planaufstellende Kommune:

Stadt Penig
Markt 6
09322 Penig

Projekt:

Flächennutzungsplan der Stadt Penig

1. Änderung

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Januar 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-099

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 Einleitung 4
1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen 4
1.2 Rechtliche Anforderungen an das Verfahren 4
1.3 Inhalt eines Flächennutzungsplanes 4
2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung 5
2.1 Ausbau der Erneuerbaren Energien 6
3 Kartengrundlage 7
3.1 Verfahrensablauf 8
4 Allgemeine Angaben zur Stadt Penig 8
5 Landesplanung und Regionalplanung, regionale Bedingungen 10
5.1 Landesentwicklungsplan 11
5.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 23
5.3 Landschaftsökologischer Beitrag 29
5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (INSEK) 30
5.5 Neuordnungskonzept (NOK) der Stadt Penig 31
6 Darstellungen im Flächennutzungsplan 32
7 Sonstige Verweise 70
8 Form der Genehmigungsunterlage 70
9 Flächenbilanz 71
10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 73
Quellenverzeichnis 74

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs 10
Abb. 2: Auszug aus der Karte 1.2 des RPCE, Raumnutzung 28
Abb. 3: Darstellung der Änderungsbereiche 42

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 8
Tab. 2: Ausgewählte Klimaparameter für die Stadt Penig 21
Tab. 3: Übersicht über die Ortsteile 33
Tab. 4: Übersicht über die Bauleitpläne und weitere Änderungen, die der FNP-Änderung zugrunde liegen 34
Tab. 5: Übersicht über die Anpassungen der Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge 35
Tab. 6: Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen 37
Tab. 7: Flächennaturdenkmäler nach § 21 SächsNatSchG 40
Tab. 8: Gegenüberstellung der Darstellungsänderung 43
Tab. 9: Flächenaufteilung gemäß Flächennutzungsplan 71

Abkürzungsverzeichnis

BP/B-Plan	Bebauungsplan
ha	Hektar = 10.000 m²
Kap.	Kapitel
OT	Ortsteil
PV-FFA	Photovoltaik-Freiflächenanlage
RBV	Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
RPCE	Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
RPl-S RC	Regionalplan Region Chemnitz als Satzung
UP	Umweltprüfung
vBP/vB-Plan	vorhabenbezogener Bebauungsplan

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Planung sind in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Weitere wesentliche Grundlagen sind

- das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- das Sächsische Wassergesetz (SächsWG),
- das Sächsische Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG),
- das Sächsische Landesplanungsgesetz (SächsLPlG),
- der Landesentwicklungsplan (LEP),
- der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RPCE).

1.2 Rechtliche Anforderungen an das Verfahren

Nach § 3 Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Mit der 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Penig (wirksam seit 30.06.2006), werden rechtskräftige Bauleitpläne, die aufgrund ihrer Rechtskraft eine Bestandswirkung entfalten, in den FNP übernommen. Zusätzlich werden Flächen dargestellt, für die sich bereits Bebauungspläne in Aufstellung befinden sowie nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

Für die durch laufende Bauleitplanverfahren betroffene zusätzlichen Bauflächendarstellungen ist jeweils eine Umweltprüfung auf Ebene des FNP durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3 Inhalt eines Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Flächennutzungsplan (FNP) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

In diesem Sinne ist im FNP für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Penig dargestellt.

2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Penig verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) in seiner wirksamen Fassung vom 30.06.2006.

Mit der 1. Änderung des FNP möchte die Stadt Penig ihren FNP aktualisieren, da zwischenzeitlich Planungen zur Genehmigung gebracht wurden, die nunmehr als Bestandsflächen den aktuellen Stand der Bodennutzung dokumentieren. Des Weiteren ist es erforderlich, für aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne (B-Pläne), die Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem FNP zu sichern. Dieser besagt, dass B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Für die betroffenen B-Pläne wird die 1. FNP-Änderung parallel geführt (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Zusätzlich besteht ein gezielter städtebaulicher Bedarf, insbesondere neue Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA), einen Autohof sowie ein Krematorium im Gemeindegebiet zu entwickeln und im FNP darzustellen.

Der rechtswirksame FNP 2006 wurde seither nicht mit Bauleitplanungen fortlaufend geändert, sondern Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne (vB-Pläne) wurden als vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt und zur Genehmigung gebracht bzw. wurden in Verfahren nach § 13a und 13b BauGB aufgestellt, sodass der FNP an den Stellen lediglich zu berichtigen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bzw. an die eingetretene Bestandssituation anzupassen ist.

Geltungsbereiche von Ergänzungssatzungen, die seit der Rechtswirksamkeit des FNP aufgestellt worden sind, umfassen den jeweiligen Bebauungszusammenhang bzw. ergänzen diesen. Somit ergibt sich für die damit verbundenen Innenbereiche ein Bauflächenbestand, welcher als solcher ebenfalls in den FNP übernommen werden soll.

Um einen aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklung und der sich ergebenden Bodennutzung darzustellen, sollen die städtebaulichen Planungen gebündelt in eine FNP-Änderung eingearbeitet werden. Zudem sollen gleichzeitig einzelne Korrekturen nachrichtlicher Übernahmen sowie Korrekturen redaktioneller Art vorgenommen werden. Dazu hat der Stadtrat der Stadt Penig in seiner öffentlichen Sitzung am 20.10.2020, die Aufstellung der 1. Änderung des FNP beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Penig.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele, den bis dato rechtswirksamen FNP 2006 zu aktualisieren, sollen folgende Anpassungen und Korrekturen vorgenommen werden:

- Anpassungen von Bauflächendarstellungen auf der Basis rechtskräftiger Bauleitplanungen (B-Pläne, vB-Pläne, Satzungen)
- Neuausweisung von Baugebietsflächen für in Aufstellung befindliche Bauleitplanungen
- Darstellung neuer Bauflächen ohne formal eingeleitetes Bauleitplanverfahren
- Ergänzung von Darstellungen aufgrund ihrer Aktualität:
    - o redaktionelle Korrekturen, z.B. Anpassungen der Rechtsgrundlagen und nachrichtlicher Übernahmen, z.B. aus dem Regionalplan
    - o Anpassung der sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen entsprechend dem Ist-Zustand bzw. planfestgestellter Trassenverläufe

Das Planaufstellungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geführt. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berück-

sichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht[1] beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Für den FNP 2006 wurde ein Landschaftsökologischer Beitrag (LÖB) mit Stand November 2005 erarbeitet (s. Kap. 5.3 der Begründung).

2.1 Ausbau der Erneuerbaren Energien

Deutschland und die Europäische Union richten die gesamte Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik auf den 1,5-Grad-Klimaschutz-Pfad aus. Der Ausbau der erneuerbaren Energien gehört dabei zu den entscheidenden strategischen Zielen der europäischen und der nationalen Energie- und Klimapolitik. In Deutschland soll im Rahmen dessen der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf 80 Prozent steigen, bis 2035 soll der gesamte Strom in Deutschland treibhausgasneutral erzeugt werden. Die Dringlichkeit dieses Ziels wurde mit dem zum 01.01.2023 neu gefassten Erneuerbare-Energien-Gesetz unterstrichen. Der beschleunigte Ausbau der erneuerbaren Energien dient demnach der öffentlichen Sicherheit und stellt ein überragendes öffentliches Interesse dar. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 EEG). Ausnahme sind dabei nur Belange der Landesverteidigung.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgte eine Novellierung des Baugesetzbuchs. Damit wurde die Bedeutung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung als eigenständiges Ziel unterstrichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt […] gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern […]. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 insbesondere die Belange des Umweltschutzes, […], insbesondere e) die Vermeidung von Emissionen […], f) die Nutzung erneuerbarer Energien […], gemäß Nr. 8e) die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit und gemäß Nr. 9 die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität […]. zu berücksichtigen. Diese gesamtgesellschaftlichen Ziele werden mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penig durch die Darstellung von Sondergebietsflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie in Bestand und Planung verfolgt.

Im Gegensatz zu einer Ausweitung der Windenergieanlagen-Standorte (Vorrang- und Eignungsgebiete zur Nutzung von Windenergie = 0,8 Prozent des Gemeindegebietes bzw. 51,7 ha), befürwortet die Stadt Penig die effektive Nutzung erneuerbarer Energien durch Wasserkraft, Solarenergie und Biomasse.

Mit der vorliegenden Planung wird es der Stadt Penig ermöglicht, über die Integration erneuerbarer Energien in die städtebauliche Planung, durch die Darstellung von sonstigen

[1] Anmerkung zur Erstellung eines Umweltberichts
Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen. Bei dem vorliegenden Plandokument handelt es sich um den Vorentwurf, der zu erarbeitende Umweltbericht wird im Rahmen der Qualifizierung zum Entwurf beigefügt.

Sondergebieten für die Nutzung von Solarenergie, einen weiteren Beitrag zur Erreichung der quantitativen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien im Freistaat Sachsen auf kommunaler Ebene zu leisten. Gegenüber dem FNP 2006 erhöht sich der Anteil der Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der Gemeindefläche von 0,2 auf 0,7 Prozent bzw. auf 44,41 ha.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Flächen längs von Autobahnen oder Schienenwegen des öffentlichen Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen (Entfernung zu diesen von bis zu 200 m, gemessen am äußeren Rand der Fahrbahn) gelten im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB.

3 Kartengrundlage

Die 1. FNP-Änderung erfolgt auf der digitalen Datengrundlage des derzeit vorliegenden rechtswirksamen FNP im Maßstab 1 : 10.000, erstellt vom Büro für Städtebau GmbH Chemnitz (Stand: 03/2006).

Mit der Aktualisierung der Geodaten werden diese von DHDN/Gauß-Krüger-Koordinaten in das neue amtliche Bezugssystem mit UTM-Koordinaten (ETRS89/UTM Zone 33N) transformiert.

Die Darstellung der topographischen Karte erfolgt auf Basis der Digitalen Topographischen Karte im Maßstab 1 : 10.000 (DTK10 grau) und als Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 (DTK25) für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Penig, bereitgestellt durch das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 2018-2021). Die DTK10 und die DTK25 sind aus dem digitalen Landschaftsmodell (Basis-DLM) und einem digitalen Geländemodell (DGM) erzeugte topographische Karten im Rasterformat mit einer Kachelgröße von 2 x 2 km bzw. 4 x 4 km.

Die Darstellung der Flächen mit Bergbaubezug basiert auf digitalen Shape-Dateien (ETRS89_UTM33), bereitgestellt durch das Sächsische Oberbergamt in Freiberg mit Stand von 24.05.2023.

Die Darstellung der Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen im Bestand basiert auf dem INSPIRE-Datensatz aus dem KISS/KoKa-Nat – Kompensationsmaßnahmen-Informationssystem des Freistaates Sachsen mit Stand vom 30.03.2022.

Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Raumnutzungskarte entstammen den digitalen Shape-Dateien aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge, Satzungsbeschluss vom 04.06.2008, in Kraft getreten am 31.07.2008. Diese regionalplanerischen Ausweisungen sind nur in der im Regionalplan dargestellten Form und in dem dort verwendeten Maßstab (1 : 100.000) verbindlich.

Die Darstellung des Mulderadweges basiert auf der GPX-Datei, bereitgestellt durch die Leipzig Tourismus und Marketing GmbH.

3.1 Verfahrensablauf

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)		**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
1.	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB	20.10.2020 und
2.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3.	Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4.	Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den frühzeitigen Beteiligungen im Rahmen einer Abwägung	§ 1 Abs. 7 BauGB	
5.	Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Flächennutzungsplans	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7.	Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
8.	Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
9.	Information der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10.	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans	§ 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Einreichen des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde		
12.	Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans		
13.	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 Allgemeine Angaben zur Stadt Penig

Die Stadt Penig liegt im Westen des Landkreises Mittelsachsen im Freistaat Sachsen. Im Norden grenzt der Landkreis Leipzig, im Süden der Landkreis Zwickau und im Westen der Landkreis Altenburger Land des Freistaates Thüringen an das Gemeindegebiet an. Die Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Wechselburg, Lunzenau, Burgstädt, Mühlau (Landkreis Mittelsachsen), Limbach-Oberfrohna, Waldenburg (Landkreis Zwickau), Nobitz, Langenleuba-Niederhain (Landkreis Altenburger Land), Frohburg und Geithain (Landkreis Leipzig).

Auf einer Fläche von 63,34 km² leben 8.578 Einwohner (Stand: 31.12.2021, 8. RBV). Seit Anfang der 1980er Jahre ist die Bevölkerungsentwicklung durch Geburtenrückgang und Wanderungsverluste rückläufig. Besonders hohe Verluste erfuhr die Stadt nach 1990. So ging die Zahl der Bewohner von 1990 bis 2021 um rund 30 Prozent zurück (8. RBV).

Gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) für den Freistaat Sachsen bis 2040 wird für die Stadt Penig bei der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2040 ein weiterer Rückgang zwischen ca. 15 und 18 Prozent prognostiziert (minus 1.300 bis minus 1.500 Einwohner). Im Vergleich zum Landkreis Mittelsachsen und zum Freistaat Sachsen ist der Rückgang damit weitaus deutlicher ausgeprägt.

Penig liegt an der Zwickauer Mulde und an der Bundesautobahn A 72 (AS 21 Penig). Im Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße B 175 und die Staatsstraßen S 241 und S 247, die im Zuge des Baus der A 72 eine Neuordnung erfahren haben. Nächstgelegenes Oberzentrum ist Chemnitz (ca. 25 km) und die nächstgelegenen Mittelzentren sind Limbach-Oberfrohna (ca. 10 km), Glauchau (ca. 20 km) und Altenburg in Thüringen (ca. 25 km).

Die Stadt Penig gliedert sich in die Kernstadt Penig mit den 11 Ortsteilen Amerika, Arnsdorf, Chursdorf, Langenleuba-Oberhain, Markersdorf, Niedersteinbach, Obergräfenhain, Tauscha, Thierbach, Wernsdorf und Zinnberg. Die Kernstadt bildet einen geschlossenen Bereich, während die Ortsteile (mit Ausnahme des Ortsteiles Amerika) einen ländlichen Charakter besitzen und sich entlang der Ortsstraßen in lockerer Struktur anordnen. Sie sind vom Ursprung her Waldhufendörfer.

Die Stadt Penig liegt in der Tourismusregion Sächsisches Burgen- und Heideland/Rochlitzer Muldental, am Mulderadweg, einem Radfernweg für den Radtourismus mit landesweiter Bedeutung, sowie dem Lutherweg Sachsen. Für die Stadt Penig als Tourismusstandort ist festzustellen, dass es sowohl für den Tagestourismus, als auch für Aufenthalte in der Muldentalregion noch Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

Zwischen den Städten Burgstädt, Lunzenau und Penig gibt es den Zusammenschluss zur „Bilz Gesundheits- und Aktivregion mit einer Bilz-Route und einem Fr.-Eduard-Bilz-Rundwanderweg (Lunzenau, Rochsburg, Arnsdorf).

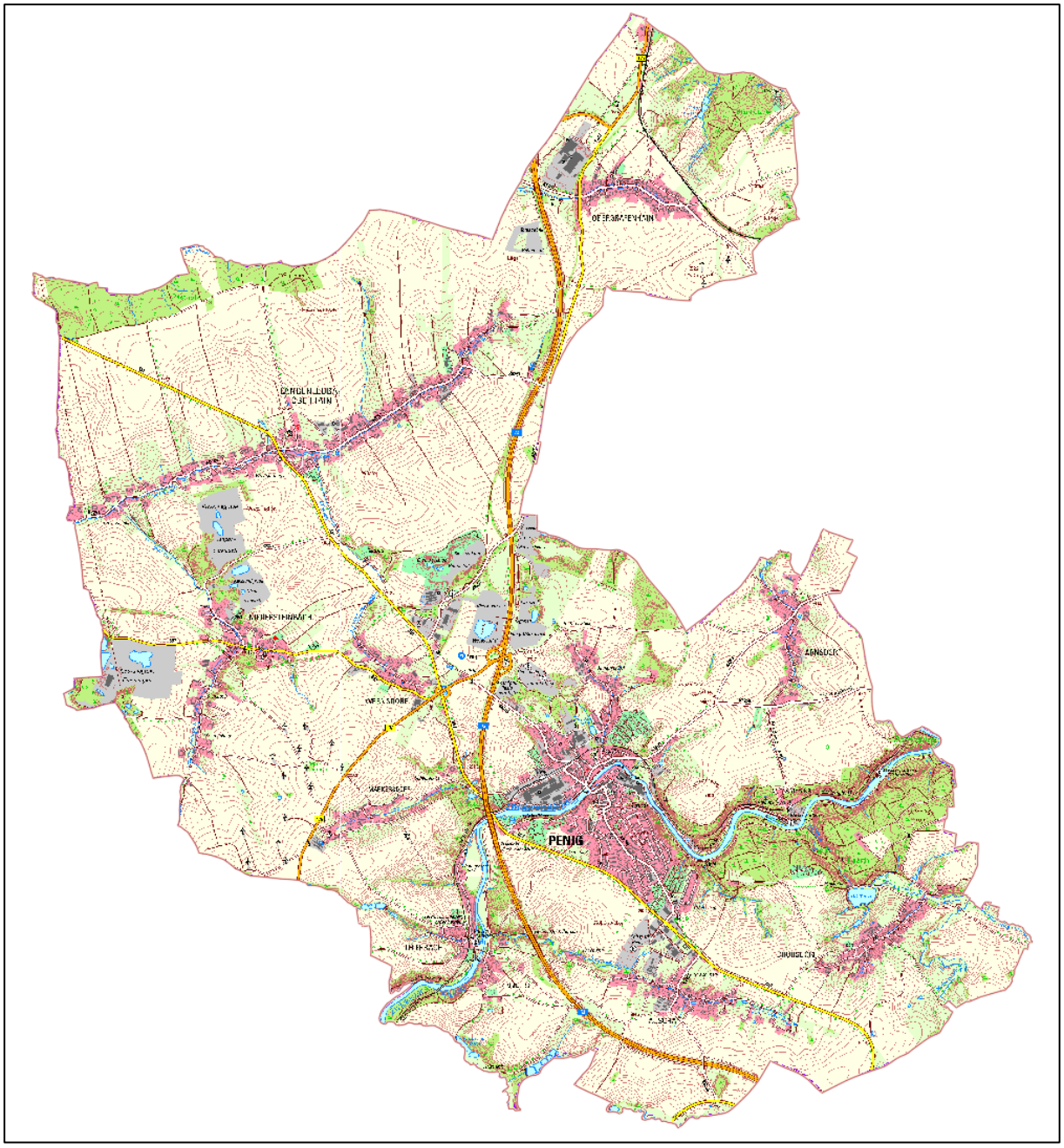


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs
(Kartengrundlage: Geobasisdaten DTK25, © GeoSN 2023)

räumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

5 Landesplanung und Regionalplanung, regionale Bedingungen

Die raumordnerischen Zielvorgaben sind aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) sowie aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RPCE) abzuleiten.

Im Kap. 5 der vorliegenden Begründung sind die für das Gebiet der Stadt Penig relevanten Ziele und Grundsätze aufgeführt.

Auf der Ebene der 1. Änderung des FNP der Stadt Penig werden die für diese Planungsinhalte bedeutsamen wesentlichen landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze heraus-

gestellt. Sie sind maßgebend für die städtebauliche Entwicklung und setzen den Rahmen für die Flächennutzungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Bis auf die Neuausweisungen von Bauflächen im Gemeindegebiet liegen sämtlichen Darstellungsanpassungen rechtskräftige Bauleitplanungen bzw. im Verfahren befindliche Planungen zugrunde, die als solche jeweils an die landes- und regionalplanerischen Ziele angepasst sind.

Für die Änderungsbereiche der Neuausweisungen sind im Kap. 6 jeweils gebietsspezifische Ausführungen getroffen.

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 gibt die landesplanerischen Entwicklungsziele Ziele vor, die sich in der Flächennutzungsplanung der Stadt Penig widerspiegeln.

Die Stadt Penig befindet sich vollständig im verdichteten Bereich im ländlichen Raum, an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz-Leipzig. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Limbach-Oberfrohna und nächstgelegenes Oberzentrum ist Chemnitz.

Ländlicher Raum
Der ländliche Raum umfasst die Teile Sachsens, die im Vergleich zu den Verdichtungsräumen eine dünnere Besiedlung und geringere bauliche Verdichtung aufweisen. Er wird durch spezifische Besonderheiten seiner Teilräume, ein differenziertes Netz von städtisch und dörflich geprägten Siedlungen mit funktionalen Verflechtungen, durch unterschiedliche ökonomische und soziokulturelle sowie ökologische Standortfaktoren und Potenziale gekennzeichnet. Der ländliche Raum umfasst sowohl besonders dünn besiedelte Teilräume, Teilräume mit einer hohen Dichte von Kleinstsiedlungen, Teilräume mit vergleichsweise peripherer Lage zu den Oberzentren der Metropolregion, als auch Teilräume mit einem höheren Anteil städtisch geprägter Siedlungen.

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. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Diesem Grundsatz folgt die Stadt Penig mit ihrer Planung, indem sie durch die Konzentration der geplanten Bauflächen die Siedlungskerne stärkt und damit auch die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichert.

G 1.2.3
Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,

- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Die Stadt Penig folgt dem Ziel, indem sie mit der 1. FNP-Änderung gewerbliche Bauflächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Wirtschaft darstellt. Diese sollen die Entwicklung der Stadt Penig sichern und fördern, sowie die Voraussetzungen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sicherstellen.

