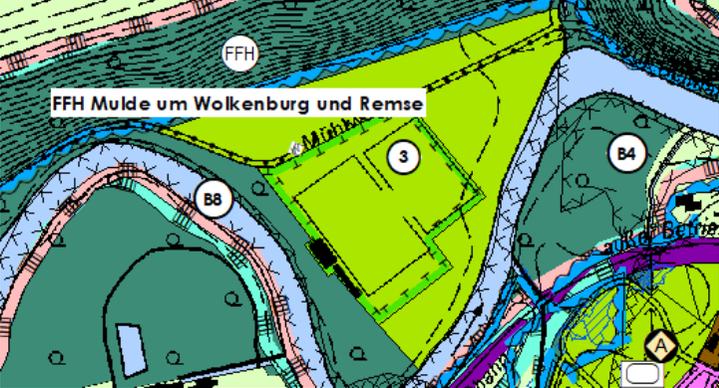
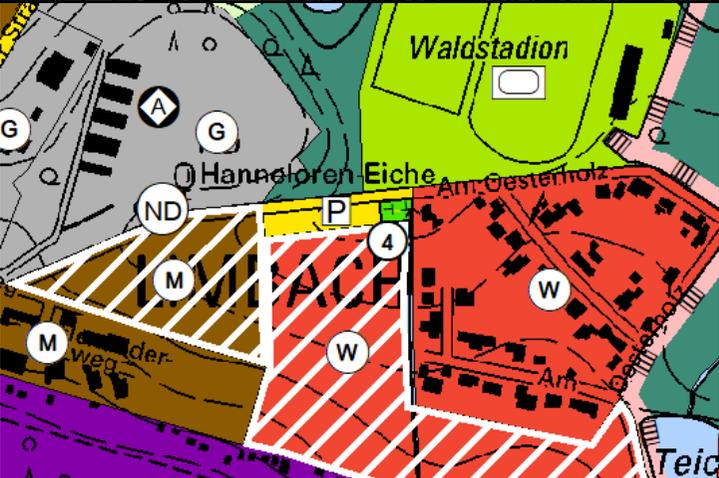
Diese Flächen bieten sowohl von der naturräumlichen Ausstattung als auch vom Aufwertungspotenzial die Voraussetzungen zur Eignung für Ausgleichsmaßnahmen.

Die aus der Flächennutzungsplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft können voraussichtlich vollständig innerhalb der Grenzen der Verwaltungsgemeinschaft kompensiert werden. Dazu wurden Flächen für verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Zu den Maßnahmen gehören Anlegungen von Streuobst-, bzw. Schmetterlingswiesen, Entsiegelungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Fließwasserrenaturierung, Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen der Waldmehrung und Heckenpflanzungen. Diese werden durch spätere, nachgeordnete Festsetzungen in Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Das Ausgleichspotential im Plangebiet wird im Verhältnis zu möglichen Planungen als ausreichend bewertet.

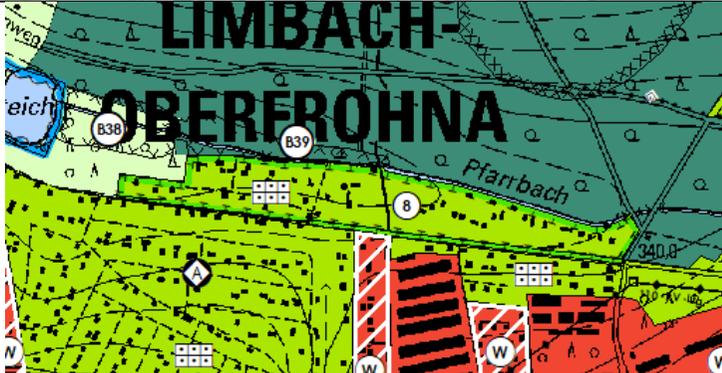
Im FNP werden folgende Flächen als Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt:

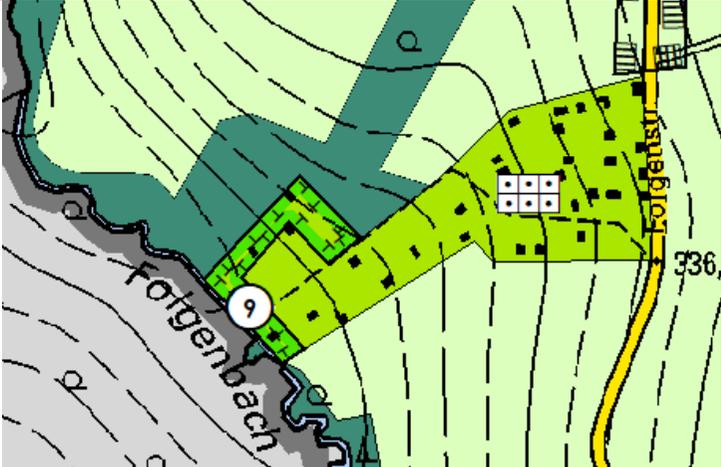
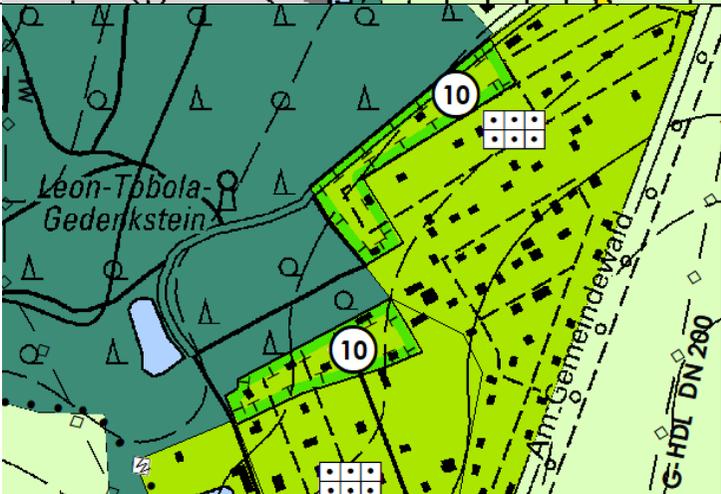
Tabelle 36 Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmenflächen

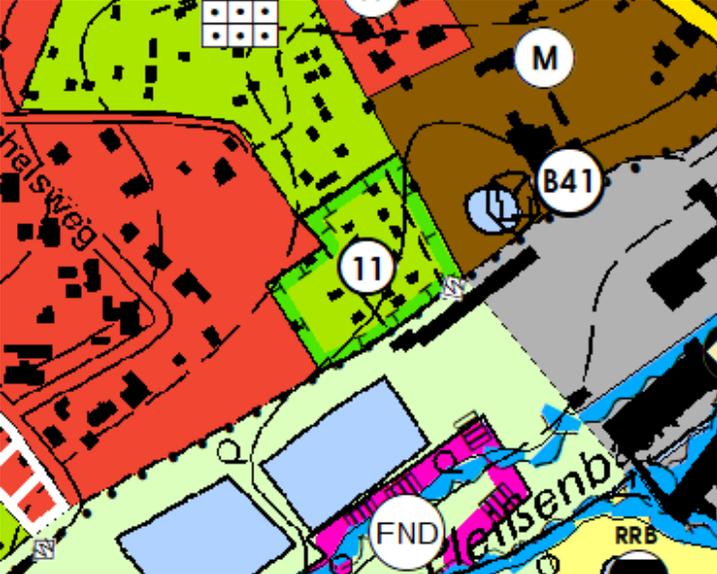
Nr.	Derzeitige Nutzung Beschreibung der Fläche	Größe in m ²	Lage	Zukünftige Nutzung
1	<p>Brachfläche an der Chemnitzer Straße (OT Kändler)</p>	8.299		<p>Die Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Anton-Günther-Straße wurde bereits umgesetzt und soll durch die Darstellung im FNP dauerhaft gesichert werden. Die Fläche soll dauerhaft eine Streuobstwiese sein.</p>
2	<p>Grünfläche Flurstück 113/1, Herrnsdorfer Str.29 Gemarkung Wolkenburg.</p>	2.843		<p>Die Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Herrnsdorfer Straße mit Potenzial für weitere Maßnahmen soll durch die Darstellung im FNP dauerhaft gesichert werden. Die vorhandene Bebauung wurde zurückgebaut. Die Fläche soll dauerhaft eine Streuobstwiese sein.</p>