G 1.2.4
Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

G 1.2.5
In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.

Im FNP sind die Flächen für örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen, sowie die Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

<u>Siedlungswesen</u>
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.

Die Darstellung von zusätzlichen Bauflächen im Rahmen der 1. FNP-Änderung ist so dimensioniert, dass die Inanspruchnahme von Freiflächen ressourcenschonend und den Entwicklungserfordernissen der Stadt angemessen ist. Dabei konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf die Versorgungs- und Siedlungskerne. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.

Z 2.2.1.3
Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Mit der Konzentration der dargestellten Wohnbauflächen auf die Siedlungskerne, wird diesem Ziel entsprochen.

Mit dem rechtskräftigen 2. Bebauungsplan Wohngebiet „Mäuseberg“ im OT Niedersteinbach (Rechtskraft seit 07.06.1995) steht der Stadt ein ca. 5 ha großes allgemeines Wohngebiet (WA) für künftigen Bauflächenbedarf zur Verfügung. Auf dieser bisher nicht erschlossenen Fläche können bis zu 56 Wohneinheiten realisiert werden.

Ebenso steht für den Wohnbedarf ein ca.5 ha großes WA innerhalb des rechtskräftigen B-Plangebietes „Wohngebiet Schafberg“, nördlich der K 8260/Lunzenauer Straße, für eine bauliche Entwicklung für weitere ca. 55 Wohneinheiten zur Verfügung.

Weiteres Nachverdichtungspotential für ca. 10 WE besteht innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche zwischen der Straße „Scheunenplan“ und der Zinnberger Straße im OT Penig.

Rein rechnerisch kann der Bedarf an Wohnbauflächen an den vorhandenen Standorten mit Satzungsrecht bzw. den Innenbereichsstandorten auch langfristig gedeckt werden. Es besteht insofern rechnerisch kein Bedarf für Neuausweisungen von Wohnbauflächen.

Z 2.2.1.9
Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Eine Zersiedelung der Landschaft mit den in der 1. FNP-Änderung zusätzlich dargestellten Bauflächen ist ausgeschlossen, da es sich entweder um Bestandsflächen oder aber um Flächen handelt, die durch eine Nutzungsvorprägung keine Zersiedelung initiieren.

Z 2.2.1.10
Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Alle Ortsteile sind derzeit nur auf dem Straßenweg erreichbar, weil alle drei vorhandenen Eisenbahnstrecken stillgelegt wurden. Der nächstgelegene Zugang zum SPNV besteht in Narsdorf und Burgstädt. Es werden Flächen für Bahnanlagen dargestellt, um diese Trassen für eine Wiederinbetriebnahme vorzuhalten.

Zentrale Orte
Die Stadt Penig ist gemäß LEP 2013 nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Der Regionalplan hat jedoch in der Folge Grundzentren zur Ergänzung der Ober- und Mittelzentren auszuweisen. Die Stadt Penig ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Stadt- und Dorfentwicklung
G 2.2.2.4
Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

Im FNP sind zahlreiche Wald- und Grünflächen in und um den Bereich des Siedlungsgefüges ausgewiesen. Insbesondere in den Randlagen der dörflichen Siedlungen befinden sich zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG wie z.B. Streuobstwiesen als wichtige landschaftsprägende Strukturelemente.

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. Die Ortsteile von Penig weisen als Waldhufendörfer eine prägende Siedlungsform auf. Mit der Darstellung der Flächennutzung im FNP wird diesem Grundsatz entsprochen.

Zur baulichen Ergänzung historisch geprägter Waldhufendörfer sollen bevorzugt Lückenbebauungen mit Höfen (nicht Einzelbauten) am Mittelhang entlang der zentralen Erschließungsstraße genutzt werden, während eine Bebauung in zweiter Reihe hinter den bestehenden Höfen oder der Aue, flächenhafte Baugebiete außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie Bebauung entlang von die Dorfstraße kreuzenden Verbindungsstraßen vermieden werden sollen. Bei Ortslagen mit Parallelerschließung sind auch linear entlang der Nebenstraßen am Unterhang, aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Einzelfall Lückenschließungen mit Einzelbauten zwischen den Häuseranwesen möglich. Lückenschließungen in neuzeitlich geprägten Waldhufendörfern sollen in ausgewogener Proportion zur bestehenden Bebauung stehen und städtebaulich gezielt zur stärkeren Ordnung des Siedlungsgefüges eingesetzt werden. Sie sind im Innenbereich baurechtlich zulassungsfähig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Vorgaben von § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG (z.B. Streuobstwiesen) sind zu beachten (TU Dresden 2014).

Z 2.2.2.6
In Dörfern, die aufgrund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen sehr hohen Gebäudeleerstand sowie Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur aufweisen, ist darauf hinzuwirken, dass

- die Ortskerne für Wohnen und Gewerbe attraktiv bleiben,
- innovative Lösungen für die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur umgesetzt und Standardabweichungen ermöglicht werden,
- leer stehende Bausubstanz und Brachflächen umgenutzt, rückgebaut, zwischengenutzt oder renaturiert werden und ein Leerstandsmanagements angestrebt wird sowie
- eine angemessene verkehrliche Anbindung gewährleistet wird.

Mit der Konzentration der geplanten Bauflächen auf die Siedlungskerne entspricht die vorliegende Planung dem genannten Ziel, Ortskerne für Wohnen und Gewerbe attraktiv zu gestalten.

<u>Gewerbliche Wirtschaft</u>
G 2.3.1.1
Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Die Industrie- und Gewerbegebiete „Wernsdorf – B 95“ (15,3 ha), „Wohn- und Gewerbegebiet Penig-Tauscha (17,5 ha) und „Industriegebiet Obergräfenhain-I 1“ (23,0 ha) sind weitgehend ausgelastet.

Am Standort des Dachziegelwerkes in Obergräfenhain stehen ca. 19 ha an GI-Flächen für potenzielle Erweiterungen zur Verfügung.

Für die gewerbliche Eigenentwicklung im Stadtgebiet können, neben der Um- und Nachnutzung bestehender GE- und MI-Flächen, weitere ca. 7,5 ha im Rahmen der bedarfsgerechten Einleitung verbindlicher Bauleitplanverfahren an der Wernsdorfer Straße im OT Wernsdorf (Am Zeisig) beansprucht werden.

Mit der Entwicklung eines Autohofes (ca. 6 ha) an der Leipziger Straße sollen weitere Flächen für Logistik und Dienstleistungen an der A 72 entwickelt werden (s. SO5).

Im Gegenzug werden gewerbliche Bauflächen an weniger geeigneten Standorten zurückgenommen, wie z.B. im Ortsteil Amerika (-2,2 ha, s. GE2) bzw. für die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage (-3,2 ha, s. SO2) vorbereitet.

Perspektivisch zieht die Stadt eine bedarfsgerechte Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Bereich der Kiessandgrube Penig-Dittmannsdorf, nördlich der Dittmannsdorfer Straße/S 247 (geplant) und somit in räumlicher Nähe zur AS 21 der A 72 in Betracht.

G 2.3.1.2
In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.

Die zusätzlich ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen (GE) an der Wernsdorfer Straße und das SO „Autohof“ an der Leipziger Straße dienen der Eigenentwicklung der Stadt Penig und sind sehr gut an die überregionale Verkehrsinfrastruktur angebunden.

Z 2.3.1.3
Durch die Träger der Regionalplanung ist i.V.m. Z 2.3.1.4 die Flächensicherung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung zu unterstützen. Dazu sollen Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe als Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen im Regionalplan festgelegt werden.

Es werden die Abgrenzungen zweier regionaler Vorsorgestandorte für Industrie- und produzierendes Gewerbe gemäß Regionalplan nachrichtlich dargestellt. Diese endabgewogenen Gebiete sollen auch in der 1. Änderung des FNP nicht weiter ausgeformt, sondern v.a. von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Tourismus und Erholung
G 2.3.3.5
Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.

Im Ortsteil Amerika ist beabsichtigt, naturverträgliche Camping- und Caravanstellplätze im Sinne eines sanften Rad- und Wassertourismus anzusiedeln (Lage am Mulderadweg und an der Zwickauer Mulde). Hierfür wird die Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) zurückgenommen und stattdessen eine sonstige Grünfläche ausgewiesen.

G 2.3.3.10
Das touristische Wegenetz (u.a. Wander-, Rad- und Reitwege) 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.

Die Stadt Penig liegt am Mulderadweg, einer touristischen Hauptradroute im Freistaats Sachsen. Mit der Darstellung überörtlicher Wege und örtlicher Hauptwege, sowie überörtlicher Rad- und Reitwege entspricht der FNP diesem Grundsatz.

Verkehrsentwicklung
Die Neubautrasse zur Verlegung der S 247 westlich Lunzenau wird in die 1. Änderung des FNP übernommen. Auf der seit 1998 stillgelegten Bahntrasse Altenburg–Narsdorf soll ein Radweg errichtet werden. Die Flächen werden im Zuge der 1. Änderung nicht mehr als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr und Regionale Eisenbahninfrastruktur
G 3.4.2
Die stillgelegte Eisenbahnstrecke Glauchau–Wurzen (Muldentalbahn) wird als Trasse gesichert und freigehalten.

Fahrrad- und Fußgängerverkehr
Z 3.8.7
Der Radfernweg „Mulderadweg“ ist zu erhalten, zu entwickeln beziehungsweise auszubauen. Diesem Ziel folgt die Stadt Penig, indem die Radwege als Radfernwege im FNP dargestellt werden.

Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
G 4.1.1.1
Die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume sollen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In

angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (UZVR) gemäß Z 4.1.1.2. Die Kulturlandschaft ist geprägt von zumeist intensiv genutztem Ackerland und Grünland (ca. 70 Prozent), darunter Hecken und Feldgehölzen, Gartenland und Streuobstwiesen, Waldflächen (ca. 12,3 Prozent) und Rohstoffabbau (ca. 7 Prozent) mit temporären Biotopen sowie dauerhaften Folgelandschaften. Ebenfalls charakteristisch für das Plangebiet sind die Alleen entlang von Straßen und Feldwegen. Dominierend sind vor allem Obstbaumalleen, Linden, Pappeln sowie Birken. Sie sind ein wichtiges optisch gliederndes Element in der überwiegend agrarisch genutzten Landschaft und Leitlinie im Biotopverbund.

Mit der 1. Änderung des FNP sind keine Darstellungen verbunden, die eine zusätzliche räumliche Zerschneidung bewirken. Vielmehr sind Flächen und Maßnahmen in Bestand und Planung dargestellt, die eine Biotopvernetzung zum Ziel haben. Flächige Darstellungen für die Nutzung von Solarenergie werden an bereits vorbelasteten Standorten konzentriert.

Z 4.1.1.3
Naturnahe Quellbereiche und Fließgewässer beziehungsweise 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. Das gilt nicht für Vorhaben, die typischerweise in Flussauen, Flusslandschaften oder Uferbereichen von Standgewässern ihren Standort haben. 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.

Diesem Ziel wird entsprochen indem die ökologisch wertvollen Uferbereiche der Fließgewässer im Plan dargestellt und von Bebauung freigehalten werden.

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 Naturhaushaltes 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 wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

In der Begründung zum FNP sind entscheidende Einflussgrößen genannt, aus denen sich die potentielle Erodierbarkeit durch Wasser ermitteln lässt (Bodenart, Niederschlagsmenge, Hangneigung). Während in den Fluss- und Bachauen die Erosionsgefährdung sehr gering ist, wird sie an flach geneigten Hängen als gering, an mäßig geneigten Hängen als mittel und an Hängen und Steilhängen der Täler als sehr hoch eingestuft. Im Plangebiet sind etwa die Hälfte der ackerbaulich genutzten Flächen als erosionsgefährdet anzusehen. Für diese Bereiche sollen entsprechenden Nutzungen vorgesehen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden, wie hangparallele Bewirtschaftung, Verkleinerung der Ackerschläge, hangparallele Säume und Hecken, waldbestockte Flächen oder Grünland.

Auf windoffenen Flächen in Hauptwindrichtung und auf Kuppen ist auch Winderosion ein potentieller Abtragungsfaktor. Dem kann durch Bepflanzung von Kuppen und Rückenlinien, Nutzungsumwandlung in Grünland oder Bewaldung, Erhaltung und Entwicklung von Feldgehölzen/Windschutzstreifen und produktionsintegrierte Maßnahmen begegnet werden.

Kulturlandschaftsentwicklung

Z 4.1.1.11

Die sächsische Kulturlandschaft ist im Rahmen der Regionalentwicklung unter Berücksichtigung der Leitbilder für die Kulturlandschaftsentwicklung zu gestalten.

Die Stadt Penig liegt in gemäß Karte 6 in den Landschaftseinheiten des Ostthüringischen und des Mulde-Lösshügellandes. Das Lösshügelland gliedert sich in Plateauflächen und Tallandschaften. Die aufgrund ihres hohen Ertragspotenzials weitgehend entwaldeten Plateauflächen sollen auch künftig vorrangig landwirtschaftlich – vor allem in Form des Ackerbaues – genutzt und gepflegt werden. Durch eine umweltgerechte Landwirtschaft sollen negative Auswirkungen der großflächigen Bewirtschaftung schrittweise beseitigt und künftig vermieden werden.

- Auf den gehölzstrukturarmen Plateauflächen soll der Waldanteil erhöht werden, bevorzugt in wassererosionsgefährdeten Lagen, auf stauvernässten Flächen und in den traditionell gehölzreichen Bereichen entlang der Gemarkungsränder. Der Flurholzbestand soll mit besonderer Dringlichkeit und vorzugsweise entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen erweitert werden. Dabei sollen Verbundaspekte Berücksichtigung finden.
- Die Nutzung der Ackerschläge soll erosionsmindernd und unter Schonung angrenzender Lebensräume erfolgen.
- Die Streuobstwiesen, wertvolle Feldfluren, Feldgehölze trockenwarmer Standorte, Hohlwege, Kleingewässer und Bachtälchen sowie die Sandpionierbiotope (Kiessandgewinnung) sollen gesichert und entwickelt werden.

Die markant eingetieften Haupt- und Nebentäler sollen im Verbund als naturnahe, waldreiche und ökologisch vielfältige Korridore die agrarisch geprägten Plateauflächen des Lösshügellandes gliedern. Die Besiedelung der Taltrakte soll möglichst nicht erweitert, die Naturschutzfunktion erhöht und die Eignung als naturbezogene Erholungsräume gesichert und verbessert werden.

- Die oft artenreichen Mischwälder der steileren Talhänge sollen erhalten und durch den Umbau zwischengelagerter naturferner Bestände zu einem großräumigen Gehölzverbundsystem der Leitewälder entwickelt werden.
- Die in den Tallandschaften vorkommenden Schatthang- und Schluchtwälder, die Felsbildungen, die naturnahen Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, die Wälder der Weichholz-, Hartholz- und Bachauen, die Feucht- und Nasswiesen und frischen bis trockenen Magerwiesen sowie die naturnahen Gewässerläufe, Altarme und Kleingewässer sollen gesichert, potenzielle Vorkommen entwickelt werden. Vordringlich sind die Renaturierung der Fließgewässer, die Verbesserung ihrer Durchlässigkeit für wandernde Arten und die Reaktivierung des Auenverbundes.
- Den Flüssen und Bächen soll innerhalb bestimmter Grenzen ein naturnaher Lauf zurückgegeben werden (Eigendynamik). Das schließt die Bildung von Sand- und Kiesbänken, von Bereichen mit periodischer Überflutung, von Steilrändern und Abbruchkanten ein. Renaturierungen sollen unter Berücksichtigung der potenziell vorkommenden Arten erfolgen, funktionslose störende Bauwerke rückgebaut werden. An den Ufern sollen naturnahe Gehölz-, Stauden- und Röhrichtbestände vorherrschen (Gewässerrandstreifen). In den Auen sollen sich Wiesen, Weiden und möglichst naturnahe Vegetation (einschließlich Auwälder) abwechseln. Grünlandauen sollen nicht umgebrochen, Uferzonen nicht und Feuchtgrünlandflächen nur schonend beweidet werden. Die Ufer in Wiesenauen sollen überwiegend von im Einzelnen aber durchaus lückenhaften Ufergehölzbeständen aus Arten der Fluss und Bachauen gesäumt werden. Auch in den breiten Sohlentalabschnitten sollen die Funktionen der Auenböden nicht beeinträchtigt und die Aue, u.a. wegen ihrer Retentionsfunktion bei extremem Hochwasser, baufrei bleiben.
- Die Tal-Ökokomplexe (Gewässer-Aue-Hang) sollen in möglichst reichhaltiger Ausprägung bis in die kleinen Tälchen und Dellen der Plateauflächen entwickelt werden.

- Die Talräume sollen, abgesehen von touristischen Konzentrationspunkten, als Wandergebiete der naturbezogenen Erholung vorbehalten bleiben.

Kulturlandschaftsschutz

Z 4.1.1.12

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz festzulegen und deren charakteristische Ausprägung zu benennen. Die charakteristische Ausprägung ist entsprechend ihrer räumlichen, geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

G 4.1.1.13

Die als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz festgelegten Bereiche der Kulturlandschaft sollen naturverträglich in das Wander-, Rad- und Reitwegenetz eingebunden werden. Dazu sollen bei dem für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beziehungsweise die Gewässerunterhaltung erforderlichen Ausbau ländlicher Wege auch Belange der landschaftsbezogenen Erholung berücksichtigt werden.

Diesem Ziel folgt der FNP mit der nachrichtlichen Darstellung des Mulderadweges, des Lutherweges und weiterer überörtlicher Wege und Hauptwege, sowie überörtliche Rad- und örtliche Reitwege.

Z 4.1.1.14

Es ist darauf hinzuwirken, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden.

Diesem Ziel folgt der FNP mit der Darstellung von Bäumen und Sträuchern in Bestand und Planung, die vorwiegend entlang von Straßen und Wegen, aber auch als Flurelemente und zur Biotopvernetzung anzulegen und zu erhalten sind.

Arten- und Biotopschutz, großräumig übergreifender Biotopverbund

G 4.1.1.15

Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaates 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.

Mit der nachrichtlichen Darstellung der Schutzgebiete und -objekte wird der Grundsatz im FNP berücksichtigt.

G 4.1.1.17

Endgültig stillgelegte Abbaustellen von Steinen, Erden und Erzen sollen neben der Wiedernutzbarmachung in Orientierung an der vorausgegangenen Nutzung auch der Entwicklung von ökologisch wertvollen Sekundärlebensräumen dienen.

G 4.1.1.18

Durch die Sicherung von Gebieten, auf denen dauerhaft eine natürliche Dynamik und ungelenkte Entwicklung zugelassen wird, soll langfristig ein Netz von Naturentwicklungsgebieten (Prozessschutz) aufgebaut und in den großräumig übergreifenden Biotopverbund integriert werden.

Grund- und Oberflächenwasserschutz

Z 4.1.2.5

Durch die Festlegung in den Regionalplänen von „Sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft“ und „Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, insbesondere für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und den großräumig übergreifenden Biotopverbund, ist die Umsetzung der Maßnahmenprogramme und Bewirtschaftungspläne für die Flussgebietseinheiten zu unterstützen.

Im FNP werden Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (TWSZ) ausgewiesen.

Vorbeugender Hochwasserschutz

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 frei gehalten 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.

Diesem Grundsatz entspricht der FNP mit der Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Zwickauer Mulde.

Die Stadt Penig ist entlang der Zwickauer Mulde durch Hochwasser gefährdet. Statistisch gesehen tritt alle zehn Jahre ein Hochwasser mit größeren Überschwemmungen auf. In den vergangenen 150 Jahren gab es in Penig jedoch fünf extreme Hochwasser – 1858, 1897, 1954, 2002 und 2013. Solche Ereignisse treten zwar in größeren Abständen auf, führen jedoch zu erheblichen Schäden an privatem und öffentlichem Eigentum und bedrohen Leben und Gesundheit der Menschen.

Das enge Tal der Zwickauer Mulde ist teilweise bis an die Ufer heran bebaut und lässt mit seiner teilweise dichten Besiedelung und den daraus resultierenden eingeschränkten Platzverhältnissen keinen Raum für den Bau eines Rückhaltebeckens zu. Bestehende Stauanlagen im Oberlauf der Zwickauer Mulde haben keinen signifikanten Einfluss auf den Hochwasserabfluss in Penig.

Nach dem Augusthochwasser 2002 wurden für die sächsischen Gewässer 1. Ordnung Hochwasserschutzkonzepte erstellt. Darin wird für die Städte und Industriestandorte ein Schutz vor Hochwasser empfohlen, wie es statistisch alle 100 Jahre vorkommt (HQ100). Die Situation in Penig wurde im Hochwasserschutzkonzept „Zwickauer Mulde“ untersucht. Es schlägt vor, den Industriestandort Penig auf beiden Seiten des Flusses durch Hochwasserschutzwände zu schützen.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes betreffen u.a. den Bereich in Höhe der Papierfabrik, entlang das linke Ufer unterhalb der Muldenbrücke und im Rahmen der Sanierung des Mühlgrabens in Penig die Errichtung von Stützmauern mit Hochwasserschutzwirkung. Unterbrechungen in der Mauer, die durch kreuzende Straßen und Wege entstehen, werden bei Hochwasser mit Toren verschlossen. Damit bleiben unter anderem auch die Zugänge zur Mulde erhalten, die zur Löschwasserentnahme nötig sind (vgl. LTV 2011).