<p>3</p>	<p>Rückbau des ehemaligen Sportplatzes, Gemarkung Wolkenburg</p>	<p>24.556</p>		<p>Die Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Ersatzneubau Sportplatz Wolkenburg mit Potenzial für weitere Maßnahmen soll durch die Darstellung im FNP dauerhaft gesichert werden. Dauerhafte Entsiegelung</p>
<p>4</p>	<p>Ackerfläche/ bzw. Streuobstwiese Am Stadion Friesenweg</p>	<p>452</p>		<p>Fläche soll weiterhin als Streuobstwiese erhalten bleiben.</p>

<p>5</p>	<p>Sukzessionsfläche bzw. Teilversiegelte Brachfläche ehemalige Aktie – Dorotheenstraße 43</p>	<p>17.087</p>		<p>Im Bereich der Straße „An der Aktie“ soll ökologisch bebaut werden. Im Bereich Frohnbach soll eine Bachoffenlegung erfolgen. Restflächen sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten und sollen an den Stadtpark angegliedert werden.</p>
<p>6</p>	<p>Ackerfläche, hinter der Wohnbebauung am Kirchhügel im OT Kändler</p>	<p>4.310</p>		<p>Die Fläche soll dauerhaft eine Feldhe- cke mit Einsatzblühstreifen sein. Es ist eine dauerhaft extensive Nutzung aus Gehölz- und Heckenbepflanzung vorge- sehen.</p>

<p>7</p>	<p>Ehemaliger Bahnhof Limbach, Brachfläche und altes Bahnhofsgebäude</p>	<p>6.537</p>		<p>Die Fläche soll dauerhaft eine Streuobst- und Schmetterlingswiese sein.</p>
<p>8</p>	<p>Erholungs- und Kleingartenanlage oberhalb der Kleingartenanlage „Am Hohen Hain“ (Privat Besitz)</p>	<p>33.718</p>		<p>Renaturierungsfläche</p>

<p>9</p>	<p>Kleingartenanlage „Folgegrund e.V.“</p>	<p>3.794</p>		<p>Renaturierungsfläche</p>
<p>10</p>	<p>Kleingartenanlage „Einigkeit e.V.“</p>	<p>9.663</p>		<p>Renaturierungsfläche. Fläche zum Wald soll umgewandelt werden.</p>

<p>11</p>	<p>Kleingartenanlage „Naturfreunde e.V.“</p>	<p>6.680</p>		<p>Renaturierungsfläche</p>
<p>12</p>	<p>Waldfläche</p>	<p>12.800</p>		<p>Die Fläche ist als Ersatzaufforstungsfläche für die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan Sonnenwinkel vorgesehen.</p>

<p>13-15</p>	<p>Waldmehrfächen</p>	<p>13: 11.400 14: 44900</p>		<p>Bereiche mit der regionalplanerischen Darstellung Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Waldmehrung werden, insofern kein Wald vorhanden, zur Entwicklung des Waldes (Aufforstung) vorgesehen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler und landwirtschaftlicher Interessen und zur Beachtung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze.</p> <p>Hauptwirkung: Wald ist als Biotop und Landschaftselement in hohem Maße multifunktional. Er bietet Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, welche in der ausgeräumten, offenen und strukturarmen Landschaft keine hinreichenden Lebensgrundlagen vorfinden. Er schafft Verbindungen und Korridore zwischen Lebensräumen. Er dient dem Schutz von Bodenerosion in der Fläche und trägt so zum Erhalt der Bodenhorizonte sowie aller Kompartimente der Pedosphäre bei. Er dient dem Wasserrückhalt bei besonders abflusswirksamen Niederschlägen und damit zusätzlich dem Erosionsschutz. Er ist Wasser- und Kohlenstoffspeicher. Er dient dem klimatischen Ausgleich, sowohl für seine eigene Fläche als auch für andere (Siedlungs-) Flächen, indem Luftpakete vom Wald abtransportiert werden. Er verknüpft die Umweltschutzgüter und Landschaftskompartimente in hohem Maße.</p>
---------------------	------------------------------	--------------------------------------	--	---

		15: 250		<p>Waldmehrung kann im Rahmen der globalen Erwärmung sowohl als Mitigationsmaßnahme als auch als Adaptionsmaßnahme verstanden werden. Er wirkt Identität stiftend. Er dient der Erholung, und wirkt der Nivellierung der Landschaft durch das großflächige Einbringen von Vertikalstrukturen entgegen.</p>
16	<p>Ackerfläche am Schaffeich im OT Kändler</p>	47.200		<p>Ersatzmaßnahme für den Bau der Bundesautobahn 72 Abschnitt Autobahnkreuz Chemnitz - Anschlussstelle Hartmannsdorf (Planfeststellungsbeschluss 2003). Auf der Fläche sollen Hecken und Baumstrukturen als lockere gruppenartige Bepflanzung angelegt werden.</p>

Eine quantitative Bewertung der für Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Flächen erfolgt im Rahmen des FNP nicht. Bei konkretem Bedarf an Ausgleichsflächen im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder Planfeststellungsverfahren (z.B. Straßenbaumaßnahmen) ist die Eignung weiterer Flächen zu prüfen.

Das Plangebiet ist von zahlreichen naturschutzfachlich wertvollen Bereichen (FFH, SPA, LSG, NSG, FND, sonstige Biotope) umgeben. Zur besseren Entwicklung und Vernetzung dieser Bereiche sollen Biotopverbünde angelegt werden. Diese Maßnahmen können gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Darüber hinaus sind Entsiegelungsmaßnahmen, Gewässerrenaturierungen mit naturnaher Gehölzbepflanzung sowie Flächen zur Waldmehring für Ausgleichsmaßnahmen und zur Herstellung von Biotopverbünden geeignet.

Eine Auflistung von Ausgleichs- und Ersatzflächen wird derzeit im Auftrag der Stadt Limbach-Oberfrohna erstellt. Diese sollen im Anschluss in das Kompensationsflächenkataster / Ökokonto eingetragen werden. Mit der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen in der Vergangenheit konnte bereits ein Guthaben an Ökopunkten angespart werden.

Die Eingriffsbilanzierung soll generell gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ erfolgen. Im Falle der Ermittlung einer Ausgleichsabgabe ist die Naturschutz-Ausgleichsverordnung vom 30.03.1995 (NatSchAVO) heranzuziehen.

Mit der Integration der Ausgleichs- und Ersatzflächen in den FNP erfolgt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine behördliche Vorprüfung geeigneter Kompensationsflächen. Der Flächenumfang soll geeignet sein, den durch die Planung erzeugten Ausgleichs- und Ersatzbedarf abzudecken.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind spätestens im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne festzusetzen. Vertragsrechtliche Regelungen können im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) und Durchführungsverträgen zu Vorhaben- und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB) getroffen werden. Erforderliche Dienstbarkeiten; Baulasten und Grundstücksfragen sind notariell zu regeln.

Die in den Maßnahmen 1-15 aufgezeigten Ausgleichs- bzw. Maßnahmenflächen sind im FNP dargestellt.

Kompensationsmaßnahmen unterschiedlicher Verwaltungen wie bspw. der Sächsischen Straßenbauverwaltung sind nicht in der Planzeichnung des FNP dargestellt. Dennoch ist eine Überplanung laut der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr unzulässig oder bedarf einer separaten Planung durch den dann zuständigen Vorhabensträger.

Anmerkung zu Maßnahme Waldmehring: Vorbehaltsgebiete (VB) für die Waldmehring werden im Plangebiet im RP-E RC dargestellt. Vorranggebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Obwohl zum Zeitpunkt der Planerstellung der RP-CE wirksam ist wurde

sich für eine Übernahme der im RP-R RC dargestellten Geometrien in den Flächennutzungsplan entschieden. Abweichungen sind minimal.

Folgende Ziele/Grundsätze der Raumordnung werden beachtet/berücksichtigt:

Z 4.2.2.1 LEP 2013, Z 6.2.9 RP-CE, Z 2.3.2.2 RP-E RC: Erhöhung des Waldanteils

Z 2.1.4.5 RP-E RC: Nutzung der VB Waldmehrung für Kompensationsmaßnahmen

G 6.2.10 RP-CE: Ausformung der VB Waldmehrung auf der örtlichen Ebene bzw. durch die Bauleitplanung

G 6.2.11 RP-CE: Aufbau regionaler Gehölzverbundsysteme, Schutz- und Erholungsfunktion, landschaftsgemäße Ausformung

Anmerkung zu Ersatzmaßnahme 16: Die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 241 im OT Kändler war Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn 72 (Planfeststellungsbeschluss vom 12.11.2003 Az: 14-0513.25/2002.001), Abschnitt Autobahnkreuz Chemnitz - Anschlussstelle Hartmannsdorf. Die Maßnahme umfasst die Anlage von Hecken und Baumstrukturen als lockere gruppenartige Bepflanzung mit Offenlandbereichen. Die Umsetzung der Maßnahme befindet sich in Vorbereitung. Im Auftrag der Autobahn GmbH des Bundes NL Ost wird derzeit die Landschaftspflegerische Ausführungsplanung (LAP) erarbeitet.

3.12 Tourismus und Naherholung

3.12.1 Angebotsanalyse der Erholungseinrichtungen

Der Limbach-Oberfrohnauer Ortsteil Wolkenburg-Kaufungen gehört entsprechend dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sowie dem Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz zur **Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ im Tal der Zwickauer Mulde**.

Das Schloss Wolkenburg stellt einen regionalen Tourismus- und Erholungsschwerpunkt Ausflugsverkehr dar. Die Stadt Limbach-Oberfrohna selbst stellt einen regionalen Tourismus- und Erholungsschwerpunkt Städtetourismus, Urlaubsverkehr dar.

Gemäß Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz liegt die Verwaltungsgemeinschaft in der Destination Chemnitz-Zwickau. Die Stadt Limbach-Oberfrohna soll sich zum Landesweiten Schwerpunkt Städtetourismus entwickeln. Der Fokus liegt in der Naherholung für die Bürger und auf dem Naherholungsbereich für das Oberzentrum Chemnitz.

Touristische Angebote in Limbach-Oberfrohna sind die historischen Dorfbebauungen in Wolkenburg-Kaufungen und die technischen und bergmännischen Denkmale.

Bedeutende Erholungsgebiete und -bereiche im Plangebiet sind:

- der Stadt- und Tierpark Limbach-Oberfrohna mit Parkschänke
- das Sonnenbad Rußdorf (Sanierung Anfang 2018)
- das Freizeit- und Familienbad LIMBOmar
- das Schloss, der Schlosspark und der Ortskern Wolkenburg
- das Feriendorf Hoher Hain
- das LSG Limbacher Teichgebiet
- Städtische Museen wie das Esche-Museum
- die Stadthalle

Mehrere Rad-, Wander- und Reitwege durchqueren die Große Kreisstadt.

Für den Freistaat Sachsen liegt die Fortschreibung der **Radverkehrskonzeption Sachsen** Stand 2019 vor. Die Radverkehrskonzeption SachsenNetz Rad ist die politische Zielstellung des Freistaates Sachsen zur Förderung des Radverkehrs.

Der Radfernweg I-2 Muldentalradweg tangiert das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich (Gemarkung Wolkenburg). Die Trassenführung im Plangebiet erfolgt dabei von Niederwinkel kommend über den Haublerweg bis zur Papierfabrik. Über die Herrnsdofer Straße wird dann die Zwickauer Mulde gequert. Nach der Muldenbrücke verläuft die Führung entlang der Mühlenstraße und Goldenen Aue bis zur Brücke in Thierbach linksseitig der Mulde.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Radfernwege D 4 Mittellandroute und I-8 Sächsische Städteroute.

Das Haupttradroutennetzes wird momentan in Auftrag von der Stadt Limbach-Oberfrohna erstellt (siehe Abbildung 20).