Die nachrichtliche Darstellung ist im Hinblick auf die Beurteilung von Bauflächen von großer Bedeutung. Ergänzende bzw. ändernde Darstellungen innerhalb der Flächenkulisse des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden mit dieser 1. Änderung des FNP nicht vorgenommen.

Maßnahmen der Eigenvorsorge

Eine absolute Sicherheit gegen Hochwasser gibt es nicht. Daher sollte jeder von Hochwassergefahr betroffene Bürger sich seiner Situation bewusst sein und selbst vorsorgen. Um Schäden so gering wie möglich zu halten, sollten Bauwerke und Grundstücke an mögliche Überflutungen angepasst werden. Neue Gebäude sind ausreichend hoch zu errichten. Keller und Gebäudeöffnungen sollten abgedichtet sowie Heizungs- und Elektroanlagen in den oberen Geschossen installiert werden. Das kann auch bei bereits bestehenden Gebäuden umgesetzt werden. Dabei sollte jedoch durch Rückstausicherungen verhindert werden, dass Wasser aus Abwasserkanälen ins Haus gelangt.

Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Hochwasserinformationssystem des Freistaates Sachsen hingewiesen. Der Freistaat Sachsen hat im Internet eine Plattform eingerichtet, auf der aktuelle Informationen zu Wasserständen und Hochwasseralarmstufen zu finden sind. Dort werden unter anderem Hochwasserwarnungen für die Flussgebiete veröffentlicht.

Bodenschutz und 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.

Dem Grundsatz wird entsprochen, indem die Bereiche genannt werden, die erosionsgefährdet sind und Maßnahmen zu deren Vermeidung aufgezeigt werden.

Im FNP werden Altlastenstandorte und mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen ausgewiesen.

G 4.1.3.2

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme 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.

Diesem Grundsatz wird mit der Darstellung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (TWSZ) und den für den Biotop- und Artenschutz bedeutenden Flächen entsprochen.

Z 4.1.3.4

In ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden und regional bedeutsame Altlasten sind in den Regionalplänen als „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festzulegen. Sofern erforderlich, sind besonders empfindliche Böden als „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festzulegen.

Diesem Ziel wird mit der Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sowie der Darstellung der Standorte mit Altablagerungen entsprochen.

Siedlungsklima

Z 4.1.4.1

Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.

Mit der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und Wald, der Grünflächen und der Schutzgebiete sowie Wasserflächen und Vegetationsstrukturen in Bestand und Planung wird sichergestellt, dass diesem Ziel entsprochen wird. Es werden vorliegend keine stadtklimatisch bedeutsamen Bereiche (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen beansprucht oder beeinträchtigt.

Das Klima entspricht dem Berg- und Hügellandklima, welches das raue Mittelgebirgsklima zum Binnenlandklima der Leipziger Bucht hin überleitet. Die Jahresmitteltemperatur 1961 bis 1990 für Penig beträgt 8.4 °C. Im Zeitraum 1991 bis 2020 beträgt die Abweichung der Jahresdurchschnittstemperatur ca. +1,0 K[2]. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt im selben Zeitraum 729 mm. Charakteristisch ist eine Verteilung der Niederschlagsmengen, bei der in den Sommermonaten Juni bis August die ergiebigsten Niederschläge zu erwarten sind.

Es wird eine starke Zunahme von heißen Tagen/sommerlicher Hitze prognostiziert, während Dauerfrost immer weniger wahrscheinlich wird und Kälteperioden abnehmen werden.

Mittel- und langfristig ist mit einer geringen Änderung des mittleren Jahresniederschlags zu rechnen, allerdings zeigen die Modelle eine Abnahme der Sommer- und Zunahme der Winterniederschläge. Folgen sind längere Trockenphasen unterbrochen von einzelnen (Stark-)Regenereignissen, verstärke Erosion trockener Böden und mehr Sedimenteintrag in das Kanalnetz (vgl. ReKIS 2021).

Daher ist die Berücksichtigung eines sich verändernden Klimas bei der Stadtplanung notwendig, z.B. Beschattung, Ausrichtung von Gebäuden, Klimatisierung öffentlicher Einrichtungen. Es können sich neue Krankheitsüberträger und Erreger ausbreiten und ein erhöhtes Schädlingsaufkommen ist wahrscheinlich, aber es sind weiterhin auch kalte Winter möglich.

Die Bauleitplanung ist an den Wechsel von Starkregen und Trockenheit anzupassen, z.B. durch die Erhöhung des Wasserrückhalts in der Fläche, der Entsiegelung von Flächen und der Einplanung von höheren Kosten für die Pflege von Stadtgrün (ebd.).

Tab. 2: Ausgewählte Klimaparameter für die Stadt Penig (ReKIS 2021)

Parameter	**Wert (1961 bis 1990)**
Jahresmitteltemperatur [°C]	8,4
Jahresniederschlag [mm]	729
Anzahl der heißen Tage [$T_{max} \geq 30$ °C]	5
Anzahl der Sommertage [$T_{max} \geq 25$ °C]	31
Anzahl der Frosttage [$T_{min} < 0$ °C]	94
Anzahl der Eistage [$T_{max} < 0$ °C]	23

<u>Landwirtschaft</u>

Z 4.2.1.2

Es ist darauf hinzuwirken, die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Böden den absehbaren Folgen des Klimawandels zur Stabilisierung der Umweltsituation und damit auch zur Vermeidung von Ertragsausfällen anzupassen.

Mit der Benennung von erosionsgefährdeten Bereichen sowie Maßnahmen zur Erosionsvermeidung und der Anlage und dem Schutz von Landschaftselementen kommt der FNP diesem Ziel nach.

[2] K = Kelvin, Einheit für die Temperaturdifferenz

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.

Mit der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft kommt der FNP dem Ziel nach.

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

Die Gemarkungen des Plangebietes sind verhältnismäßig waldarm, weil wegen der Fruchtbarkeit der Lösslehmböden der ehemalige Mischwaldbestand seit dem Mittelalter weitgehend auf die Talhänge der Zwickauer Mulde sowie deren Seitentäler zurückgedrängt wurde. Im Gemeindegebiet der Stadt Penig sind insgesamt ca. 780 ha als Flächen für Wald in Bestand (ca. 735 ha) und Planung (ca. 45 ha) dargestellt. Das entspricht zusammen ca. 12,3 Prozent Waldanteil am Gemeindegebiet. Mit der Darstellung der Flächen für Wald kommt die Stadt Penig der regionalplanerischen Zielstellung nach. Vorranggebiete für die Waldmehrung sind im Gemeindegebiet der Stadt Penig nicht festgelegt.

Bergbau und Rohstoffsicherung
Z 4.2.3.1
In den Regionalplänen sind die raumordnerischen Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung und Gewinnung von standortgebundenen einheimischen Rohstoffen zu schaffen. Dazu sind Vorranggebiete für den Rohstoffabbau sowie Vorranggebiete für die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten festzulegen.

Diesem Ziel wird mit der Darstellung der Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen im FNP entsprochen.

G 4.2.3.2
Sicherung und Abbau von Rohstofflagerstätten sollen auf einer vorausschauenden Gesamtplanung basieren. Die Abbauflächen sollen Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt einer nachhaltigen Folgenutzung, die sich in das räumliche Gesamtgefüge einordnet, zugeführt werden. Die bei der Wiedernutzbarmachung neu entstehenden Flächen, welche natürliche Bodenfunktionen wahrnehmen sollen, sollen so gestaltet werden, dass eine den naturräumlichen Verhältnissen angepasste Entwicklung, Nutzung und Funktionalität gewährleistet wird.

Im FNP sind Flächen für die Rohstoffsicherung bzw. in denen der Bergbau umgeht, mittels Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

Sicherung der Daseinsvorsorge
G 6.1.6
Im ländlichen Raum soll die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge auch unter den Bedingungen begrenzter finanzieller Ressourcen gesichert werden. Dabei soll die Sicherung der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur durch bedarfsgerechte und flexible Lösungen erfolgen.

Mit der Konzentration der Bauflächen insbesondere von Gemeinbedarfsflächen auf die Bereiche der Siedlungskerne, wird dem Grundsatz der Daseinsvorsage auf Ebene des FNP Rechnung getragen.

5.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Die Regionalplanung als Teil der Landesplanung wird durch die Arbeit von vier regionalen Planungsverbänden getragen. Sie befassen sich mit der Aufstellung und Fortschreibung von Regionalplänen einschließlich deren Begründung. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Region Chemnitz-Erzgebirge (RPCE 2008) der Planungsregion Chemnitz (PV-RC), der am 31.07.2008 in Kraft getreten ist. Im Regionalplan sind Grundsätze (G), Ziele (Z) und Vorschläge konkretisiert, die für die jeweiligen Regionen von Bedeutung sind.

Die Verbandsversammlung hat am 20.06.2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPl-S RC) beschlossen. Bis zum in Kraft treten des RPl-S RC sind die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden.

Zentrale Orte
Penig ist gemäß **Z 1.3.1.1** als Grundzentrum festgelegt und gemäß **Z 1.3.2.1** bildet die Ortslage Penig den Versorgungs- und Siedlungskern.

Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen
Gemäß Festlegungskarte 1 „Raumnutzung“ i.V.m. **Z 1.4.1** sind folgende zwei regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe festgelegt. Ihre Fläche soll die Mindestgröße von 25 ha nicht unterschreiten:

- Mühlau-West (56 ha) durch interkommunale Kooperation der Gemeinde Mühlau mit dem Grundzentrum Penig vorzubereiten und zu realisieren
- Obergräfenhain (74 ha)

Gemäß **Z 1.4.2** sind die regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe nachrichtlich in die Flächennutzungspläne der unter Z 1.4.1 benannten Orte zu übernehmen und erst bei konkret vorhandenem Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung standortkonkret auszuformen.

Gemäß **Z 1.4.3** sind regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe von allen Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die eine industriell-gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. Dabei sind Einzelhandelseinrichtungen jeglicher Art und Größe, Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Windenergieanlagen, gewerbliche Tierhaltungsanlagen, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen. Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude sind nur in direktem Zusammenhang mit den anzusiedelnden Industrie- und Gewerbeunternehmen zulässig. Logistikunternehmen sind nur in Verbindung mit produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben zulässig oder wenn die regionale, überregionale und gesamtwirtschaftliche Bedeutung nachgewiesen werden kann.

Besteht im Rahmen der Umsetzung der Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe das Erfordernis der Teilinanspruchnahme, ist dies gemäß **Z 1.4.4** nachzuweisen und zu begründen. Wird dabei die Festlegung von Baugrundstücken erforderlich, ist die Mindestgröße von 3 ha einzuhalten.

Achsen
Gemäß **Z 1.5.1** liegt Penig an der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Döbeln-Hartha-Rochlitz-A 72-Penig-Limbach-Oberfrohna-Waldenburg-Glauchau-A 4.

Regionale Grünzüge sind im Gemeindegebiet der Stadt Penig nicht festgelegt. Grünzäsuren befinden sich östlich von Langenleuba-Oberhain und zwischen Niedersteinbach und Wernsdorf. Mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen werden diese gemäß **Z 1.6.1** von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Tourismus und Erholung
Die thematischen Straßen, Routen, Wege und Gebiete sollen gemäß **G 1.8.4** mit ihren architektonischen und kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten erhalten und touristisch nutzbar gemacht werden.

Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen
Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen sind die Hohlraumgebiete i.S. von § 2 Abs. 1 SächsHohlrVO sowie die Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen, die dem Geltungsbereich des BBergG unterliegen. Diese Gebiete werden nachrichtlich dargestellt.

Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben
Gemäß Leitbild für die Landschaftseinheit soll das Lößhügelland als vorwiegend agrarisch geprägter Landschaftsraum mit seinem besonders ertragreichen Flächen bewahrt und möglichst umweltverträglich genutzt werden. Bereiche mit besonderer ökologischer Bedeutung, insbesondere die markanten Täler von Freiberger Mulde, Zwickauer Mulde und Zschopau sowie vielfältige kulturgeschichtlich bedeutsame Objekte sollen dauerhaft gesichert werden.

Im **Mulde-Lößhügelland** und **Ostthüringischen Lößhügelland** soll das markant eingetiefte Tal der Zwickauer Mulde sowie deren Nebentäler in ihrer charakteristischen Ausprägung, ihrer hohen landschaftlichen Erlebniswirksamkeit und mit ihren günstigen Voraussetzungen für eine ruhige Erholung bewahrt werden.

Die aufgrund ihres hohen Ertragspotenzials weitgehend entwaldeten Plateauflächen sollen auch künftig vorrangig landwirtschaftlich – vor allem in Form des Ackerbaues – genutzt und gepflegt werden. Durch eine umweltgerechte Landwirtschaft sollen negative Auswirkungen der großflächigen und intensiv betriebenen Bewirtschaftung schrittweise beseitigt und künftig vermieden werden.

Die Landschaften der Region sollen gemäß **G 2.1.2.1** in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.

Landwirtschaft
Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region gemäß **G 2.3.1.1** so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann. I.V.m. **Z 2.3.1.2** ist in allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden wird.

Die mit der vorliegenden 1. Änderung des FNP übernommenen bzw. erforderlichen Flächenausweisungen sind bedarfsgerecht und jeweils an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Eine Zersiedelung findet nicht statt.

Gemäß **Z 2.3.1.6** ist in Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) und in Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) sowie Gewässerrandstreifen durch verstärkte Nutzungsänderung von Ackerland zu Grünland sowie durch Maßnahmen zur forstlichen Umnutzung auf eine Minderung von Risiken der Hochwasserentstehung hinzuwirken.

Mit der Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) entlang der Zwickauer Mulde wird auf die Überschwemmungsgefahr hingewiesen.

Forstwirtschaft

Der Waldanteil ist gemäß **Z 2.3.2.2** langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen von derzeit 30 Prozent bis auf 32 Prozent der Gesamtfläche zu erhöhen.

Erstaufforstungen an geeigneten Standorten außerhalb der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung sollen gemäß **Z 2.3.2.4** zur strukturreichen Verbesserung des Naturhaushaltes, zur Boden- und Klimaschutzfunktion sowie zur Förderung des Artenschutzes und der Artenvielfalt beitragen. Insbesondere soll mit ihnen der Ausbau und die Funktionsfähigkeit des großräumig übergreifenden Biotopverbundes unterstützt werden.

Die 1. Änderung des FNP berücksichtigt das Ziel mit der Darstellung von Flächen für den Wald in Bestand (ca. 635 ha) und Planung (ca. 45 ha).

Regionale Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind gemäß **Z 1.2.2** die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

I.V.m. **Z 1.2.3** soll die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.

Gemäß **G 1.2.4** soll die Entwicklung der Siedlungen an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Gemäß **Z 1.2.5** ist die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist gemäß **Z 1.2.6** hinzuwirken.

Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist gemäß **Z 1.2.7** hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln, die Wohngebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen, nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

Gemäß **Z 1.2.8** sind zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung insbesondere vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren, Handwerks-

betriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen.

Gemäß **Z 1.2.10** ist die Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen entsprechend Karte 2 „Siedlungswesen“ insbesondere darauf zu richten, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird, die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden und die die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung der Täler vermieden wird.

Diesem Ziel wird entsprochen, indem die Darstellungen im FNP die historischen Streusiedlungen und Waldhufendörfer berücksichtigen und keine den Siedlungscharakter beeinträchtigenden Nutzungen ausgewiesen werden.

Im Landkreis Mittelsachsen sind Waldhufendörfer eine prägende Siedlungsform des Erzgebirges und des Mulde-Lößhügellandes. Charakteristisch für Waldhufendörfer sind u.a.:

- ein langgestrecktes Tal mit einem mittig gelegenen Bach und i.d.R. parallel dazu einer durchgehenden Erschließungsstraße (zweispurig, kurvenreich, mit Engstellen, ohne Fußwege),
- langgestreckte, schmale Parzellen, die quer zur zentralen Leitlinie (Bach, Erschließungsstraße) bis an die Gemarkungsgrenze reichen und sich in Form von Steinriegeln oder/und Hecken zumeist deutlich voneinander abgrenzen (Hufenflur),
- hoher Landschaftsbezug und Außenorientierung
- typische Nutzungsabfolge aus Bachaue, Gehöft, rückwärtigen Obstgärten, Acker-/ Weideland sowie abschließender Waldnutzung
- Drei- und Vierseitgehöfte, die sich oberhalb der Aue zu beiden Seiten des Tales im Abstand der Schmalseiten der zugehörigen Hufenflur locker aneinanderreihen mit großen, variierenden Gehöftabständen (zumeist deutlich größer als 40 m) und dazwischenliegenden Nutzgärten oder Weideflächen

In Penig sind die Ortsteile Arnsdorf, Niedersteinbach und Wernsdorf historisch geprägte und die Ortsteile Chursdorf, Langenleuba-Oberhain, Markersdorf, Tauscha und Zinnberg neuzeitlich geprägte Waldhufendörfer.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch in neuzeitlich geprägten Waldhufendörfern historische Siedlungsstrukturen und Objekte in Teilbereichen erhalten geblieben und heute noch erlebbar sind. Diese historischen Kernbereiche verdienen besondere Beachtung bei allen potentiellen Bauinteressen und baurechtlichen Zulassungsentscheidungen und sollten wie historisch geprägte Dörfer behandelt werden.

Die lockere und durchgrünte Dorfstruktur wird erhalten, indem die ortstypischen Abstände zwischen den Gehöften sowie die rückgratbildenden Auen als Grünzäsuren belassen werden und in der baulichen Entwicklung der Fokus auf die Umnutzung bestehender Gebäude und Ersatzneubauten gelegt wird, welche die historische Hofstruktur aufgreifen. Die charakteristische Abfolge Bachaue – Gehöfte – rückwärtige Obstgärten – Acker-/Weideland – Wald wird nicht durch Neubebauungen in der zweiten Reihe oder in der Aue aufgebrochen. Behutsame bauliche Ergänzungen können sich gut in die langgestreckte, lineare Dorfform einfügen, sodass auch die Außenorientierung und der typische hohe Landschaftsbezug gewahrt bleiben.

Die historischen Wurzeln neuzeitlich geprägter Waldhufendörfer sollen sicht- und erlebbar gemacht werden, indem regionaltypische Bauweisen und Baustoffe gestärkt und ein harmonisches Miteinander zwischen alter und neuer Bebauung befördert werden. Zugleich soll auf der Basis des vorhandenen baulichen Bestandes eine neue, gut ablesbare Dorfstruktur befördert und die Ortsmitte als dörflicher Treffpunkt gestaltet werden. Eine gute Durchgrünung und der Verzicht auf eine weitere Nachverdichtung in den Auen sorgen für angenehme klimatische Verhältnisse, bieten Retentionsfläche und Erholungsraum.

Bei baurechtlichen Einzelfallentscheidungen soll auf das Einfügen und auf die angemessene Aufteilung von Bau- und Grünflächen durch Freiflächengestaltungspläne gesteigerter Wert gelegt werden (vgl. TU Dresden, 2014).

Neu zu errichtende Gebäude sollen zeitgemäß und nicht historisierend und „altertümlich“ gebaut werden, jedoch soll der Neubau Rücksicht nehmen auf die gegebenen Maße und Proportion, um sich so in seine nähere Umgebung einzufügen. Dazu gehören besonders Stellung des Gebäudes auf dem Baugrundstück, Gesamtkubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Dachüberstände, sowie Fassadengestaltung und farbliche Gestaltungskonzepte der Fassaden.

Gemäß **Z 1.2.11** ist auf die Renaturierung bzw. Entsiegelung, insbesondere brachfallender und brachgefallener Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie in den in der Karte 1 „Raumnutzung“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz, Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft, den Vorranggebieten Schutz des vorhandenen Waldes sowie den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasser, hinzuwirken (s. Abb. 2).

In den Siedlungsräumen soll gemäß **G 1.2.12** zur Gewährleistung ökologischer Ausgleichsfunktionen aufbauend auf vorhandene Strukturen ein möglichst zusammenhängendes Netz innerörtlicher, naturnaher Freiflächen und siedlungsspezifischer Biotope entwickelt werden, das gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten zur Erholung im direkten Wohnumfeld bietet. Dabei sollen die Vorkommensvoraussetzungen von Gebäude bewohnenden Tierarten mit berücksichtigt und verbessert werden.

Naturraumtypische Siedlungsränder sollen gemäß **G 1.2.13** erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern ist durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft herzustellen. I.V.m. **G 1.2.14** sollen Siedlungsnahe Freiräume als Erholungsräume und als ökologische Regenerationsräume erhalten und entwickelt werden. Die siedlungsnahen Freiräume sollen mit den innerörtlichen Grünbereichen im räumlich-funktionalen Verbund mit dem regionalen Freiraum vernetzt werden.

Im FNP sind zahlreiche Wald- und Grünflächen in und um den Bereich des Siedlungsgefüges ausgewiesen. Insbesondere in den Randlagen der dörflichen Siedlungen befinden sich zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG wie z.B. Streuobstwiesen als wichtige landschaftsprägende Strukturelemente.