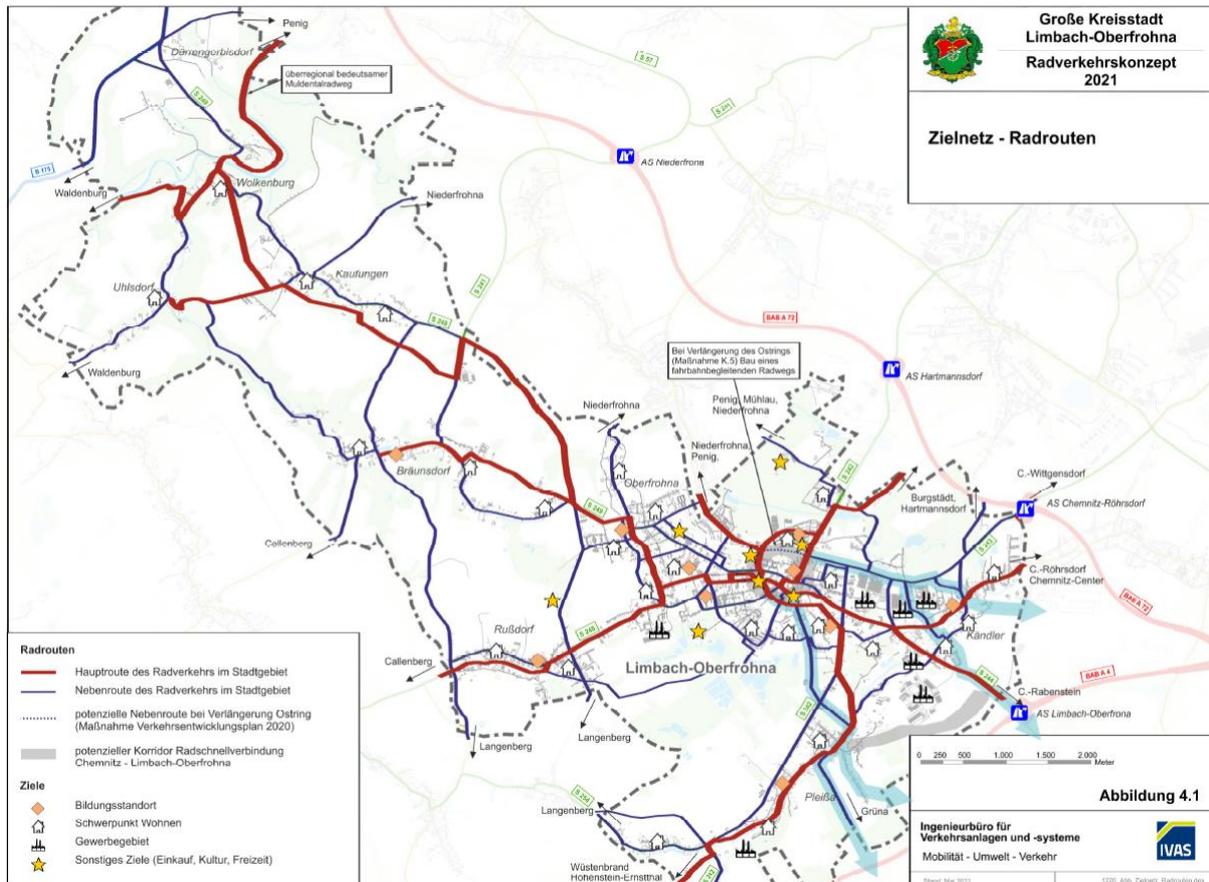


Abbildung 20 Haupttradroutennetz (in Erstellung) (Quelle: Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Radverkehrskonzeption 2021)

Im Zielnetzplan der RVK des Landkreises Zwickau verlaufen durch Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna folgende Radrouten:

- SachsenNetz Rad (SNR) „Mulderadweg“ OT Wolkenburg (Radfernweg)
- Verbindungen der SNR Radfernwege „Mulderadweg“ mit der „Sächsischen Städteroute“/ „D4 Mittellandroute“
 - vom „Mulderadweg“ nach Zinnberg – Tauscha - Niederfrohna - Limbach-Oberfrohna – Chemnitz OT Rabenstein zur „Sächsischen Städteroute“/ „D4 Mittellandroute“
 - vom „Mulderadweg“ nach Zinnberg – Tauscha - Niederfrohna - Limbach-Oberfrohna – Pleiße zur „Sächsischen Städteroute“/ „D4 Mittellandroute“
- mehrere Radrouten des Landkreises, mit folgender, beispielhafter Streckenführung:
 - vom „Mulderadweg“ in Wolkenburg nach Kaufungen – Callenberg (OT Langenchursdorf und OT Reichenbach) zur „Sächsischen Städteroute“/ „D4 Mittellandroute“ in Hohenstein- Ernstthal
 - vom „Mulderadweg“ in Wolkenburg nach Kaufungen – Bräunsdorf – Rußdorf

- Meinsdorf – Pleiße zur „Sächsischen Städteroute“/ „D4 Mittellandrouten“ in Hohenstein- Ernstthal
- vom „Mulderadweg“ in Wolkenburg nach Kaufungen – Bräunsdorf – Limbach-Oberfrohna und sich hier verzweigend in Richtung Hartmannsdorf und Kändler
- Röhrsdorf

Das Plangebiet wird im Bereich Wolkenburg-Kaufungen durch den Themenwanderweg- Lutherweg tangiert. Weitere Routen sind: um die Stadtlandschaft (gelbe Markierung), vom Rabensteiner Wald zur Mulde (grüne Markierung), von Meinsdorf zum Hohen Hain (rote Markierung). Darüber hinaus bestehen zahlreiche regionale und örtliche Wanderwege im Plangebiet.

Fernreitrouden berühren im Nordwesten und Südwesten das Territorium der Verwaltungsgemeinschaft.

In unmittelbarer Nähe der Region sind touristische Attraktionen der Städte Waldenburg, Hohenstein-Ernstthal sowie Zwickau, Chemnitz, Leipzig und Dresden erreichbar.

3.12.2 Zielstellungen, Entwicklungschancen und Fördermöglichkeiten

Der Tourismus hat sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor für den Freistaat Sachsen entwickelt. Mit der Tourismusstrategie Sachsen 2020 sollte die Wettbewerbsfähigkeit kleinerer und mittlerer Unternehmen gestärkt, die Angebote vor allem qualitativ verbessert und die Leistungsfähigkeit der touristischen Infrastruktur gesteigert werden. Als aktuelle Fortschreibung der vorhandenen Strategie gilt die **Tourismusstrategie Sachsen 2025**. Darin sind drei übergeordneten Ziele für den Tourismus definiert: Einkommensgenerierung und damit verbundene Investitionsmöglichkeiten durch gute und faire Wettbewerbs- und Arbeitsbedingungen; Beitrag zur Verbesserung der Lebens-, Aufenthalts-, Erholungs- und Erlebnisqualität in den Destinationen; Hilfe zur Sicherung der Wettbewerbsposition Sachsens in der Zukunft.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) für die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna ist die Stadt als nicht traditioneller Touristenort und auch nicht als Fremdenverkehrsgebiet eingestuft. Die Stadt und der Ortsteil Wolkenburg-Kaufungen sind als regionaler Fremdenverkehrsschwerpunkt zu betrachten, wobei Limbach-Oberfrohna laut dem Entwurf des neuen Regionalplans der Region Chemnitz mit dem regionalen Schwerpunkt des Städtetourismus ausgewiesen ist und Wolkenburg als Ort mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktion zählt.

Bezüglich der Naherholung und des Tourismus ist das Plangebiet insgesamt als gut ausgestattet zu bewerten. Es existieren insbesondere sehr hochwertige naturnahe Landschaften (Limbacher Teichgebiet, Schafteich, Zwickauer Mulde), diese sind jedoch vor einer übermäßigen Beanspruchung aufgrund ihrer Sensibilität zu bewahren und sind

kaum miteinander verknüpft. Bezüglich des Städtetourismus eignet sich die Ortslage Limbach schon in gewissem Umfang durch einzelne Angebote wie die Stadthalle, das Erlebnisbad, der Tierpark, das Museum. Jedoch besitzen sie neben dem Schloss Wolkenburg und dessen Schlosspark nur mäßige überregionale Anziehungskraft und stehen somit bekannteren sächsischen Tourismusgebieten wie der sächsischen Schweiz oder der erzgebirgischen Montanlandschaft sowie den Oberzentren nach. Lokal teilweise hohe Bedeutung entfalten insbesondere Stadtparks, Kleingärten und Sportanlagen. Sie dienen ihrem eingeschränkten Kreis an Nutzern der Betätigung und Erholung.

Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung des Tourismus sollte die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Landschafts- und Naturraumpotenzials der Umgebung mit seinen Besonderheiten und Möglichkeiten für Erholungssuchende sein. Die Kernzonen für Naturschutz und Landschaftspflege – FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale und Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG sind dabei zu schützen.

Das Hauptaugenmerk liegt insofern auf der Förderung eines sanften, orts- und landschaftsverträglichen Tourismus. Neben den landschaftlichen Erfordernissen ist insbesondere die touristisch relevante Infrastruktur zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln. Schwerpunkthaft wird dabei das Angebot für Wochenend-, Naherholungs- und Ausflugsverkehr zu verbessern sein.

Durch eine weitere gezielte Förderung des Tourismus einschließlich der tourismusrelevanten Infrastruktur v. a. Wochenend- und Kurzeitaufenthalte, Ausflugsverkehr, Wander- und Radtourismus, Reitsport kann eine Steigerung des regionalen und tourismusbedingten Besucheraufkommens erreicht werden.

Insbesondere sollten Angebote für naturbezogene Erholungsformen sowie Kultur- und Bildungstourismus gezielt entwickelt werden. Hierfür kann die Aufstellung von Tourismuskonzeptionen in geeigneten Zweckverbänden eine gute Grundlage sein.

Die Tourismusstrategien 2020 und 2025 geben vor, dass touristische Entwicklungen nur gefördert und auf Landesebene vermarktet werden, wenn die Destination wettbewerbsfähig ist. Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna ist Mitglied in der Fremdenverkehrsgemeinschaft Muldentale Waldenburger e.V. und dem Touristenverein und Regionalmarketing „Das Zeitsprung Land“ vom Verein „Tourismusregion Zwickau e.V.“. Mit dem Ziel einer wettbewerbsfähigen Destination gründeten die Vereine Tourismusregion Zwickau e.V., die Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und der Fremdenverkehrsverein Rochlitzer Muldentale e.V. zusammen den Tourismusverband Chemnitz Zwickau Region e.V.. Die Zustimmung des Stadtrates erfolgte in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2022.

3.13 Landwirtschaft

3.13.1 Gegenwärtige Situation

Die Landwirtschaft ist im Plangebiet einer der bedeutendsten Flächenbewirtschafter. Die Hauptproduktionsrichtungen sind im Bereich der Tierproduktion die Milchviehhaltung und die Mutterkuhhaltung. Im Bereich der pflanzlichen Erzeugung dominiert der Ackerbau zur Erzeugung von Getreide und Feldfutter.

Die vorhandenen Stallanlagen genießen Bestandsschutz. Im Rahmen der FNP Aufstellung soll sichergestellt werden, dass diese in ihrer Entwicklung weitestgehend nicht beeinträchtigt werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung des BImSchG.

Nach §35 BauGB privilegierten Anlagen befindet sich im Außenbereich z.B. Milchviehanlage in Bräunsdorf, Rindermastanlage in Pleißa.

Vor allem in den ländlich geprägten Ortsteilen Wolkenburg-Kaufungen und Bräunsdorf befinden sich Landwirtschaftsbetriebe innerhalb von Hofanlagen im Siedlungsbereich. Weitere kleinere Haupt- und Nebenerwerbswirtschaften integrieren sich innerhalb ausgewiesener Bauflächen (v.a. Ortsränder).

		Anzahl der Betriebe	darunter unter 10 ha	darunter 10 – 100 ha	darunter über 100 ha	Bewirtschaftete Fläche in ha
2007	Limbach-O.	49	19	26	4	2.257
	Niederfrohna	12	8	3	1	499
	VG gesamt	58	23	29	6	2.730
2010	Limbach-O.	39	11	24	4	2.069
	Niederfrohna	8	4	3	1	510
	VG gesamt	47	15	27	5	2.579
2016	Limbach-O.	41	12	25	4	2.149
	Niederfrohna	9	3	5	1	541
	VG gesamt	50	15	30	5	2.690

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, [2019] keine Angaben

Tabelle 37 Landwirtschaftsbetriebe

In Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna ist die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zurückgegangen. Von den 23 Betrieben unter 10 ha (Stand 2005) bestehen 2010 nur noch 15 Betriebe. Das resultiert sicherlich aus der Aufgabe kleinerer Betriebe und Verpachtung der Flächen an größere Bewirtschafter.

Die bewirtschaftete Fläche hat ebenfalls abgenommen. Hier spielt sicherlich die Flächeninanspruchnahme durch infrastrukturelle Maßnahmen eine Rolle.

		Anzahl der Betriebe mit Ackerland	Bewirtschaftete Ackerfläche in ha	Anzahl der Betriebe mit Grünland	Bewirtschaftete Grünlandfläche in ha
2007	Limbach-O.	42	1.660	41	-
	Niederfrohna	9	384	11	115
	VG gesamt	49	2.059	52	
2010	Limbach-O.	35	1.534	35	532
	Niederfrohna	6	409	8	101
	VG gesamt	41	1.943	43	633
2016	Limbach-O.	41	1.523	35	622
	Niederfrohna	9	428	9	113
	VG gesamt	50	1.951	44	735

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019 keine Angaben

Tabelle 38 Feldwirtschaft

In der Verwaltungsgemeinschaft überwiegt reliefbedingt der Ackerbau gegenüber der Grünlandnutzung. Es ist insgesamt eine Abnahme der bewirtschafteten Fläche zu verzeichnen.

Im Plangebiet sind überwiegend hochwertige Böden vorhanden. Deshalb sind im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge die landwirtschaftlich nutzbaren Bereiche als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft dargestellt. Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz wurde der Schutzstatus durch die Darstellung von Vorranggebieten Landwirtschaft noch erhöht.

		Rinderhaltung		Schweinehaltung		Hühnerhaltung	
		Anzahl der Betriebe	Anzahl Tiere	Anzahl der Betriebe	Anzahl Tiere	Anzahl der Betriebe	Anzahl Tiere
2007	Limbach-O.	36	1.608	12	71	21	671
	Niederfrohna	10	508	4	96	6	276
	VG gesamt	46	2.116	16	167	27	947
2010	Limbach-O.	30	1.579	6	k. A.	12	259
	Niederfrohna	7	577	4	80	6	241
	VG gesamt	37	2.156	10	80	18	500
2016	Limbach-O.	29	1.774	6	55	10	201
	Niederfrohna	8	597	3	71	5	289
	VG gesamt	37	2.371	9	126	15	490

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019 keine Angaben

Tabelle 39 Viehwirtschaft

Die Anzahl der Betriebe mit Rinderhaltung überwiegt gegenüber anderen Arten der Tierhaltung. Es ist insgesamt eine Abnahme der landwirtschaftlichen Betriebe zu verzeichnen.

3.13.2 Entwicklungsvorstellungen und Konflikte

Die Zukunft der ländlichen Räume ist eng verbunden mit den Perspektiven für die landwirtschaftlichen Betriebe. Es soll weiterhin die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft in ihren unterschiedlichen Unternehmens- und Erwerbsformen vorangebracht werden. Das schließt auch die Erhaltung und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz ein. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben im ländlichen Raum eine wichtige Funktion als Arbeitgeber, Pfleger der Kulturlandschaft und Bewahrer von Traditionen und Brauchtum.