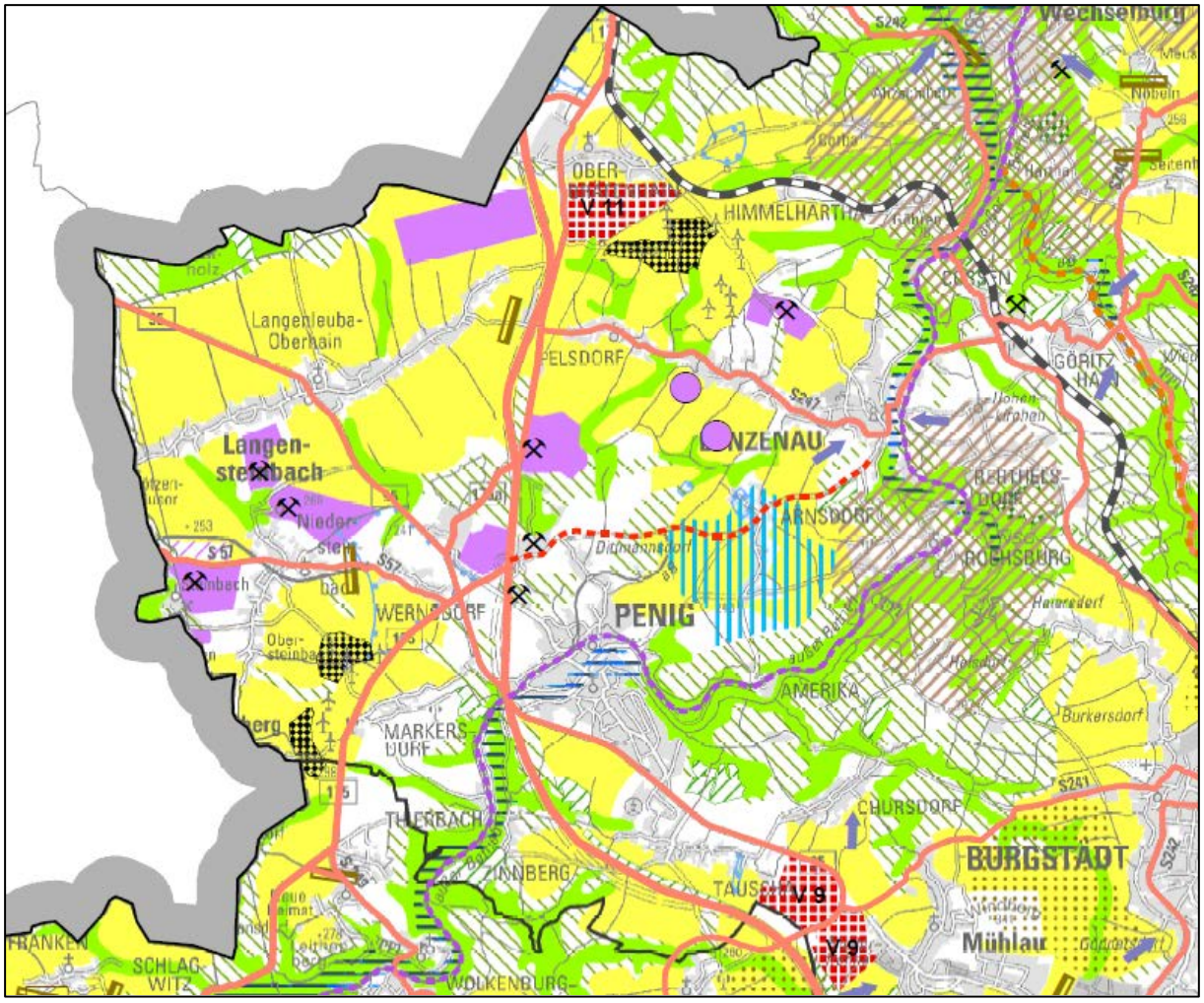


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1.2 des RPCE, Raumnutzung
(Quelle: RPCE 12/2015)

Siedlungsstruktur		Raumordnerische Ausweisung
		Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe
		Grünzäsur
Freiraumstruktur		
VRG	VBG	
		Arten- und Biotopschutz
		Wasserversorgung
		Hochwasser
		Landwirtschaft
		Rohstoffabbau ≥ 10 ha
		Vorrang- und Eignungsgebiet zur Nutzung von Windenergie
Infrastruktur		
		Korridor Neubau Straßenverkehr

Tourismus und Erholung

Gemäß **Z 1.8.1** sind in den Tourismusregionen bzw. den zu bildenden Destinationen die touristischen Funktionen unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Wettbewerbsfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur sind auf saisonale Angebotsschwerpunkte sowie auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten.

I.V.m. **Z 1.8.2** sollen die landesweit und regional bedeutsamen Schwerpunkte des Städtetourismus durch Weiterführung hochrangiger Kunst- und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen, Einbeziehung ihrer interessanten Industriearchitektur, Forcierung der Tagungen und Kongresse sowie weitere Vernetzung der Angebote und Anbieter, auch der des Umlandes, in ihrer Attraktivität weiter gestärkt werden.

Die Stadt Penig befindet sich in der Tourismusregion Sächsischen Burgen- und Heideland in der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ und ist ein landesweiter Schwerpunkt des Städtetourismus.

Gemäß **G 1.8.4** sollen die thematischen Straßen, Routen und Wege mit ihren architektonischen und kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten erhalten und touristisch nutzbar gemacht und gemäß **G 1.8.6** soll auf Fließgewässerabschnitten der Zwickauer Mulde, die wassersportlich geeignet und bezüglich des Arten- und Biotopschutzes weniger sensibel sind, der Wassertourismus in naturverträglicher Weise erschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen (Einstiegs- und Anlandestellen, Beschilderung usw.) sowie touristische Vermarktung sollen eine naturverträgliche wassersportliche Nutzung gewährleisten.

Der Radfernweg „Mulderadweg“ und der „Lutherweg Sachsen“ sind als überörtliche Rad- und Hauptwanderwege im FNP dargestellt.

5.3 Landschaftsökologischer Beitrag

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei vorliegenden Landschaftsplänen deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Diese Vorgehensweise vermeidet u.a. Dopplungen bzw. Wiederholungen. Soweit geeignet, sind die Inhalte der Landschaftsplanung als Darstellung in den FNP aufzunehmen (§ 6 Abs. 1 SächsNatSchG).

Der Landschaftsökologische Beitrag (LÖB) für die Stadt Penig liegt mit Stand November 2005 vor. Ziel des Zusammenwirkens zwischen Landschaftsplan, Umweltprüfung und FNP ist es, bei der vorhersehbaren und geplanten städtebaulichen Entwicklung die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Folgende Ziele des Landschaftsplanes wurden im FNP berücksichtigt und übernommen:

- Erhaltung und Entwicklung der Landschafts- und Siedlungsstrukturen im Sinne der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Schutzes sowie der Naturraumpotentiale unter Berücksichtigung der naturraumspezifischen und historischen Gegebenheiten, aber auch der ökonomischen Rahmenbedingungen
- Erhaltung und Sicherung der Siedlungsstrukturen, Entwicklung durchgrünter, harmonisch in die Landschaft eingebundener Siedlungen an umweltverträglichen Standorten
- 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, der Feldgehölze und Hecken sowie standortgerechter Laubmischwälder
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft
- Nutzung von Möglichkeiten zur Waldmehrung und Flurgehölzanreicherung

- Biotopsicherung und Renaturierung der Auen- ,Quell- und Feuchtgebiete an den Fließ- und Stillgewässern
- Sicherung der Grundwasserressourcen
- Erhalt und Aufwertung der Überschwemmungsgebiete sowie der überschwemmungsgefährdeten Bereiche einschließlich der zugehörigen Gewässerrandstreifen
- besondere Beachtung des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere im Rahmen baulicher Entwicklungen sowie Beseitigung von Altlasten, Rekultivierung, Wiedernutzbarmachung bzw. Renaturierung von Problemstandorten und Brachen)
- Einhaltung des Klimaschutzes v.a. im Bereich von Frischluftentstehungs- und -abflussgebieten (Wälder und größere Gehölzflächen) sowie Hauptbelüftungsbahnen und Frischluftschneisen

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Teil 2 der Begründung) baut auf den detaillierten schutzgutbezogenen Beschreibungen des Bestandes und den ermittelten Nutzungskonflikten sowie beschriebenen Zielen und Maßnahmen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans auf. Im Rahmen der Umweltprüfung werden zusätzlich die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ergänzt.

5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (INSEK)

Die Stadt Penig verfügt über ein aktuelles gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (INSEK) mit Stand 04/2013, beschlossen am 13.06.2013. Damit wurde das 2007 erarbeitete und im Januar 2008 beschlossene Stadtentwicklungskonzept (SEKo) fortgeschrieben. Im INSEK werden die gesamtstädtischen Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in den Fachkonzepten Städtebau und Denkmalpflege, Wohnen, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus, Verkehr und technische Infrastruktur, Umwelt, Kultur und Sport, Bildung und Erziehung und Soziales dargestellt. Zudem sind darin die Fördergebiete für den Stadtumbau Ost ausgewiesen.

Ziel ist es, darin eine fachübergreifende Strategie für die Entwicklung der Gesamtstadt Penig herauszuarbeiten. Die Stadt Penig möchte mit der Festlegung enger abgegrenzter Stadtumbaugebiete die Konsolidierung der unmittelbaren Kernstadt fortsetzen (vgl. INSEK 2025).

Folgende Entwicklungsziele werden durch die Stadt u.a. verfolgt und sollen entsprechend den Dringlichkeiten sowie zur Verfügung stehenden Mitteln und Möglichkeiten umgesetzt werden:

1. Ausgewogene Entwicklung der Gesamtstadt unter Stärkung der Kernstadt ohne Vernachlässigung der ländlichen Ortsteile
2. In der Kernstadt und den Ortsteilen Innenentwicklung und Revitalisierung vor Außenentwicklung
3. Qualitative Aufwertung vorhandener Wohngebiete durch sinnvolle Gestaltung von Grünflächen/Erholungsbereichen und für die Verbesserung des Mikroklimas, darunter:
    a. Unterstützung von Wohnumfeldverbesserungen durch Vermieter
4. Umbau vorhandener Wohngebäude zu bedarfsgerecht angepassten Wohnungsgrundrissen:
    a. Altengerechte Wohnungen
    b. kleine Wohnungen
    c. alters- und sozial gemischte Quartiere
5. Verbesserung der Erschließung/verkehrstechnischen Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
    a. zwischen Innenstadt und den Ortsteilen ohne ÖPNV-Anschluss
    b. zum Eisenbahnhaltepunkt Narsdorf an der Hauptstrecke Leipzig-Chemnitz bzw.
    c. nach Burgstädt zum gegenwärtigen Endpunkt des Chemnitzer Modells

6. Entwicklung der historischen Innenstadt als attraktives, modernes Stadtgebiet für Wohnen, Erholung, Kultur, Bildung, Kommunikation, Handel und Dienstleistung, u.a. durch
    a. Errichtung einer Handelseinrichtung für Waren des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Stadtzentrum
    b. Abschluss der Gestaltung des Bereichs Mühlgraben und Mühlgrabeninsel
    c. Herstellung und Ausbau innerstädtischer Parkplätze
    d. Entwicklung des Angebots im Kultur- und Schützenhaus
    e. weitere Sanierung der Gebäude des Freien Gymnasiums Penig
7. Wirtschaftsförderung durch Unterstützung der Industrie- und Gewerbebetriebe in stadtplanerischer Hinsicht
8. Beseitigung und Aufwertung von brachgefallenen Flächen durch Nachnutzung oder Begrünung/Aufforstung
    a. Erhalt und Förderung der sozialen und kulturellen Gemeinbedarfseinrichtungen einschließlich Entwicklung tragfähiger Bildungs- und Betreuungs- und Nutzungskonzepte für Kindertagesstätten, Schulen/Bildungsstätten, Sportstätten, Jugendclubs (z.B. Waldhaus), Bibliothek, Kultur- und Schützenhaus
9. Werterhaltung der Umwelt, Natur und Landschaft
    a. Pflege der Grünflächen
    b. Pflege des Naturparks KÖBE
    c. Wertschöpfung aus Natur und Landschaft durch Ausbau der Rad- und Wanderwege (insbesondere des Mulderadweges und der Bilz-Route[3])

5.5 Neuordnungskonzept (NOK) der Stadt Penig

Seit der Aufnahme des Altstadtbereiches in das Bund-Länder-Programm des Städtebaulichen Denkmalschutzes im Jahre 1992 ist die städtebauliche Erneuerung ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt in der Stadt Penig.

Wesentliches Ziel des 3. Neuordnungskonzeptes von 2010 ist die Priorisierung von Maßnahmen, die im Rahmen der Laufzeit der Bund-Länder-Programme noch abgeschlossen werden können, bzw. die Darstellung von Maßnahmen, deren Umsetzung eher als langfristig eingeschätzt wird und damit voraussichtlich nicht mehr über die Städtebauförderung realisiert werden kann. Eine detaillierte Bestandsaufnahme bildet die Basis für eine Herausarbeitung der ortsspezifischen Probleme und Potenziale u.a. zum demographischen Wandel, zur energetischen Erneuerung, der örtlichen Struktur, zur Anpassung des Gebäudebestandes, zu Grün- und Freiflächen und zum Stadtklima.

<u>Örtliche Struktur</u>
Der Erhalt der städtebaulichen Struktur und deren sinnvolle Ergänzung sind ebenso wichtig wie das Sichern erhaltenswerter Bausubstanz. Neubauten müssen architektonisch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Altbauten sind zu sanieren, instand zu setzen oder zu modernisieren und dürfen dabei nicht ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verlieren. Eine gesunde Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung, bzw. nicht störendem Gewerbe ist anzustreben.

<u>Anpassung Gebäudebestand</u>
Der Gebäudebestand wird der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage entsprechend angepasst. Dazu gehören vor allem die Entkernung von Quartieren und der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz zur Schaffung eines angenehmen Wohn- und Arbeitsumfeldes. Für Neubauten

[3] Radroute mit einer Länge von ca. 35 km in der „Bilz Gesundheits- und Aktivregion“ um Burgstädt, Lunzenau und Penig

wird die Innenentwicklung forciert. Die Ergänzung bestehender Strukturen sowie eine ortstypische und energieeffiziente Gestaltung ist dabei ein erklärtes Ziel.

Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel, den Landschaftsverbrauch einzudämmen und Entwicklungspotenziale bewusst in die bereits überbauten Gebiete zu lenken. Somit sollen Natur und Landschaft geschont werden. Vorgenutzte Flächen sollen durch die Behebung ihrer Missstände und Neuerschließung die Rahmenbedingungen für Handel, Gewerbe und Industrie verbessern.

Grün- und Freiflächen
Grün schafft Möglichkeiten, den Stadtteil zu gliedern. Die Freiräume und Grünflächen bieten Erholung und Begegnungsmöglichkeit. Besonders für Kinder ist dies ein idealer Erlebnisraum. Je ländlicher die Gegend, umso mehr verlagern sich die Freizeitaktivitäten ins private Grün oder die offene Landschaft. Öffentliche Freiflächen sollen neben der Erholungsfunktion auch Platz für Veranstaltungen oder Marktgeschehen bieten.

Stadtklima
Die Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen dient der Verbesserung der Lebensbedingungen. Sie haben eine vielfältige ökologische Funktion, dienen der Luftreinhaltung und haben auch psychologisch eine positive Wirkung. Klimaschneisen in der Stadt werden erhalten und bestehende Grünzüge weiter vernetzt und ausgebaut.

6 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Zeichnerischen Darstellung der Baugebiete:
Der FNP ist im Maßstab 1 : 10.000 erstellt. Die Darstellungen des Bauflächenbestandes und der geplanten Bauflächen erfolgt – wie im wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 – auf Wunsch der Stadt Penig regelmäßig nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO. Durch den hohen Grad der Bestimmtheit sollen eventuelle Nutzungsunverträglichkeiten bereits in einer frühen Planungsphase ausgeschlossen werden. Die Darstellungen der Baugebiete unter Zugrundelegung der Bauleitpläne kann nur in Anlehnung an deren Geltungsbereiche/Ausdehnungen erfolgen. Sämtliche Gebietsabgrenzungen sind nicht grundstücksscharf/liegenschaftsgenau dargestellt. Sie stellen auf der Maßstabsebene des FNP die Bodennutzungen dar. Rechtskräftige Satzungen sind mit der größtmöglichen Exaktheit übertragen bzw. absehbaren künftigen Erfordernissen angepasst. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind somit ablesbar und lassen eine angemessene Ausgestaltung in Verfahren zu verbindlichen Bauleitplänen zu. Für sonstige Sondergebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO die Darstellung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung mit der Angabe ihrer Zweckbestimmung.

In der vorliegenden 1. Änderung des FNP werden Flächen aufgrund rechtskräftiger Bauleitplanungen (Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne, Ergänzungssatzungen) sowie Flächen, die dem Bergrecht unterliegen, entsprechend dem aktuellen Stand dargestellt, bei denen seit der Rechtswirksamkeit des bis dato geltenden FNP Änderungen vorgenommen wurden. Die rechtskräftigen Planungen werden als Bestandsflächen dargestellt.

Des Weiteren werden Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt, die lediglich den bereits vorhandenen baulichen Siedlungsbestand klarstellen.

Für Bebauungspläne, die sich derzeit im Aufstellungsverfahren befinden, wird diese Änderung genutzt, um die Entwicklung des jeweiligen B-Plans aus dem FNP zu gewährleisten. B-Pläne sind aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Änderung wird eine Parallelität zum B-Plan hergestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB), sodass diese aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sind.

Die Anpassungen/Änderungen von Bauflächen sowie der genannten weiteren Darstellungen verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile:

Tab. 3: Übersicht über die Ortsteile mit Anpassungen bzw. Änderungen

Stadt Penig		
Ortsteil	**Anpassung/Änderung/ Neuausweisung von Bauflächen in den Änderungsbereichen (Nr.)**	**weitere Anpassungen/Änderungen**
Penig	1-5	X
Amerika	6	X
Arnsdorf	7	X
Chursdorf	8	X
Langenleuba-Oberhain	9	X
Markersdorf	---	X
Niedersteinbach	10	---
Obergräfenhain	11	X
Tauscha	12	X
Thierbach	13	---
Wernsdorf	14	---
Zinnberg	---	---

Die Übernahme von Bauflächen aus Bebauungsplänen basiert, wie erwähnt, auf der Grundlage vorhandener rechtskräftiger Planungen. Nach der Rechtswirksamkeit des FNP 2006 wurden diese Bauleitpläne nicht aus diesem entwickelt. Damit handelt es sich um Bebauungspläne, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorzeitig aufgestellt, ergänzt oder geändert worden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wurde. Des Weiteren wurden Bebauungspläne nach § 13a als Bebauungspläne der Innenentwicklung sowie nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt. In diesen Fällen kam das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Danach ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen, was mit dieser Änderung ebenfalls vorgenommen wird.

Für einige Ortsteile wurden Satzungen aufgestellt, die einzelne Außenbereichsflächen dem Innenbereich zuordnen (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der jeweiligen Satzungen, werden die Bauflächendarstellungen entsprechend der allgemeinen vorhandenen Art der baulichen Nutzung des Standortes vorgenommen.

Tab. 4: Übersicht über die Bauleitpläne und weitere Änderungen, die der FNP-Änderung zugrunde liegen

lfd. Nr.	Art des Bauleitplans mit Bezeichnung	Rechtsgrundlage für das Aufstellungsverfahren	Rechtsstand, Art der Änderung
Penig			
WA1	BP „Wohngebiet am Pfaffenbusch“	§ 13a i.V.m. § 13 BauGB	1. Änderung rechtskräftig seit 01.11.2014 Darstellungsberichtigung
WA2	vBP „Wohngebiet Lindengarten“	§ 13b BauGB	rechtskräftig seit 27.07.2019 Darstellungsberichtigung
WA4	Außenbereichssatzung „Lunzenauer Straße“	§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	rechtskräftig seit 28.02.2015 ►Darstellungsberichtigung
SO1	BP „Einkaufsmarkt Leipziger Straße“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	rechtskräftig seit 26.05.2018 ►Darstellungsberichtigung
SO2	vBP „Photovoltaikanlagen ehem. Heizhaus Flender“	§ 12 BauGB	Aufstellungsbeschluss am 15.11.2018 im Aufstellungsverfahren ►Flächenanpassung
SO4	vBP „Minigolfanlage mit Getränkeverkauf“	§ 12 BauGB	rechtskräftig seit 25.07.1997 ►Darstellungsberichtigung
SO5	BP „Gewerbegebiet ehemaliger Kiessand-tagebau Penig“	§ 8 Abs. 4 BauGB	Aufstellungsbeschluss am 10.04.2014 für den BP „Autohof Penig Nord“ im Aufstellungsverfahren ►Flächenanpassung
SO6	vBP „Solarpark Zeisig“	§ 12 BauGB	Aufstellungsbeschluss am 14.02.2023 im Aufstellungsverfahren ►Flächenanpassung
FfG1	BP „Kindertagesstätte Tauschaer Weg/ Jahnstraße“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	rechtskräftig seit 19.10.2012 ►Darstellungsberichtigung
Niedersteinbach			
WA7	2. Bebauungsplan Wohn-baugebiet „Mäuseberg“ Niedersteinbach	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	rechtskräftig seit 07.06.1995 ►Darstellungsberichtigung
Thierbach			
WA9	vBP Wohnbebauung „Happy Family“	§ 12 BauGB	rechtskräftig seit 28.10.2005 ►Darstellungsberichtigung

Die Windenergieanlagen (WEA) im Freistaat Sachsen werden mit Stand von 02/2020 für das Gemeindegebiet der Stadt Penig als Punktsignatur für Einzelanlagen aktualisiert. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage von Daten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Es ergeben sich dabei geringfügige Abweichungen zum Bestandsplan von 2006. Die nachrichtliche Darstellung der Vorrang- und Eignungsgebiete zur Nutzung von Windenergie gemäß RPCE 2008 wird beibehalten.

Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) werden in Bestand und Planung aktualisiert. Dies betrifft die Bundesautobahn A 72 (36 ha, Bestand), die Staatsstraße S 247 (geplant), sowie die S 241 (Ortsumfahrung Niederfrohna, im Bestand).

Tab. 5: Übersicht über die Anpassungen der Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

lfd. Nr.	Trasse/Fläche	Flächenabgang (ha)	Flächenzugang (ha)
V1	S 247 Dittmannsdorfer Straße, Penig (geplant)	-0,29 Fl. f. d. Landw. -0,18 Straßenverkehrsfl.	+0,29 Straßenverkehrsfl. +0,18 Fl. f. d. Landw.
V2	S 247 Bahnhaus, Arnsdorf (geplant)	-0,51 Fl. f. d. Landw. -0,25 Straßenverkehrsfl.	+0,51 Straßenverkehrsfl. +0,25 Fl. f. d. Landw.
V3	S 241 Ortsumfahrung Niederfrohna, Tauscha (Bestand)	-0,72 Fl. f. d. Landw. -0,17 Straßenverkehrsfl.	+0,72 Straßenverkehrsfl. +0,17 Fl. f. d. Landw.
V4	S 57 Anbindung an S 241, Chursdorf (Bestand)	-0,36 Straßenverkehrsfl. -0,22 Fl. f. d. Landw.	+0,36 Fl. f. d. Landw. +0,22 Straßenverkehrsfl.
V5	ehem. Bahnanlage Obergräfenhain mit östlich angrenzender Fl. f. d. Landw.	-2,80 Fl. f. Bahnanlagen -0,14 Fl. f. d. Landw.	+2,18 Fl. f. d. Landw. +0,73 Industriegebiet (GI) +0,03 Straßenverkehrsfl.
V6	Markt Penig	-0,14 Mischgebiet (MI)	+0,14 Straßenverkehrsfl.

Grünflächen:
Die Darstellung der Grünflächen erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Parkanlagen (Tiergehege Naturpark Köbe), Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, und Badeplätze (Freibad), Gartenland und Friedhöfe und gemäß § 5 Abs. 4 BauGB für Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Hierzu zählen u.a. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Dauerkleingärten
Das Kleingartenwesen hat im Plangebiet eine lange Tradition. Daher bestehen mehrere Kleingartenanlagen (KGA) im Sinne des Bundes- Kleingartengesetztes. Die Vereinsliste gibt über den Status der Anlagen Auskunft. Aber auch ohne Mitgliedschaft im Regionalverband sind für die Flächennutzung relevante kleingärtnerische Nutzungen anzutreffen. Nicht vertreten sind diese nur in den Ortsteilen Niedersteinbach, Markersdorf und Wernsdorf.

Alle ausreichend großen KGA wurden entsprechend im FNP vermerkt, bei Nichtausweisung bestehender kleingärtnerischer oder ähnlich gelagerter Nutzungen ist der übliche Bestandsschutz dennoch garantiert. Insbesondere droht keine Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen.

Die Flächen aus dem sächsischen Kompensationskataster gemäß § 9 SächsÖKoVO, die Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben, werden entsprechend den Entwicklungszielen als Grünfläche oder Wald/Fläche für Aufforstung (Sukzessionsfläche) im Bestand des FNP übernommen. Die Darstellung von geplanten Einzelgehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) wird entsprechend erfolgter Kompensationsmaßnahmen als Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern übernommen.

Wasserflächen:
Die Zwickauer Mulde ist als Gewässer I. Ordnung als Wasserfläche dargestellt (ca. 39 ha). Die Nebengewässer II. Ordnung sowie kleinere namenlose Zuflüsse und die Stillgewässer – künstlich angelegte Stauteiche, Feuerlöschteiche, das Freibad Penig und Teichkaskaden, Tümpel und Weiher – sind in Übereinstimmung mit dem FNP 2006 ebenfalls als Wasserflächen (ca. 34 ha) dargestellt. Die Bäche in Siedlungsbereichen sind oft verrohrt oder stark ausgebaut und kanalisiert. Größere natürliche Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Im Bestandsplan von 2006 sind z.T. private Pools als Wasserflächen dargestellt. Dies wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung korrigiert. Gleichzeitig sind im Zuge des Autobahnbaus neue Regenrückhaltebecken entstanden, die gemäß der digitalen Datengrundlage als Gewässer dargestellt werden. Die Darstellung ist aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung unschädlich. Die Differenz von ca. -20 ha zwischen Planung 2006 und Bestand neu resultiert

im Wesentlichen aus dem bilanziellen Wegfall von geplanten Kiesseen innerhalb der Flächen für Bergbauberechtigungen.

Die Darstellung kleiner Gewässer hat nachrichtlichen Charakter, um das Ziel ihrer Erhaltung zu dokumentieren, bspw. mit dem Ziel der Wiederherstellung trockengefallener Gewässer.

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Gewässern I. Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Grundwasser
Im FNP sind folgende sechs rechtskräftig festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete nachrichtlich dargestellt:

1) Quellgebiet Corba Göhren, (Wechselburg)
2) Quellfassung Arnsdorf-Penig (GWV)
3) Brunnen Wernsdorf
4) Schulbrunnen Niedersteinbach (Obersteinbach)
5) Tiefbrunnen Quellgebiet Tauscha
6) Trinkwasserschutzgebiet Rathendorf (zu Geithain)

Bei dem letztgenannten Gebiet ist ausschließlich die Schutzzone III betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb der Schutzzone III sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, die den Schutz des Grundwassers gewährleisten.

Die Versickerungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet sind stark wechselnd zwischen gut bis mittel, zum Teil auch schlecht.

Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
Es bestehen im Gemeindegebiet mehrere Flächen,

- unter denen der Bergbau umgeht (sämtliche vorhandene Tagebaue, darunter mit derzeit aktiver Abbautätigkeit),
- die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder
- für die entsprechende Baubeschränkungen bestehen.

Diese Flächen sind im FNP auf einer Gesamtfläche von ca. 440 ha einheitlich mit dem Planzeichen 11.2 der Anlage zur PlanZV als Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt (s. Tab. 6). Das hier verwendete Planzeichen gilt mithin für Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8, § 5 Abs. 3 Nr. 2 und § 5 Abs. 4 BauGB, und zwar dargestellt ohne Unterscheidung, auf welcher bergrechtlichen Grundlage (§ 8, § 9 oder § 151 BBergG) dort Bergbau betrieben werden kann und worin der gegenwärtige Status in z.T. noch laufenden Verfahren besteht. Für Abbauflächen für Lockergesteine werden im Gemeindegebiet der Stadt Penig rund 7 Prozent beansprucht.

Im Gegensatz zum FNP von 2006 werden vorliegend für die Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen keine Flächendarstellungen zugewiesen (Flächen mit keiner geplanten Nutzung), mit Ausnahme von Flächen mit Bergbauberechtigungen, konkreten Planungen zur Flächennutzung und in Gebieten mit Abschlussbetriebsplan.

Da die innerhalb der Bergbauflächen vorgenommenen FNP-Ausweisungen nicht den in den zugelassenen Betriebsplänen festgelegten Wiedernutzbarmachungszielen entgegenstehen dürfen, wird auf die Darstellung eines Endzustandes verzichtet und die Flächen weiß belassen, da dieser Zustand regelmäßig noch nicht erreicht ist. Zudem besteht die Möglichkeit der Änderung von Abbau- und Rekultivierungsplänen, etwa bei Hinzutreten neuer Erkenntnisse über die Ergiebigkeit der Rohstoffvorkommen.

In den auflässigen Tagebauen hat sich ein sehr eigenes Vegetationsmosaik mit verschiedenen, z.T. natürlichen Sukzessionsstadien entwickelt. Mehr oder minder große Trockenheit

und Nährstoffarmut kennzeichnen diese wertvollen Sekundärbiotope als Ersatz für Mager-, Rohboden- und Gewässerbiotope. Es sind teilweise Biotopkomplexe mit Steilwänden, Rohböden, mageren Rasen, Ruderalfluren, Stillgewässern mit Schwimmblatt- und Verlandungsvegetation und Pioniergehölzen entstanden.

Die Darstellung der Rekultivierungsvorhaben Kiesabbau in einer Größenordnung von 129,5 ha aus dem Bestandsplan entfällt. Somit entfallen diese Flächen vollständig in der Bilanz.

Gemäß LÖB 2005 sollen ökologisch besonders wertvolle Sekundärbiotope als Folgeentwicklung ausgekiester Tagebaue erhalten und eine gelenkte Sukzession im Bestand gefördert werden. Bei den Folgelandschaften des Rohstoffabbaus sind die Möglichkeiten, der Landwirtschaft wieder Flächen zurückzugeben, einzuplanen, auch über den Planungszeitraum des FNP hinaus. Nach abgeschlossenem Rohstoffabbau in den Kies- und Sandtagebauen bieten sich diese Flächen auch für sukzessive Waldentwicklung oder für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen an, wie bspw. die Errichtung des Autohofs Penig.

Tab. 6: Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

lfd. Nr.	Feldname	Betriebsname	Fläche (ha)	Erfordernis bzw. Stand zugelassener Planungen
1	Penig-Dittmannsdorf	Kiessandgrube Penig-Dittmannsdorf	42,96	ABP vom 27.02.2015, Baubeschränkungsgebiet
2	Flemmingen	Kiessandgrube Flemmingen	73,03	Bergbauberechtigungen vom 28.11.1991
3	Flemmingen 2	Kiessandgrube Flemmingen – Feld 2	12,94	Bergbauberechtigungen vom 28.11.1991, HBP vom 23.02.2023 bis 28.02.2027, RBP vom 11.10.2000 bis 31.12.2036
4	Langenleuba-Oberhain	Tontagebau Langenleuba-Oberhain	99,63	RBP vom 08.09.2017 bis 30.06.2067
5	Niedersteinbach	Kiessandtagebau Langensteinbach und Niedersteinbach I	118,10	Bergbauberechtigungen vom 28.11.1991, HBP vom 28.04.2017 bis 30.04.2025, RBP vom 05.12.1996 bis 21.12.2030
6	Penig	Kiessandgrube Penig	6,20	ABP vom 10.02.2021
7	Penig-Elsdorf	Kiessandgrube Penig-Elsdorf	24,81	HBP vom 26.03.2012 bis 31.12.2023, RBP vom 12.12.1997 bis 31.12.2043,
8	Wernsdorf II	Kiessandgrube Wernsdorf II	16,90	HBP vom 31.03.2022 bis 31.12.2023 RBP vom 14.01.1999 bis 31.12.2030
9	Wernsdorf-Zeisig	Kiessandgrube Wernsdorf-Zeisig	45,46	HBP vom 18.12.2013 bis 28.02.2025 RBP vom 08.12.2008 bis 08.12.2031

ABP = Abschlussbetriebsplan, HBP = Hauptbetriebsplan, RBP = Rahmenbetriebsplan

Die dargestellten Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen nehmen insgesamt ca. 7 Prozent der gesamten Plangebietsfläche ein und bedeuten eine starke Landschaftsveränderung.

Baubeschränkungsgebiet
Im Geltungsbereich befindet sich ein Baubeschränkungsgebiet entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 107-109 BBergG. Der Umgriff ist mit dem Bergwerksfeld Penig-Dittmannsdorf (s. Tab. 6, Nr. 1) identisch. Gemäß § 108 BBergG darf für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten erforderliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes erteilt werden.

Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen
Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen i.S. von § 2 Abs. 1 SächsHohlrVO sowie um Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen, die dem Geltungsbereich des Bundesberggesetzes unterliegen. Hohlraumverdachtsflächen sind Gebiete, in denen die Existenz von unterirdischen Hohlräumen nicht auszuschließen sind. Diese Gebiete, in denen in denen unterirdische Hohlräume bekannt sind und daher mit weiteren zu rechnen ist, sind als nachrichtliche Übernahme im FNP dargestellt:

- Stadtzentrum Penig,
- Kellerberge Penig,
- Im Bereich Mühlgraben Penig
- östlich von Penig im Bereich Hühnerberg
- südlich von Chursdorf,
- südwestlich Thierbach an der Gemeindegebietsgrenze zu Limbach-Oberfrohna
- nördlich der Mündung des Tauschabachs in die Zwickauer Mulde.

Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn 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 (SächsHohlrVO) konkrete objektbezogene bergbehördliche Auskünfte beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Restlöcher
Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche, Lehm-, Sand- und Kiesgruben). Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der SächsHohlrVO.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Die Flächen für die Landwirtschaft umfassen insgesamt ca. 4.300 ha. Das entspricht einen Anteil am Gemeindegebiet von rund 68 Prozent.

Der Bestandsplan 2006 stellt Flächen für den Wald in Bestand und Planung ohne Differenzierung und somit als Zielzustand in Höhe von ca. 633 ha dar. Darin belaufen sich die Waldplanungsflächen auf ca. 45 ha. Diese Größenordnung wird mit der 1. Änderung beibehalten. Jedoch ergibt sich durch die Aktualisierung der Waldflächen eine Zunahme der Bestandsflächen um rund 100 ha auf dann zusammen 780 ha.

Im Rahmen bereits erfolgter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z.B. für Straßenbau und Siedlungsentwicklung) wurde die Kompensation anteilig in Form von Waldmehrung geleistet. Vorliegend wird die Darstellung der Waldflächen entsprechend dem aktuellen Waldbestand und geplanter Waldflächen aktualisiert.

Mit einem prozentualen Anteil von 12,3 Prozent nimmt Wald einen relativ geringen Teil der Gemeindefläche ein. Die Flächen gliedern sich in das Pastholz, das Pfarrholz, die Köbe, die Harth sowie die Muldentalsteilhänge und mehrere Waldinseln in der Agrarlandschaft. Penig gehört zum Forstbezirk Chemnitz und zum Revier Rochlitz.

Waldbewirtschaftung und Waldsanierung müssen entsprechend den im SächsWaldG niedergelegten Grundsätzen erfolgen. Die Waldmehrung kann unter Berücksichtigung forst-

wirtschaftlicher, landwirtschaftlicher und kommunaler Interessen sowie unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als Ziel des RPCE zur Erhöhung des Waldanteils, als Erosionsschutz und zur Flurholzanreicherung vorangetrieben werden. Das ist umso mehr geboten, als die Plateauflächen auch arm an Flurgehölzen sind.

Einzelgehölzpflanzungen:
Im FNP erfolgt die Darstellung linearer Grünstrukturen – vor allem entlang von Straßen, Wegen und Fließgewässern – mit vorzunehmenden Neupflanzungen von landschaftsprägenden Alleen, Gehölzreihen, Hecken sowie Baum- und Strauchgruppen. Diese landschaftsgliedernden Elemente können zum Teil ohne erhebliche Einschränkungen für bisherige Nutzungen entwickelt werden. Wegen der erforderlichen Abstimmungen mit betroffenen Eigentümern und Nutzern sind die Vorschläge des FNP nur im Konsens umsetzbar. Dabei ist folgendes zu beachten:

1. Entlang der Wirtschaftswege möglichst nur einseitige Bepflanzungen vorsehen (Schwierigkeiten bei Großgeräten und im Begegnungsfall);
2. Bei Bepflanzungen sollen die Hauptlichtrichtungen beachtet werden, um die Ertragsfähigkeit nicht durch Beschattung zu beeinträchtigen;
3. Bei allen dargestellten Maßnahmen sind ausreichende Durchfahrtmöglichkeiten für effiziente Flächenbewirtschaftung vorzusehen;

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine Aktualisierung der Darstellung hinsichtlich Bestand und Planung.

Es werden die Flächenkulissen für Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG (LSG „Mulden- und Chemnitztal“/im Plan „L“), geschützte Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH „Mittleres Zwickauer Muldetal“/im Plan „FFH“), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA „Tal der Zwickauer Mulde“/im Plan „EVG“) und die Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG (NSG „Um die Rochsburg“/im Plan „N“) aktualisiert.

Naturdenkmäler (ND) sind nach § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit. Naturdenkmäler können beispielsweise einzelne Bäume, Baumgruppen und Alleen, geologische Bildungen oder naturgeschichtliche Zeugnisse sein. Der Schutzzweck kann hier auch naturgeschichtliche oder landeskulturelle Werte umfassen.

Das ND 2 „Kosaken-Eiche in Penig“ wird gestrichen. Der Baum wurde aufgrund von Sturmschäden im Jahr 2019 gefällt.

Flächennaturdenkmäler (FND) können insbesondere Biotope sein, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützt oder Lebensraum besonders gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten sind. In der engen Verzahnung solcher Biotope kann ein besonderer Grund zur Unterschutzstellung bestehen.

Die FND 4 „Drachenfels Chursdorf“ und FND 14 „Friedemanns Klippen Steinbruch Amerika“ werden gestrichen, da sie seit 2019 Teil des NSG „Um die Rochsburg“ sind.

Tab. 7: Flächennaturdenkmäler nach § 21 SächsNatSchG

FND mit lfd. Nr.	Bezeichnung
FND 1	Winklers Teiche in Chursdorf
FND 2	Schwarzer Teich in Chursdorf
FND 3	1. Teich in Teichkaskade Chursdorf und Feuchtgebiet
~~FND4~~	gestrichen
FND 5	2. Teich im GLB Mühlauer Bach Chursdorf
FND 6	1. Teich im GLB Mühlauer Bach Chursdorf
FND 7	Trockenrasen I im GLB Mühlauer Bach Chursdorf
FND 8	Trockenrasen II im GLB Mühlauer Bach Chursdorf
FND 9	Weiße Spitze in Penig
FND 10	Streuobstwiese in Penig am Stadtgut a-c
FND 11	Zinnberger Tal I
FND 12	Zinnberger Tal II
FND 13	Teichkette Arnsdorf
~~FND14~~	gestrichen
FND 15	Schwarze Teiche in Thierbach
FND 16	1. und 2. Teich von den Schwarzen Teichen in Zinnberg
FND 17	Teiche im Frohnatal südwestlich von Tauscha

Die gesetzlich geschützten Biotope (B) nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG werden gemäß amtlicher Kartierung (mit lfd. Nr.) dargestellt.

Auf die separate, nachrichtliche Darstellung von Streuobstwiesen wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP zugunsten der Lesbarkeit des Plans verzichtet. Diese sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG ab einer Größe von etwa 500 m² oder bei einer Fläche mit 10 Obstbäumen weitere gesetzlich geschützte Biotope i.S. von § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG und stehen somit auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung und ohne Eintragung in Verzeichnisse unter besonderem Schutz.

Bei der Neuanlage von Streuobstwiesen wird auf das Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese des Landkreises Mittelsachsen (Stand: Februar 2021) verwiesen.

Unter die Rubrik der geschützten Landschaftsbestandteile fallen auch die Baum- bzw. Gehölzschutzsatzungen, mit denen der gesamte Bestand an Alleen, Baumreihen, Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen eines Gebiets erfasst und geschützt werden kann. Zuständig für die Unterschutzstellung sind in Sachsen die Gemeinden. Es ist die Gehölzbestandessatzung der Stadt Penig zu beachten.

Es werden folgende Flächen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gemäß § 5 Abs. 4 BauGB ergänzt:

- Denkmalschutzgebiet Stadtkern Penig mit Ev. Stadtkirche Penig mit Altem und Neuem Friedhof (Sachgesamtheit)
- Kulturdenkmal Kirche Unserer lieben Frauen und Kirchhof Markersdorf
- Kulturdenkmal Kirche und Kirchhof Niedersteinbach
- Kulturdenkmal Kirche und Kirchhof Langenleuba-Oberhain

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sollen schutzwürdige Objekte sowie Naturraum- und Landschaftselemente wie v.a. Fließgewässer und Auenbereiche, Teichgebiete und Stillgewässer, Feucht- und Nasswiesen mit Vorrang für Landschaftspflege und Naturschutz erhalten 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). Diese Flächen werden als Planungskategorie mit Vorrangbindung für Landschaftspflege und Naturschutz in den Flächennutzungsplan mit lfd. Nr. übernommen:

[1] 1 Pfarrbach bei Obergräfenhain
2 Tälchen bei Niedersteinbach
3 Goldbach
4 Höllbach/Johannesbach
5 Teichkette bei Chursdorf
6 Lochmühlental oberhalb Lochmühle

Ebenso sind die potentiellen Bereiche für Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 1a, 2a BauGB i.V.m. § 8-11 SächsNatSchG mit lfd. Nr. dargestellt.

(1) 1 Pastholz bei Langenleuba-Oberhain
2 Bachtal nördlich Langenleuba-Oberhain
3 Erlsbach zwischen Wernsdorf und Langenleuba-Oberhain
4 TWS unterhalb Wernsdorf
5 Steinbach zwischen Niedersteinbach und Langenleuba-Oberhain
6 Talbereich Obersteinbach
7 Tälchen südlich Zinnberg
8 Tälchen oberhalb Schwarze Teiche bei Tauscha
9 Frohnbachtalhänge
10 Goldbach I
11 Goldbach II
12 Brachflächen am Ortsrand von Chursdorf
13 Mühlaubach unterhalb Ortslage Mühlau
14 Randeingrünung Industriegebiet Obergräfenhain

Darstellung der Änderungsbereiche:

Zur Veranschaulichung der Änderungen wurden die jeweiligen Darstellungsänderungen in der nachfolgenden Tab. 8 dem rechtswirksamen FNP 2006 gegenübergestellt. Die Darstellungen sind nicht maßstäblich. Die Änderungsbereiche sind dick rot umrandet und durchnummeriert, um den Bereich lagemäßig zu verorten. Für jeden einzelnen Änderungsbereich wurden die Flächenänderungen zahlenmäßig in Hektar (ha) mit zwei Nachkommastellen dokumentiert. Die Gesamtflächenbilanz ist im Kapitel 9 zusammenfassend dargestellt.

Sonstige Anpassungen:

Diese betreffen u.a. die obenstehend erwähnten Flächen für Wald, Wasserflächen, Verkehrsflächen (V1-V6) und andere nachrichtliche Darstellungen und Übernahmen. Eine separate Kenntlichmachung im Plan erfolgt aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Planes nicht durchgängig.

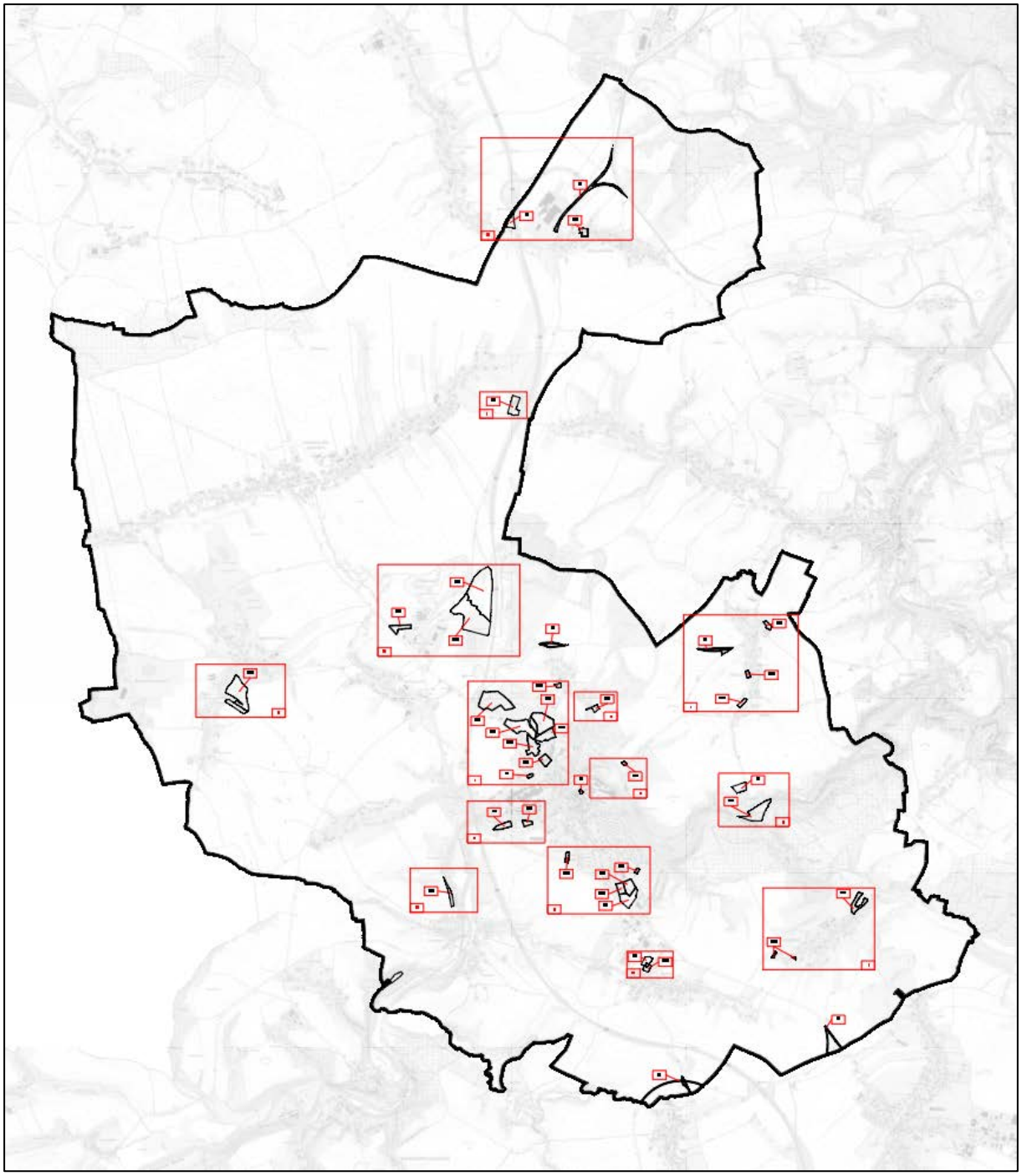
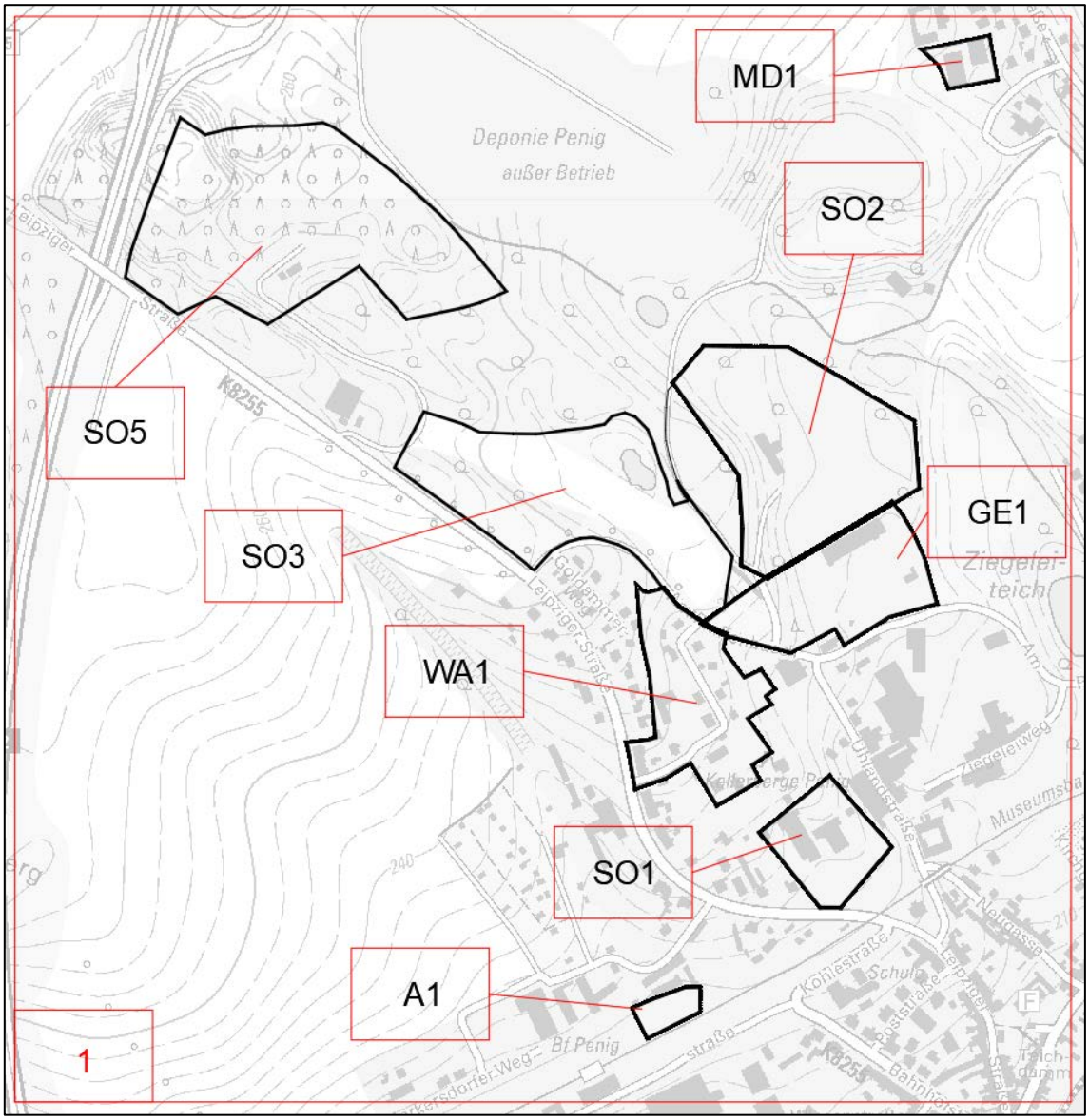
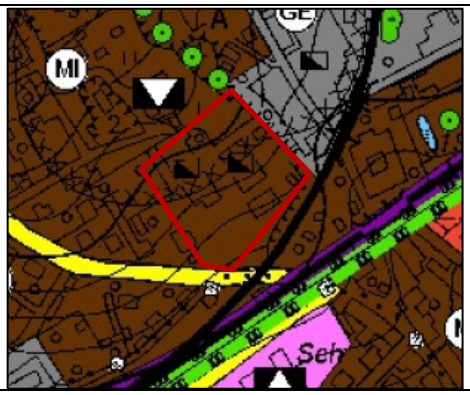
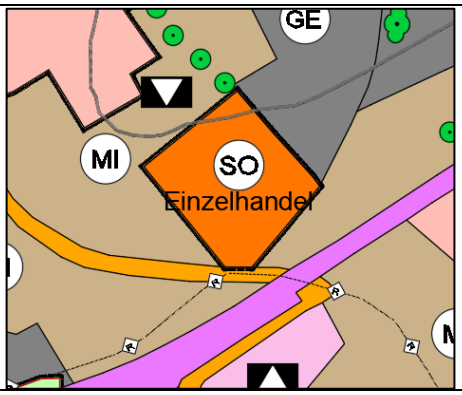
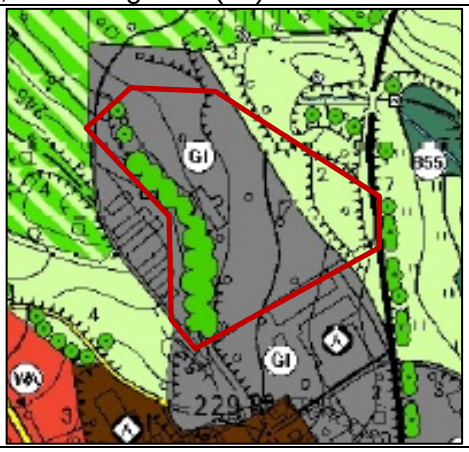
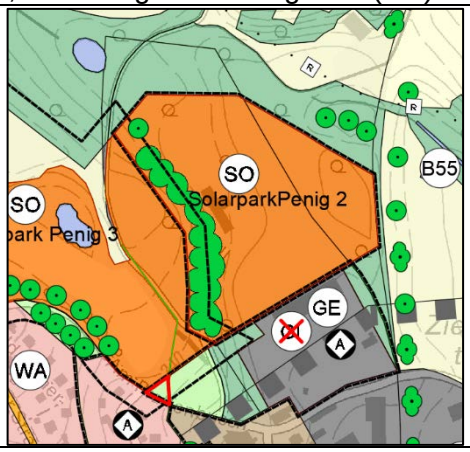


Abb. 3: Darstellung der Änderungsbereiche
(ohne Maßstab, rot umrandet und nummeriert)

Tab. 8: Gegenüberstellung der Darstellungsänderung

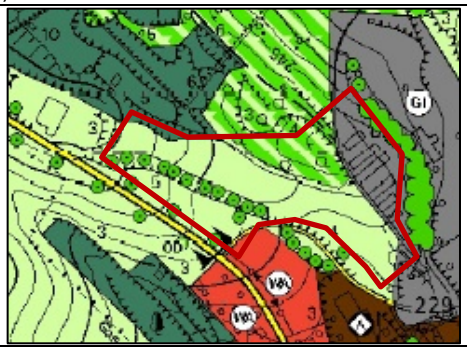
Nr.	wirksamer FNP 2006	1. FNP-Änderung
	Ortsteil Penig Änderungsbereich 1 	
SO1		

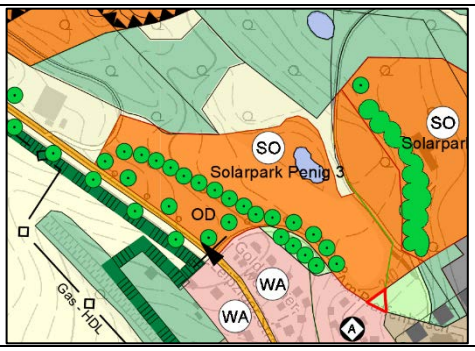
	Berichtigung: Mischgebiet (MI) in sonstiges Sondergebiet (SO „Großflächiger Einzelhandel“) Die Änderung der Baugebietsdarstellung steht in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Leipziger Straße“ (Rechtskraft seit 26.05.2018). Planerisches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes der Kategorie Vollsortimenter oder Discounter als Nahversorger. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Leipziger Straße und wird über diese erschlossen. In der vorliegenden 1. Änderung wird das sonstige Sondergebiet mit einer Flächengröße von ca. 1,06 ha dargestellt. Damit wird ein im FNP 2006 dargestelltes Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet geändert. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Es sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Wahl des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB war von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen. Mit dieser FNP-Änderung erfolgt eine Darstellungsanpassung. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden ist, ist der FNP an dieser Stelle zu berichtigen.
	Flächenabgang (ha) / **Flächenzugang (ha)** -1,06 Mischgebiet (MI) / +1,06 sonstiges Sondergebiet (SO)
SO2	 
	Berichtigung: Industriegebiet (GI) und Fläche für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet (SO) Die Änderung steht in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage ehemaliges Heizhaus Flender“. Planerisches Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer PV-FFA auf einer Fläche von ca. 4 ha. Bei der Fläche handelt es sich um eine Konversionsfläche aus einer wirtschaftlichen Vornutzung. Oberirdische Anlagen wurden abgebrochen, Asphalt und Betonbodenplatten wurden nicht vollständig zurückgebaut. Die Waldverluste wurden im Rahmen einer Waldumwandlung kompensiert. Seitens der unteren Forstbehörde des Landkreises wird für die Ermittlung der Ersatz-

<table>
<tr><td></td><td>aufforstungsfläche ein Kompensationsfaktor von 1,2 angesetzt, sodass sich daraus eine Ersatzaufforstungsfläche von insgesamt 1,7244 ha ergibt.

Diese wurde über eine Ökokontofläche des Staatsbetriebs Sachsenforst in der Gemarkung Kössern, Flurstück 716/1, in der Stadt Grimma realisiert. Diese Aufforstungsmaßnahme befindet sich in demselben Naturraum und ist bereits erfolgt.

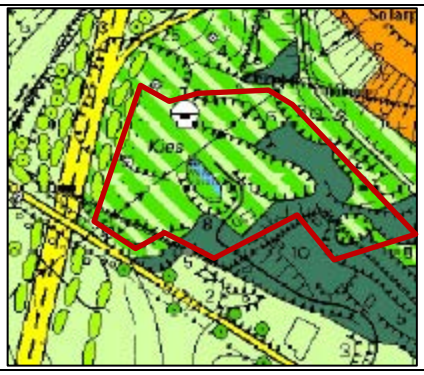
In der vorliegenden 1. Änderung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dargestellt. Damit wird ein im FNP 2006 dargestelltes Industriegebiet (GI) und eine Fläche für die Landwirtschaft in ein SO geändert. Es wird ein anthropogen vorgeprägtes Gelände in Anspruch genommen und somit der großflächige Verbrauch wertvollerer Alternativstandorte vermieden.

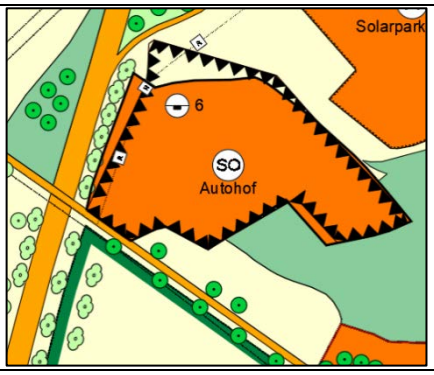
Waldverluste in Höhe von ca. 1,44 ha wurden im Rahmen einer Waldumwandlung kompensiert.
<table>
<tr><th>Flächenabgang (ha)</th><th>Flächenzugang (ha)</th></tr>
<tr><td>-3,16 Industriegebiet (GI)
-0,85 Fläche für die Landwirtschaft</td><td>+4,01 sonstiges Sondergebiet (SO)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>SO3</td><td> 



<u>Änderung:</u> Industriegebiet (GI) und Fläche für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet (SO)

Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Penig, zwischen der Leipziger Straße im Westen, dem geplanten Autohof im Nordwesten und dem Geltungsbereich des vPB „Photovoltaikanlage ehemaliges Heizhaus Flender“. Das Plangebiet wird von kleinteilig angeordneten Waldflächen und Ruderalfluren umschlossen und durchzogen. Ggf. ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Waldumwandlung durchzuführen.

Die Stadt beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung einer PV-FFA. Der Standort eignet sich aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden PV-FFA, sowie der vorhandenen randlichen Grünstrukturen, die eine Abschirmung und landschaftliche Einbindung bewirken.
<table>
<tr><th>Flächenabgang (ha)</th><th>Flächenzugang (ha)</th></tr>
<tr><td>-0,93 Industriegebiet (GI)
-4,09 Fläche für die Landwirtschaft</td><td>+5,02 sonstiges Sondergebiet (SO)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>SO5</td><td> 


</td></tr>
</table>

Änderung: Sukzessionsflächen in Bergbaufolgelandschaften und Flächen für Wald in sonstiges Sondergebiet (SO)

Der Stadtrat der Stadt Penig hat am 19.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den BP „Gewerbegebiet ehemaliger Kiessandtagebau Penig“ gefasst, um auf diesem Areal einer ehemaligen Sandgrube an der Leipziger Straße den Autohof Penig-Nord zu errichten. Am 16.07.2020 hat der Stadtrat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliger Kiessandtagebau Penig“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Stadt Penig beabsichtigt, für den nördlich von Penig und östlich der Bundesautobahn A 72 gelegenen Kiessandtagebau auf einer Fläche von ca. 6 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Autohofes zu schaffen. Ursprünglich verfolgte die Planung das Ziel, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen. Zulässig sollen u.a. die Errichtung und der Betrieb eines Autohofes mit Tankstelle und Beherbergungsbetrieb und andere Nebeneinrichtungen sein.

Dieser Standort erfüllt die Voraussetzungen für einen Autohof gemäß Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO), indem er höchstens 1 km von der Anschlussstelle 21 Penig entfernt ist.

Im Zuge der Realisierung

- muss die Straßenverbindung für den Schwerverkehr baulich und unter Berücksichtigung der Anliegerinteressen Dritter geeignet hergestellt werden,
- hat der Autohof ganzjährig und ganztägig (24 h) geöffnet,
- sind mindestens 50 Lkw-Stellplätze (DTV bis 50.000 Kfz) vorzusehen (Pkw-Stellplätze sind davon getrennt auszuweisen),
- bestehen Tankmöglichkeit rund um die Uhr und für Fahrzeugreparaturen werden wenigstens Fachwerkstätten und Servicedienste vermittelt,
- wird von 11 bis 22 Uhr ein umfassendes Speiseangebot und werden außerhalb dieser Zeit Getränke und Imbiss angeboten,
- sind sanitäre Einrichtungen sowohl für Behinderte als auch für die besonderen Bedürfnisse des Fahrpersonals vorhanden.

Autohöfe sind u.a. wegen der Bereitstellung von zahlreichen Lkw-Abstellmöglichkeiten ein unverzichtbarer Teil der Infrastruktur der Autobahn. Sie ermöglichen zudem bspw. die Einhaltung der gesetzlichen Lenk- und Ruhezeiten der Lkw-Fahrer, tragen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei und senken staatlichen Aufwendungen, da sie privat finanziert, gebaut und betrieben werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß vorliegender Stellungnahmen eine Waldumwandlung nach § 8 SächsWaldG erforderlich.

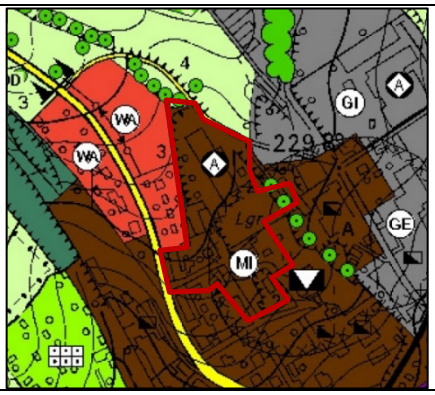
Mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Anordnung der Parkflächen, Erhaltung bereits vorhandener bzw. Errichtung neuer Lärmschutzwälle/-wände ist die Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte möglich.