Landwirtschaftliche Anlagen und Ställe gehören gemäß §35 BauGB zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Aus Immissionsschutzgründen und der vorteilhaften Zugänglichkeit zu den Wirtschaftsflächen sind auch perspektivisch derartige Anlagen bevorzugt dort zu errichten. Integrierte Anlagen können zu Konflikten mit der Wohnfunktion oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen führen.

Der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Landschaftsplan stellt ein Dokument dar, welches den Naturraum in seiner Gesamtheit erfasst, bewertet und daraus abgeleitet Maßnahmen und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Die Maßnahmen wurden soweit geeignet in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Gehölzanreicherung, Landschaftspflege und Wiederherstellung von verschiedenster Wiesen- und Grünlandbiotop sind nur mit Hilfe der Landwirte zu realisieren. Dabei sind die Interessen der Landwirte und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung zu berücksichtigen.

Um die Standorte für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern, wurden große Teile der Dorflagen als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist bei der konkreten Ausformung sowohl eine Entwicklung als Dorfgebiet als auch als Mischgebiet möglich.

Um künftig auch eine Nachnutzung oder Umnutzung der Baulichkeiten auch zu gewerblichen Zwecken im Sinne von §§ 5, 6 NauNVO zu ermöglichen, wurden Hofanlagen in erschlossenen Bereichen mit städtebaulicher Prägung und Zuordnung zu den Ortslagen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung wird im östlichen Teil der Gemeinde Niederfrohna ein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz mit der Verfahrenskennzahl 240011 "Flurbereinigung Niederfrohna" durchgeführt. Im westlichen Teil der Gemeinde Niederfrohna wurde das Flurbereinigungsverfahren „Niederfrohna-West“ (Verfahrenskennzahl 240261) 2018 angeordnet.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna und die Gemeinde Niederfrohna sind Teil der LEADER-Region „Schönburger Land“. Die Ziele des gemeinsamen Flächennutzungsplans stehen in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen, Maßnahmen und Schwerpunktangaben der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES).

3.14 Forstwirtschaft

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft ist eine Waldfläche von insgesamt ca. 550 ha vorhanden.

Wälder und Forsten nehmen mit ca. 10 % einen sehr geringen Flächenanteil ein. Sie befinden sich zumeist nur noch in steileren Tallagen (Leitenholz) sowie entlang von Fließgewässerkomplexen (Limbacher Teichgebiet, Hoher Hain, Gemeindewald). Im Plangebiet stehen sich dabei Rein- und Mischbestände in einem ähnlichen Verhältnis gegenüber, wobei Laubbestände nur leicht überwiegen. Als weitere Gehölzstrukturen sind Baumgruppen, Hecken und Gebüsche zu berücksichtigen. Hier sind es Laubbestände entlang von Straßen und Wegen, die hervorstechen.

Die Waldflächen erfüllen neben der Produktion des wertvollen Rohstoffes Holz eine Reihe weiterer vielfältiger Funktionen / Waldfunktionen:

1. Bereich Boden
Bodenschutzfunktion – Schutz vor Wasser- und Winderosion, Aushagerung und Rutschvorgängen
Anlagenschutzfunktion – Wind- und Erosionsschutz für Ackerflächen, Schutz vor Schneeverwehungen und Abrutschungen an Verkehrswegen, Gebäuden
2. Bereich Wasser
natürlicher Filter für die Reinhaltung des Wassers
Hochwasserschutz durch Zurückhaltung
3. Bereich Luft
natürlicher Filter für Reinhaltung der Luft
lokaler Klimaschutz – Schutz von Wohnstätten, Erholungsanlagen, landwirtschaftlichen Kulturen vor Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen
regionaler Klimaschutz / Immissionsschutz
4. Bereich Landschaft und Natur
Landschafts- und Naturschutzgebiete, wertvolle Biotope für Artenschutz in Fauna und Flora / Landschaftsbild / Sichtschutz
5. Bereich Kultur
Kulturdenkmale / Denkmalschutzfunktion
6. Bereich Erholung
Erholungswald verschiedener Intensität – Wandern, Reiten, Ski laufen, Pilze sammeln, Tiere beobachten und Pflanzen kennen lernen

Die Bewirtschaftung des Waldes hat gemäß § 16 bis 24 SächsWaldG nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig, pfleglich, planmäßig und sachkundig sowie unter Beachtung ökologischer Grundsätze zu erfolgen.

Vorrangige Ziele der Waldentwicklung sind:

- weitere Erhöhung des Durchschnittsalters aller Waldbestände, Vorratsanreicherung und Wertsteigerung in Abhängigkeit von Standort und aktueller Bestockung,
- Pflege und Stabilisierung aller Waldbestände,
- Förderung aller standortgerechten, v.a. Laubhölzer, in Pflegebeständen,
- stärkere Nutzung von Lücken in Altbeständen für passiven Vorkonbau von Buchen und Tannen (kollin),
- Waldumbau und Waldmehrung auf geeigneten Standorten,
- Regulierung der Wildbestände, so dass die Verjüngung standortgerechter Baumarten weitgehend ohne Schutzmaßnahmen erfolgen kann.

Waldmehrung

Im Flächennutzungsplan wird eine Fläche als Ausgleichsmaßnahme „Waldmehrung“ und drei Flächen als Maßnahmenfläche „Waldmehrung“ festgesetzt. Wälder dienen als CO₂-Senken und somit dem Klimaschutz.

Ziel des LEP 2013 ist u.a. die Erhöhung des Waldanteils in der Planungsregion Chemnitz auf 32 %. Diese Zielstellung wird durch den bestehenden Waldanteil in der Verwaltungsgemeinschaft mit ca. 10 % wesentlich unterschritten.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sind innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft keine Flächen für Waldmehrung vorgesehen. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft zwei Gebiete für Waldmehrung dargestellt. Diese sind als Maßnahmenflächen „13“ und „14“ im Flächennutzungsplan mit einer Größe von 1,14 ha und 4,49 ha gekennzeichnet. Sowohl in Limbach-Oberfrohna als auch in Niederfrohna sind hochwertige Ackerflächen vorhanden, die als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Landwirtschaft in den Regionalplänen ausgewiesen wurden und weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sollen.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen als Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen „Waldmehrung“ festgesetzt. Im Flurstück 193 der Gemarkung Uhlisdorf wurde durch die Stiftung Wald für Sachsen eine Aufforstungsmaßnahme durchgeführt. Die Aufforstung dient dem Waldersatz nach SächsWaldG sowie der Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen im Rahmen des Bebauungsplans Wohnpark „Sonnenwinkel“, Hohensteiner Straße (Kennzeichnung Flächennutzungsplan „12“) mit einer Größe von 1,28 ha. Zwei weitere Flächen für Waldmehrung sind im Flächennutzungsplan im OT Bräunsdorf dargestellt und als „13“ und „14“ gekennzeichnet.

Außerdem wurde auf einer Teilfläche (250 m²) des Flurstücks 381 der Gemarkung Bräunsdorf eine Aufforstungsmaßnahme durchgeführt (Waldmehrung, Kennzeichnung Flächennutzungsplan „15“).

4 FLÄCHENBILANZ

Stadt Limbach-Oberfrohna

Flächenkategorie	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	390,17	16,76	406,93	8,10
Von der Genehmigung ausgenommene Fläche	0	1,29	1,29	0,03
gemischte Bauflächen	354,86	6,77	361,63	7,20
gewerbliche Bauflächen	131,12	4,85	135,97	2,71
Sondergebiete	17,12		17,12	0,34
Gemeinbedarfsflächen	26,88		26,88	0,54
Verkehrsflächen	66,56	0,65	67,21	1,34
Bahnanlagen	30,55		30,55	0,61
Versorgungsanlagen	3,8		3,8	0,08
Abbaugelände	10,33		10,33	0,21
Grünflächen	147,81		147,81	2,94
Wasserflächen	79,79		79,79	1,59
Landwirtschaftsflächen	3170,6		3170,6	63,12
Waldflächen	557,73	5,62	563,35	11,21
Gesamt	4987,32	35,94	5023,26	100,00

Die Wohnbauflächenenerweiterung Hambacher Straße wurde mit Schreiben des Landratsamtes Zwickau vom 03.01.2024 von der Genehmigung ausgenommen.

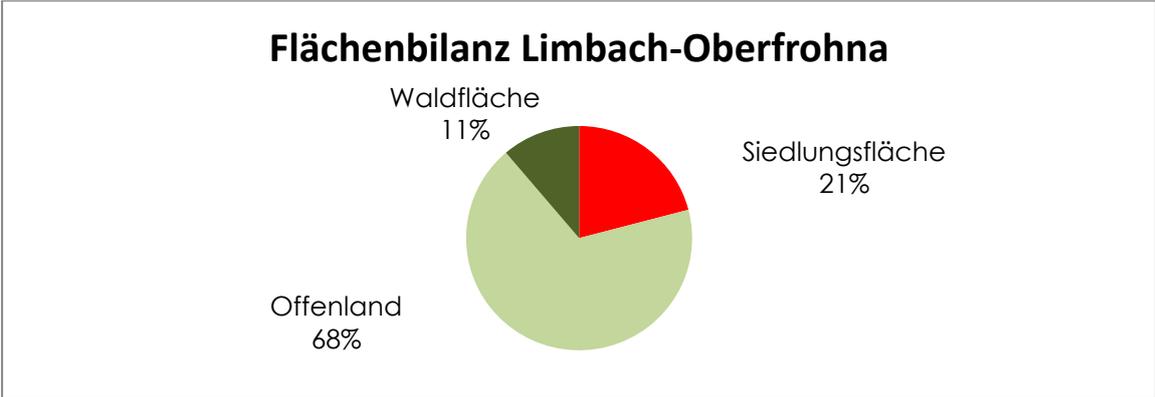


Abbildung 21 Flächenverteilung Stadt Limbach-Oberfrohna

Gemeinde Niederfrohna

Flächenkategorie	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	47,29	1,85	49,14	4,86
gemischte Bauflächen	46,26		46,26	4,58
gewerbliche Bauflächen	1,54		1,54	0,15
Sondergebiete				
Gemeinbedarfsflächen	1,35		1,35	0,13
Verkehrsflächen	20,98		20,98	2,08
Bahnanlagen				
Versorgungsanlagen	2,05		2,05	0,20
Grünflächen	10,71		10,71	1,06
Wasserflächen	7,86		7,86	0,78
Landwirtschaftsflächen	836,34		836,34	82,77
Waldflächen	34,16		34,16	3,38
Gesamt	1008,54	1,85	1010,39	100,00

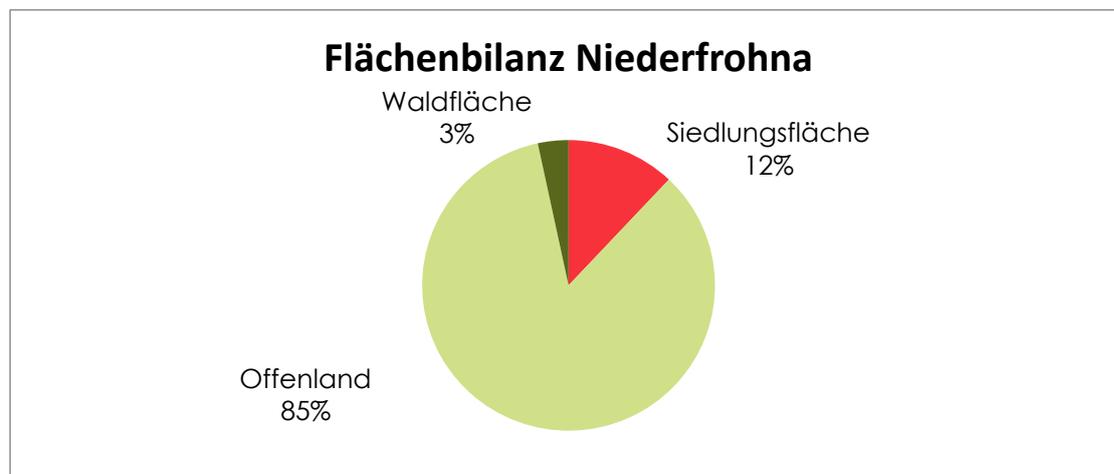


Abbildung 22 Flächenverteilung Gemeinde Niederfrohna

Verwaltungsgemeinschaft gesamt

Flächenkategorie	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	437,47	18,61	456,08	7,56
Von der Genehmigung ausgenommene Fläche	0	1,29	1,29	0,02
gemischte Bauflächen	401,12	6,77	407,89	6,76
gewerbliche Bauflächen	132,66	4,85	137,51	2,28
Sondergebiete	17,12		17,12	0,28
Gemeinbedarfsflächen	28,23		28,23	0,47
Verkehrsflächen	87,54	0,65	88,19	1,46
Bahnanlagen	30,55		30,55	0,51
Versorgungsanlagen	5,85		5,85	0,10
Abbaugelände	10,33		10,33	0,17
Grünflächen	158,52		158,52	2,63
Wasserflächen	87,65		87,65	1,45
Landwirtschaftsflächen	4006,94		4006,94	66,41
Waldflächen	591,89	5,62	597,51	9,90
Gesamt	5995,86	37,79	6033,65	100,00

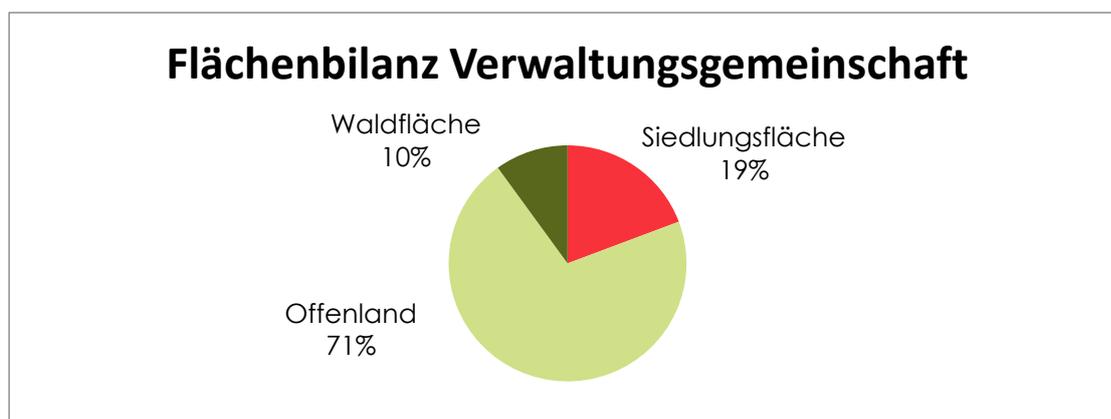


Abbildung 23 Flächenverteilung Verwaltungsgemeinschaft gesamt

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna stellt gemäß ihrer Verpflichtung nach § 1 BauGB zur Vorbereitung und Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan auf.