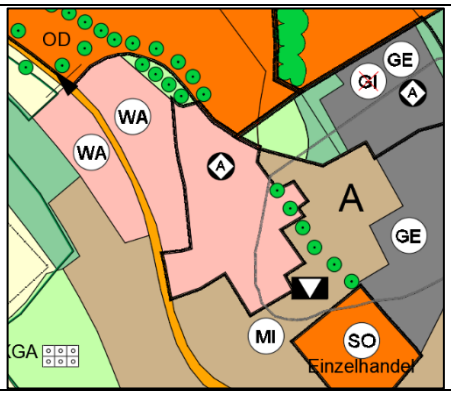
Im Zuge der fortschreitenden Planung für das Vorhaben sind die Angaben zu den relevanten Geräuschemissionskenndaten wie Anordnung der Schallquellen und Anzahl der Stellflächen anzupassen. Die Beurteilungspegel sind neu zu berechnen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Neuerrichtung und den Betrieb des Autohofes bei Berücksichtigung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen keine Bedenken.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-5,95 Flächen für Abgrabungen	+5,95 sonstiges Sondergebiet (SO)

WA1





Berichtigung: Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Änderung der Flächendarstellung steht in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfaffenbusch“ (Rechtskraft seit 20.12.2013). Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Abrundung und Nachverdichtung der Ortsbebauung.

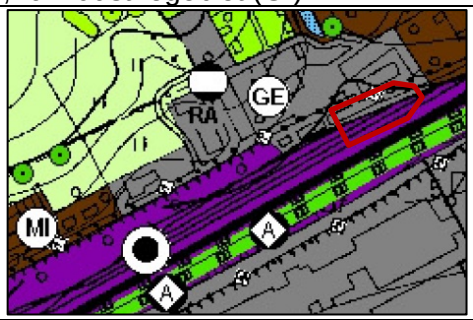
Der Immissionsschutz wurde auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Es sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

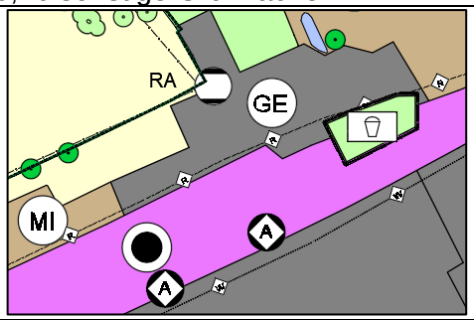
Der zu ändernde Bereich orientiert sich an der Flächenausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er umschließt eine im FNP 2006 als Mischgebiet dargestellte Fläche. Mit dieser FNP-Änderung wird für die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Die Größe des zu ändernden Bereich beträgt ca. 2,13 ha. Mit 12 von 13 realisierten Wohneinheiten ist das Plangebiet zu 92 Prozent vollständig ausgelastet.

Unmittelbar östlich an das WA angrenzend wird das Industriegebiet (GI) auf einer Fläche von 0,46 ha zurückgenommen und als sonstige Grünfläche dargestellt. Diese Splitterfläche stellt sich derzeit als Grünfläche im Bestand dar und eine gewerblich-industrielle Nutzung ist an diesem Standort nicht beabsichtigt. Damit wird dem Immissionsschutz auf Ebene des FNP Rechnung getragen und der Plan an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-2,13 Mischgebiet (MI) -0,46 Industriegebiet (GI)	+2,13 allgemeines Wohngebiet (WA) +0,46 sonstige Grünfläche

A1



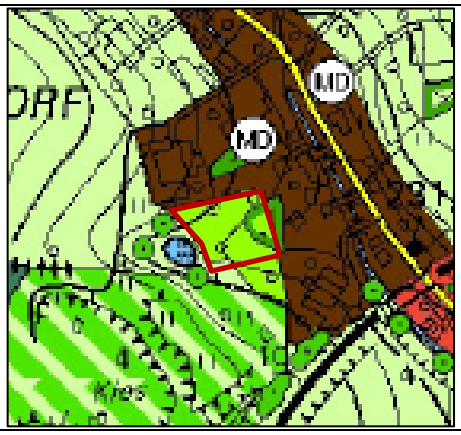


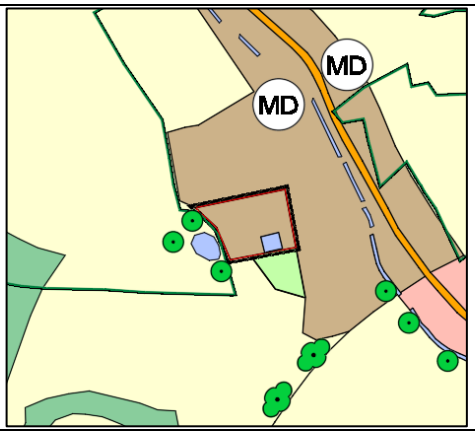
Änderung: Gewerbegebiet (GE) und Fläche für Bahnanlagen in Grünfläche (Spielplatz)

An diesem Standort, zwischen der Leipziger Straße im Norden und der Bahnstrecke Rochlitz-Penig im Süden, befindet sich der Bike-Park Penig in der Endphase seiner Fertigstellung.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,09 Gewerbegebiet (GE) -0,13 Fläche für Bahnanlagen	+0,22 Grünfläche (Spielplatz)

MD1



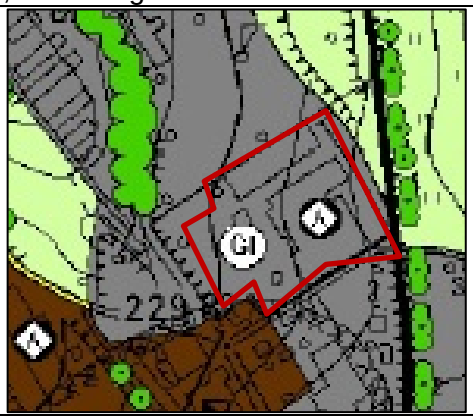


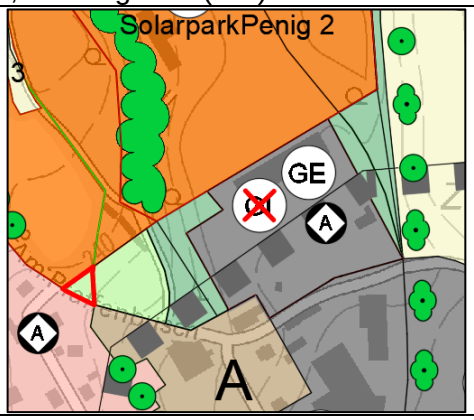
Anpassung: sonstige Grünfläche in Dorfgebiet (MD)

Die Darstellungsänderung steht in Verbindung mit einer Anpassung der Flächennutzung an den tatsächlichen Bestand. Auf der Fläche befinden sich gewerbliche Hallen und ein Feuerlöschteich.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,27 sonstige Grünfläche	+0,27 Dorfgebiet (MD)

GE1



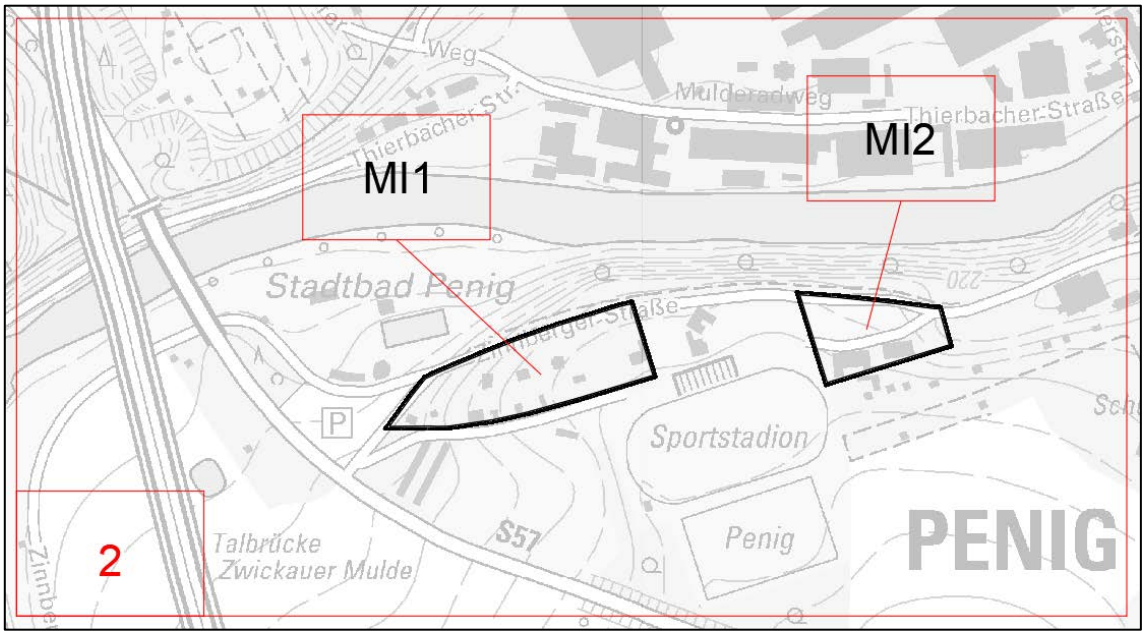


Anpassung: Industriegebiet (GI) in Gewerbegebiet (GE)

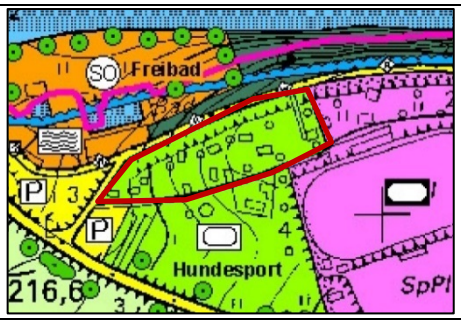
Die Darstellungsänderung steht im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung im Gebiet rund um den Pfaffenbusch (s. WA1, SO2 und SO3). Durch die Nähe der schutzbedürftigen Wohnnutzung wird die Flächennutzung an den tatsächlichen Bestand angepasst und anstelle eines GI ein GE festgesetzt. Ansässig auf der Fläche ist ein Kraftfutterwerk und Getreidehandel. Das neue Gewerbegebiet (GE) wird randlich verkleinert und es werden in den Splitterflächen Flächen für Wald und eine sonstige Grünfläche entsprechend dem Bestand dargestellt.

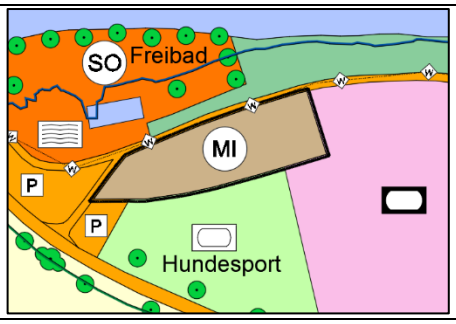
Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-2,01 Industriegebiet (GI) -0,03 Fläche für die Landwirtschaft	+1,31 Gewerbegebiet (GE) +0,43 Fläche für Wald +0,30 sonstige Grünfläche

Änderungsbereich 2



MI1

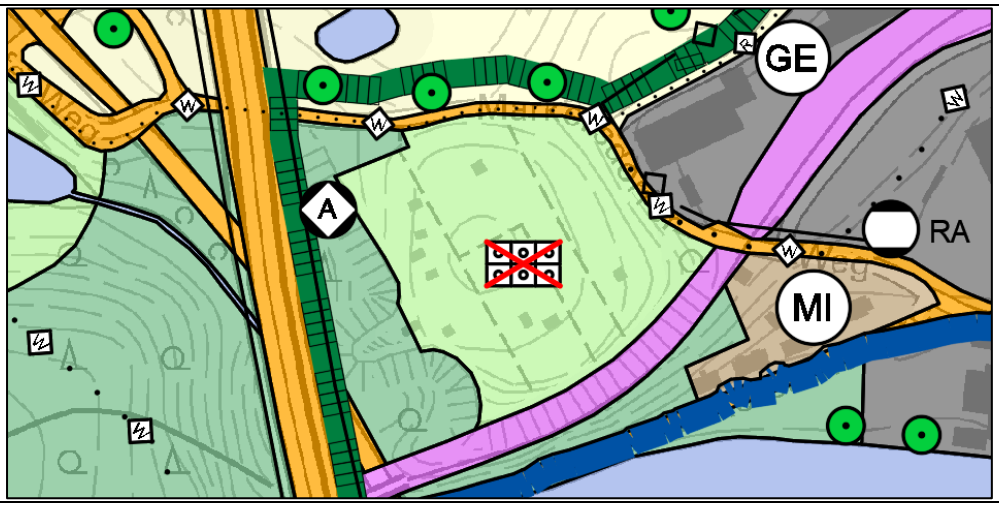




Anpassung: sonstige Grünfläche in Mischgebiet (MI)

Die Darstellungsänderung steht in Verbindung mit einer Anpassung der Flächennutzung an den tatsächlichen Bestand. Straßenbegleitend an der Zinnberger Straße ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

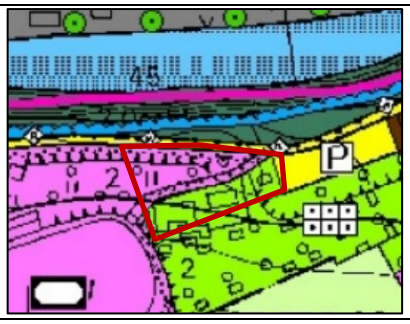
Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-1,05 sonstige Grünfläche	+1,05 Mischgebiet (MI)

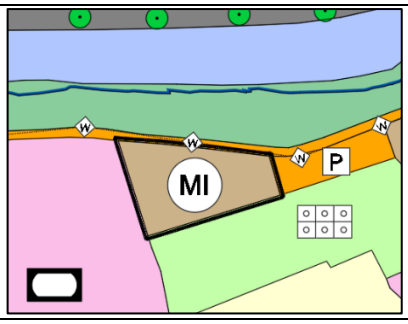


sonstige Anpassung: Grünfläche (Dauerkleingarten) in sonstige Grünfläche

Die Gartenanlage „Schleiferberg“ zwischen der A 72, dem Markersdorfer Weg und der Bahntrasse wurde als Gartenanlage liquidiert. Die sonstige Grünfläche mit einer Fläche von ca. 2,08 ha dient als Vorhaltefläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Neubaus einer 110 kV-Trasse.

MI2



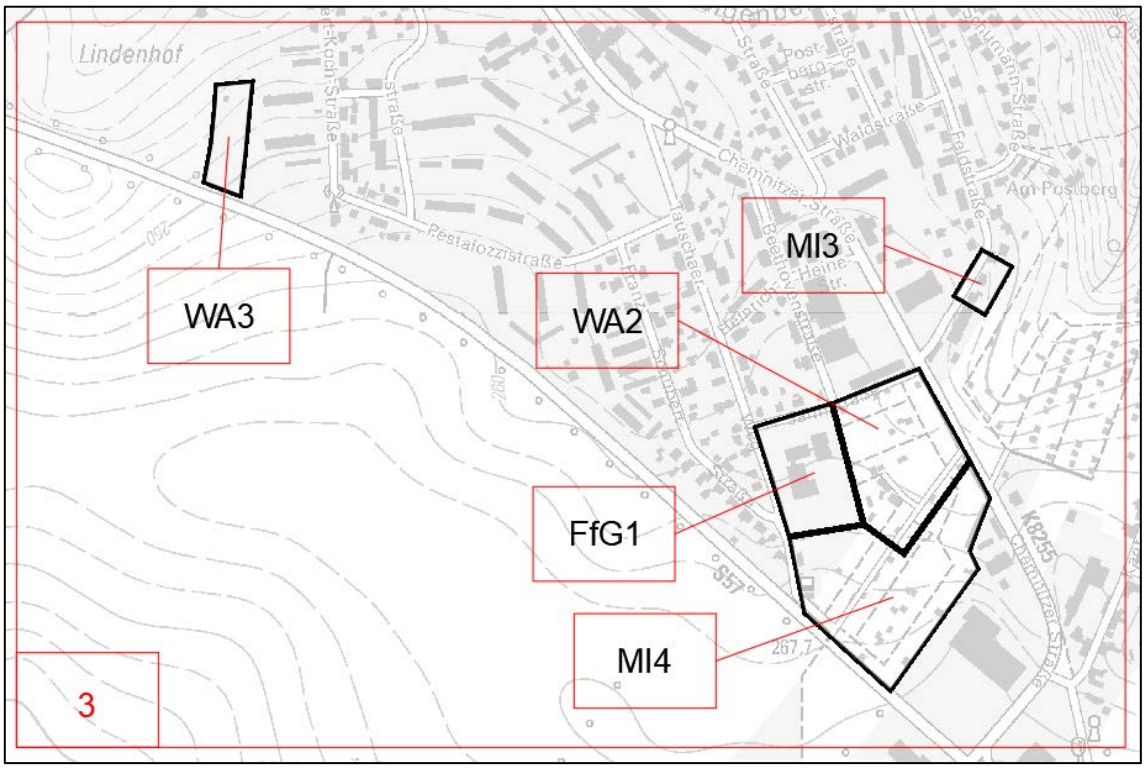


Anpassung: Grünfläche (Dauerkleingarten) und Fläche für Sport- und Spielanlagen in Mischgebiet (MI)

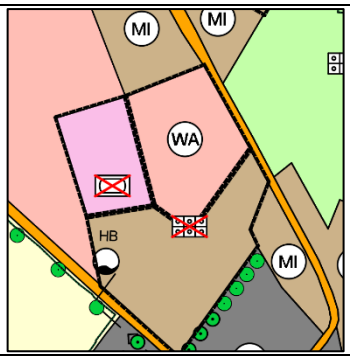
Die Darstellungsänderung steht in Verbindung mit einer Anpassung der Flächennutzung an den tatsächlichen Bestand an der Zinnberger Straße.

Flächenabgang (ha)	Flächenzugang (ha)
-0,25 Grünfläche (Dauerkleingarten) -0,29 Fläche für Sport- und Spielanlagen	+0,54 Mischgebiet (MI)

Änderungsbereich 3



WA2

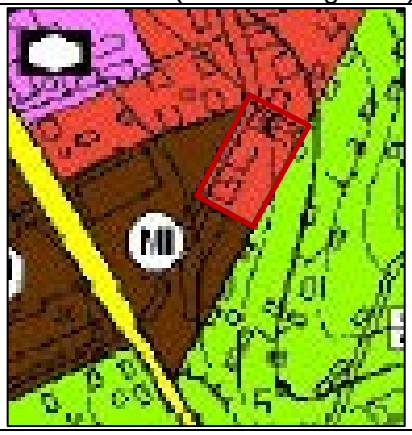
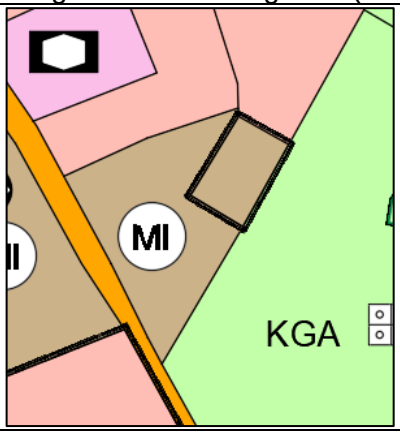


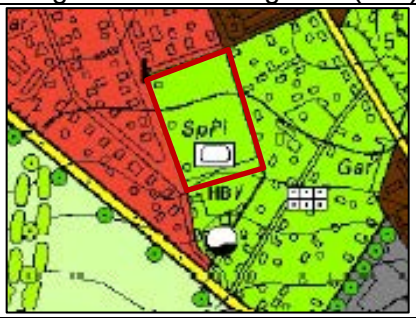
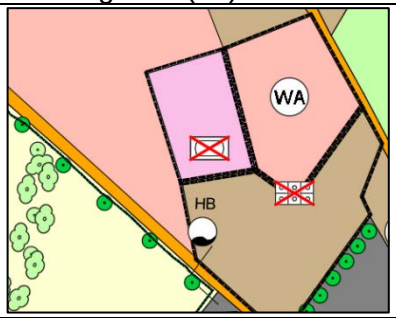
Berichtigung: Grünfläche (Dauerkleingarten) in allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Änderung der Flächendarstellung steht in Verbindung mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Lindengarten Penig“ (Rechtskraft seit 27.07.2019). Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Abrundung und Nachverdichtung der Ortsbebauung. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB aufgestellt.

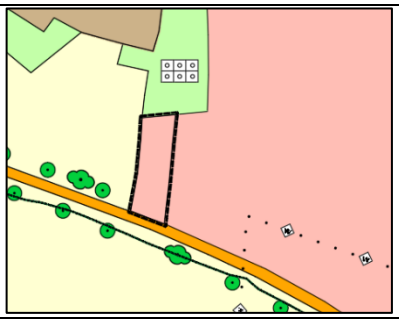
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Lindengarten Penig“ befindet sich im Süden des Ortsteils, westlich der K 8255/ Chemnitzer Straße. Der FNP stellt für den betreffenden Planbereich eine Grünfläche als Dauerkleingarten dar.

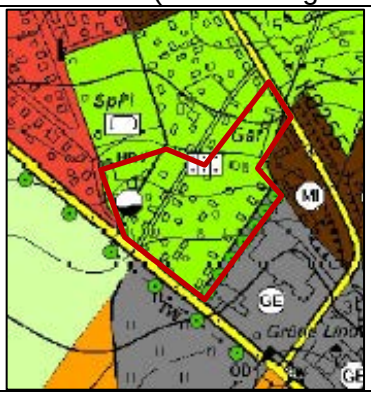
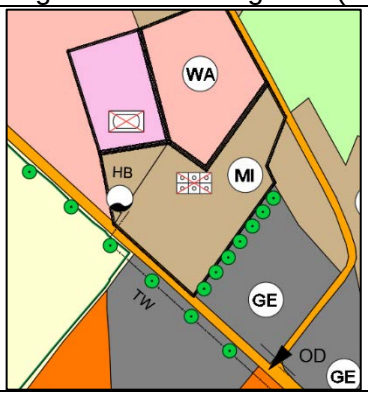
Der Immissionsschutz wurde auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Es sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Der zu ändernde Bereich orientiert sich an der Flächenausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er umschließt eine im FNP 2006 als Grünfläche als Dauerkleingarten dargestellte Fläche. Mit dieser FNP-Änderung wird für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Größe des zu ändernden Bereich beträgt ca. 1,66 ha. Von den 15 geplanten Wohneinheiten sind drei realisiert. Der Auslastungsgrad beträgt 20 Prozent.</td></tr>
<tr><td></td><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td></td><td>-1,66 Grünfläche (Dauerkleingarten)</td><td>+1,66 allgemeines Wohngebiet (WA)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">MI3</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Anpassung:</u> allgemeines Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI)

Die Anpassung steht im Zusammenhang mit der Abrundung des bestehenden Mischgebietes mit einem Discounter und weiterer Wohn- und Gewerbenutzung im Bereich Chemnitzer Straße/Feldstraße.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,19 allgemeines Wohngebiet (WA)</td><td>+0,19 Mischgebiet (MI)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">FfG1</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Berichtigung:</u> Grünfläche (Sportplatz) in Fläche für den Gemeinbedarf

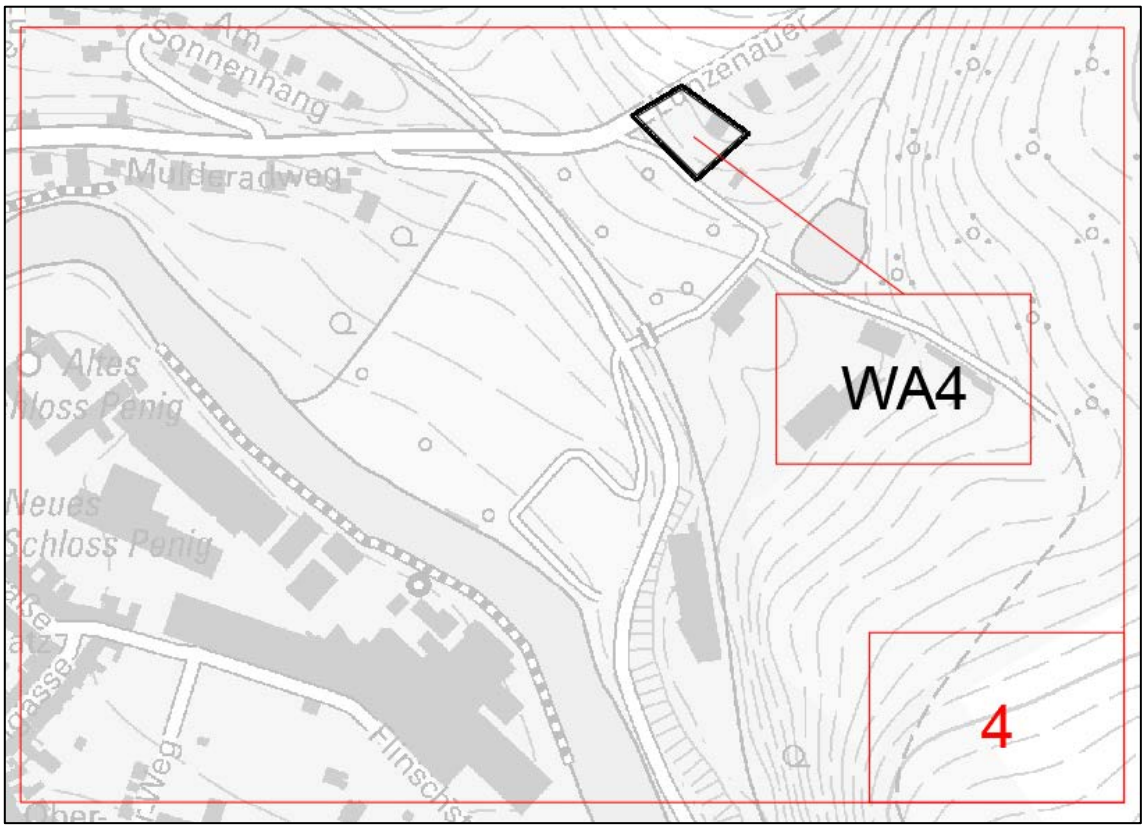
Die Änderung der Flächendarstellung steht in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kindertagesstätte Tauschaer Weg/Jahnstraße“ (Rechtskraft seit 19.10.2012). Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung einer Kinderkrippe mit 48 Plätzen einschließlich Spielflächen und Stellplätzen.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-1,02 Grünfläche (Sportplatz)</td><td>+1,02 Fläche für den Gemeinbedarf</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">WA3</td><td> </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Änderung</u>: Grünfläche (Dauerkleingarten) in allgemeines Wohngebiet (WA)

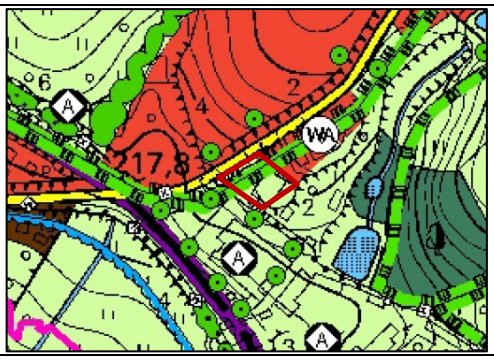
Mit der Änderung der Darstellung wird eine Fläche für die Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung beabsichtigt.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,40 Grünfläche (Dauerkleingarten)</td><td>+0,40 allgemeines Wohngebiet (WA)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">MI4</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Änderung:</u> sonstige Grünfläche und Dauerkleingarten in Mischgebiet (MI)

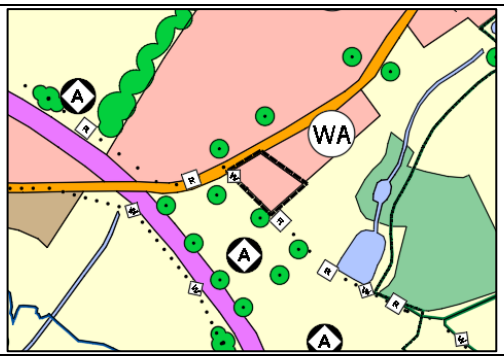
Mit der Änderung der Darstellung soll perspektivisch Bauland für Wohnzwecke und Erweiterung angrenzender Gewerbenutzungen ermöglicht werden.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,32 Sonstige Grünfläche
-2,04 Grünfläche (Dauerkleingarten)</td><td>+2,36 Mischgebiet (MI)</td></tr>
</table>

Änderungsbereich 4



WA4





Berichtigung: Fläche für die Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet (WA)

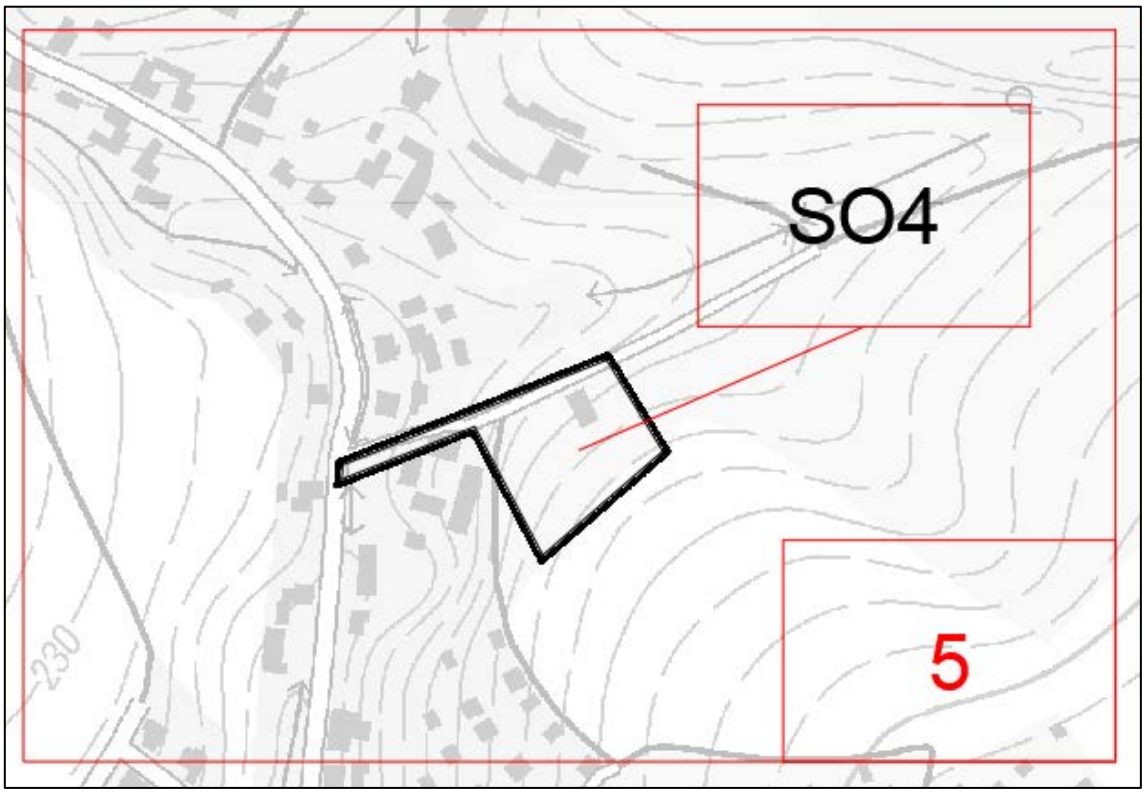
Die Änderung der Flächendarstellung steht in Verbindung mit der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Lunzenauer Straße“ gemäß § 35 BauGB (Rechtskraft seit 28.02.2015). Ziel der Außenbereichssatzung ist die Abrundung und Nachverdichtung eines bebauten Bereiches im Außenbereich.

Flächenabgang (ha)	Flächenzugang (ha)
-0,15 Fläche für die Landwirtschaft	+0,15 allgemeines Wohngebiet (WA)

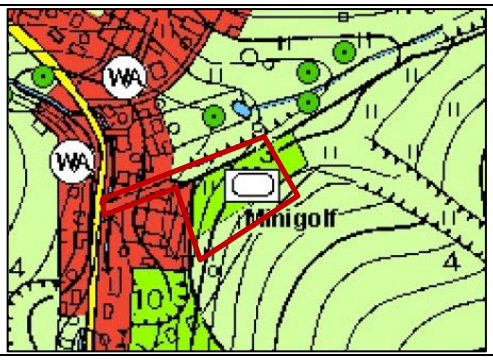
Sonstige Anpassung: Streichung Spielplatz und Sportplatz

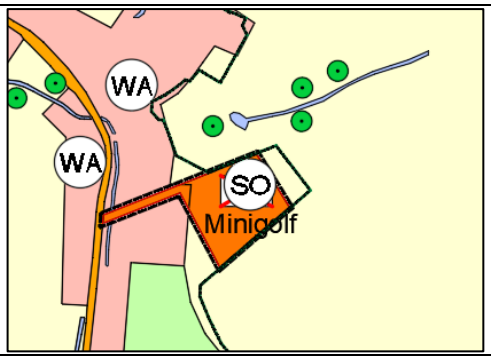
Die Grünanlage „Flinschgarten“ ist ein angelegter Park, der keine Nutzung als Spiel- und Sportfläche aufweist. Die beiden Signaturen für Spielplatz und Sportplatz werden gestrichen und die Fläche verbleibt als sonstige Grünflächen.

Änderungsbereich 5



SO4





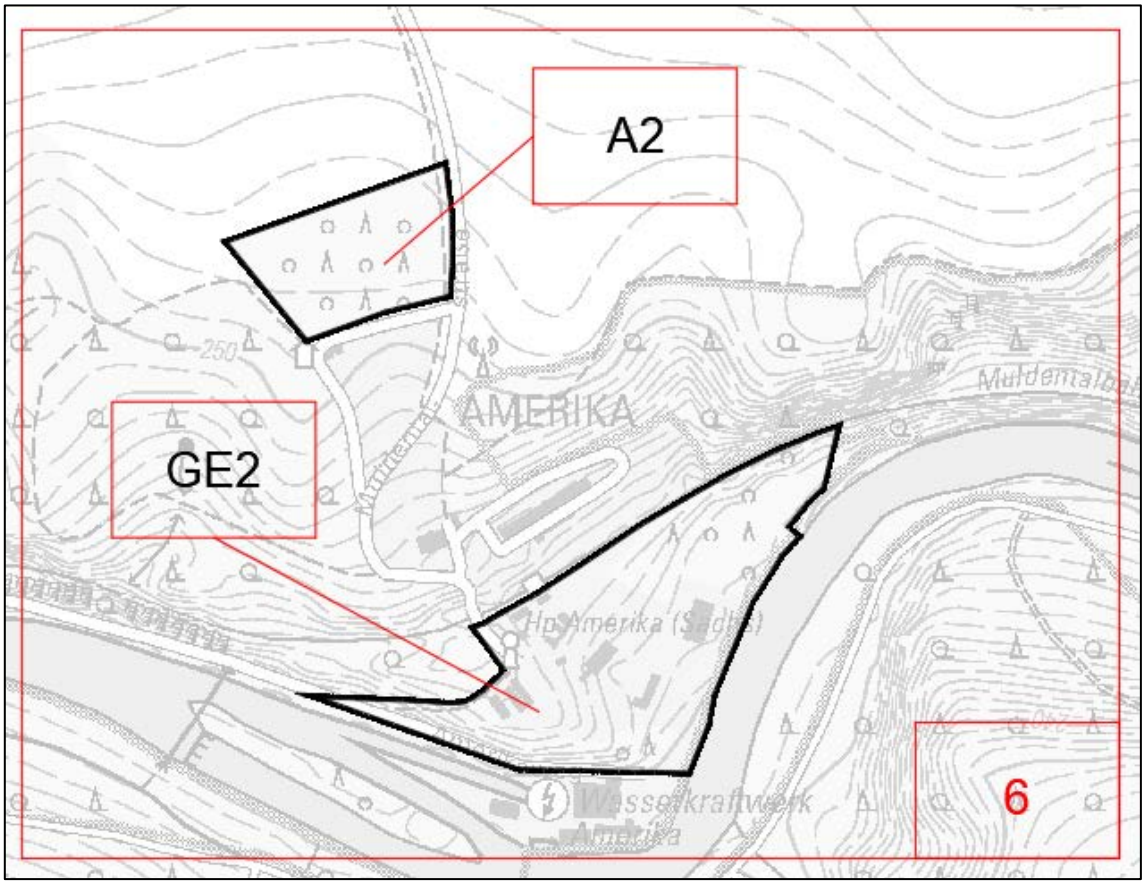
Berichtigung: allgemeines Wohngebiet und Grünfläche (Sportplatz) in sonstiges Sondergebiet (SO) „Minigolf“

Die Änderung der Flächendarstellung steht in Verbindung mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Minigolfanlage mit Getränkeverkauf“ (Rechtskraft seit 25.07.1997).

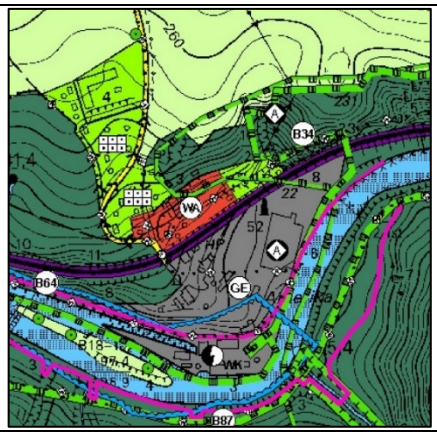
Der zu ändernde Bereich orientiert sich an der Flächenausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er umschließt eine im FNP 2006 überwiegend als Grünfläche dargestellte Fläche. Mit dieser FNP-Änderung wird für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Erholung, Freizeit und Sport dargestellt. Die Größe des zu ändernden Bereich beträgt ca. 0,45 ha.

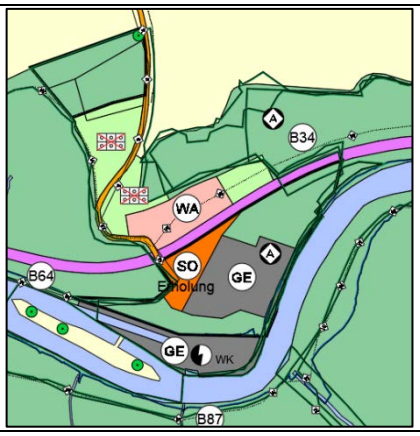
Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,05 allgemeines Wohngebiet (WA) -0,40 Grünfläche (Sportplatz)	+0,45 sonstiges Sondergebiet (SO)

Ortsteil Amerika
Änderungsbereich 6



GE2





Änderung: Gewerbegebiet (GE) teilweise in sonstiges Sondergebiet „Erholung“ und Flächen für Wald

Die Änderung resultiert aus der Planungsabsicht, den Ortsteil Amerika touristisch durch sanfte Nutzungen, wie bspw. einen Campingplatz und ergänzende touristische Angebote aufzuwerten. Die Gewerbegebietsfläche wird verkleinert und auf die tatsächlich bereits baulich genutzten Bestandsflächen reduziert. Im Norden und Süden werden Flächen für Wald entsprechend dem Ist-Zustand dargestellt.

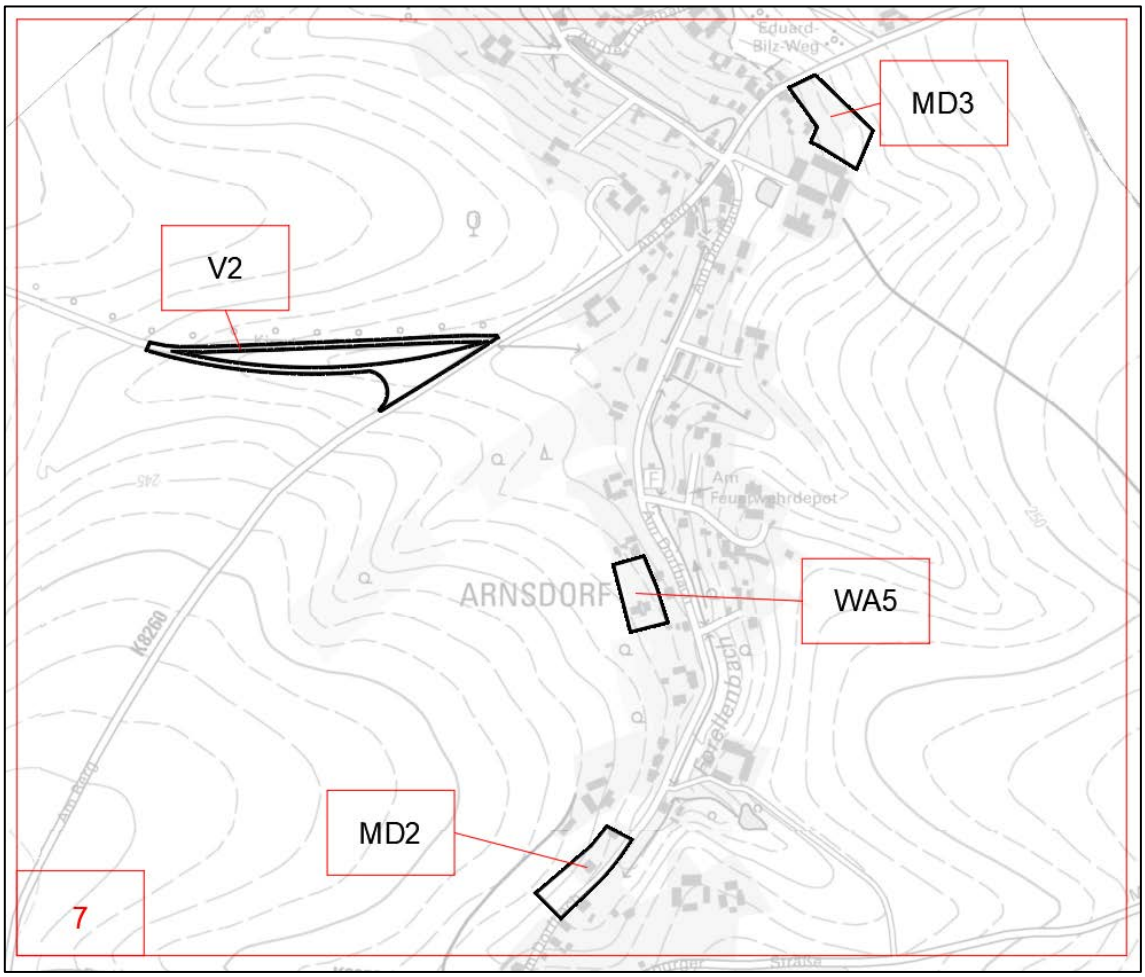
Flächenabgang (ha)	Flächenzugang (ha)
-2,20 Gewerbegebiet (GE)	+1,70 Fläche für Wald +0,50 sonstiges Sondergebiet (SO)

<table>
<tr><td rowspan="3">A2</td><td colspan="2"><u>Sonstige Anpassung:</u> sonstige Grünfläche und Dauerkleingarten in Fläche für Wald und sonstige Grünflächen