Bearbeitungszeitraum

Aufstellungsbeschluss:	
Stadt Limbach-Oberfrohna (erfüllende Gemeinde)	07.04.2014
Gemeinschaftsausschuss	12.02.2015
Erarbeitung Vorentwurf	02/2019
Limbach-Oberfrohna	
Beratung in den Ortsteilen	
Niederfrohna	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB	15.07.2019 bis 23.08.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	
Limbach-Oberfrohna (erfüllende Gemeinde)	26.09.2022
Gemeinschaftsausschuss	03.11.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB	14.11.2022 bis 23.12.2022
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	
Limbach-Oberfrohna (erfüllende Gemeinde)	06.11.2023
Gemeinschaftsausschuss	09.11.2023
Einreichung zur Genehmigung beim LRA Zwickau	04.12.2023

ANLAGE 1

KULTURDENKMALE

ANLAGE 2

ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE

ANLAGE 3

ATLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

ANLAGE 4

BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE § 21 SächsNatSchG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Regionale und überregionale Lagebeziehungen.....	16
Abbildung 2 Übersicht Verwaltungsgemeinschaft	17
Abbildung 3 Auszug Karte 1 Raumstruktur Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	25
Abbildung 4 Auszug Legende Karte 1 Raumstruktur Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	26
Abbildung 5 Auszug Karte 2 Raumnutzung	32
Abbildung 6 Auszug Legende Karte 2 Raumnutzung.....	34
Abbildung 7 Auszug Karte 1 Raumnutzung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz..	39
Abbildung 8 Auszug Legende Karte 1 Raumnutzung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz.....	42
Abbildung 9 Lage im Raum	47
Abbildung 10 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Auszug Karte A Naturräumliche Gliederung.....	48
Abbildung 11 Windverhältnisse.....	55
Abbildung 12 Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Anlage 5 zentraler Versorgungsbereich.....	87
Abbildung 13 Fortlaufende Planausschnitte für Entwicklungsflächen.....	121
Abbildung 14 Planausschnitt Entwicklungsfläche Gewerbe	137
Abbildung 15 Straßenkarte	149
Abbildung 16 Festlegungen der Stadt Chemnitz zur Planung des Chemnitzer Modells Stufe 4	153
Abbildung 17 Streckenführung zur Planung des Chemnitzer Modells Stufe 4 Quelle: Broschüre Chemnitzer Modell Stufe 4 Stadt Chemnitz	153
Abbildung 18 Trassenkorridorsegment (TK-S) B, C, D und H (2019)	156
Abbildung 19 Schematische Darstellung der Lage von KSR-Anlagen im Plangebiet	158
Abbildung 20 Hauptradroutennetz (in Erstellung) (Quelle: Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Radverkehrskonzeption 2021).....	188
Abbildung 21 Flächenverteilung Stadt Limbach-Oberfrohna	198
Abbildung 22 Flächenverteilung Gemeinde Niederfrohna	199
Abbildung 23 Flächenverteilung Verwaltungsgemeinschaft gesamt.....	200

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Verfahrensschritte	19
Tabelle 2	Betriebe unter Bergaufsicht	53
Tabelle 3	Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie.....	57
Tabelle 4	Einwohnerentwicklung der VG Limbach-Oberfrohna und Niederfrohna.....	72
Tabelle 5	Altersaufbau Limbach- Oberfrohna.....	73
Tabelle 6	Altersaufbau Niederfrohna	73
Tabelle 7	Altersaufbau Verwaltungsgemeinschaft	73
Tabelle 8	Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter	74
Tabelle 9	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen Limbach- Oberfrohna.....	76
Tabelle 10	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen Niederfrohna ..	77
Tabelle 11	6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung	79
Tabelle 12	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung	80
Tabelle 13	Pendlerbewegungen	81
Tabelle 14	Betriebe/Beschäftigte in ausgewählten Sektoren	84
Tabelle 15	Tourismusrelevanten Einrichtungen	85
Tabelle 16	Arbeitsmarkt	85
Tabelle 17	Gebietstypen nach BauGB.....	94
Tabelle 18	Baufertigstellungen Stadt Limbach- Oberfrohna, Niederfrohna und Verwaltungsgemeinschaft	105
Tabelle 19	Bestandskennziffern ZENSUS 2011	107
Tabelle 20	Wohnformen	109
Tabelle 21	Bedarfsermittlung entsprechend Wohnraumprognose des BBR	111
Tabelle 22	Rechtskräftige Bebauungspläne/ Vorhaben- und Erschließungspläne/ Satzungen.....	112
Tabelle 23	Übersicht Nachnutzung Brachflächen.....	114
Tabelle 24	Bebauungspläne im Verfahren	116
Tabelle 25	Entwicklungsflächen Wohnbauflächen Limbach-Oberfrohna.....	117
Tabelle 26	Entwicklungsflächen Mischbauflächen Limbach-Oberfrohna	118
Tabelle 27	Bauflächenpotenziale gesamt	118
Tabelle 28	Rechtskräftige Bebauungspläne	119
Tabelle 29	Entwicklungsflächen.....	119
Tabelle 30	Bauflächenpotenziale	119
Tabelle 31	Vorhandene Gewerbeflächen.....	135
Tabelle 32	Neuweisung von Gewerbeflächen.....	137
Tabelle 33	vorhandene Gewerbeflächen	138
Tabelle 34	Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)	173
Tabelle 35	Geschützten Landschaftsbestandteilen	173
Tabelle 36	Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmenflächen.....	177
Tabelle 37	Landwirtschaftsbetriebe.....	191
Tabelle 38	Feldwirtschaft	192
Tabelle 39	Viehwirtschaft.....	192

QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan – Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) mit Teilfortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge „Regionale Vorsorgestandorte“ (in Kraft getreten am 28.10.2004) und Teilfortschreibung der Plansätze zur Nutzung der Windenergie (in Kraft getreten am 23.09.2005)
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Stand Mai 2021
- Entwurf Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna, Stand 04/2008
Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederfrohna, wirksam seit 18.11.1999
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Chemnitz
- Landschaftsplan der der Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Oberfrohna, Niederfrohna, Stand Dezember 2018,
ibb Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH Chemnitz, Chemnitz
- 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030,
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Basisjahr 2014
- 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035
- Sächsische Gemeindestatistik, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Gebäude- und Wohnraumzählung 9/95, Statistisches Landesamt
- Gebäude- und Wohnungszählung ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt
- Wohnungsmarktprognose 2030
BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- Informationen der Träger öffentlicher Belange
- Informationen der Stadtverwaltungen

- Informationen und Veröffentlichungen im Internet
- Czok. K. „Geschichte Sachsens“, Hermann Böhlau Nachfolger von 1989
Neef. E. „Die naturräumliche Gliederung Sachsens“
- Koppitz, Schwarting, Finkeldai
„Der Flächennutzungsplan in der Kommunalen Praxis“, Berlin 2000
- Verkehrsentwicklungsplan 2020 Limbach-Oberfrohna, Stand 2019 von Ingenieur-
büro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden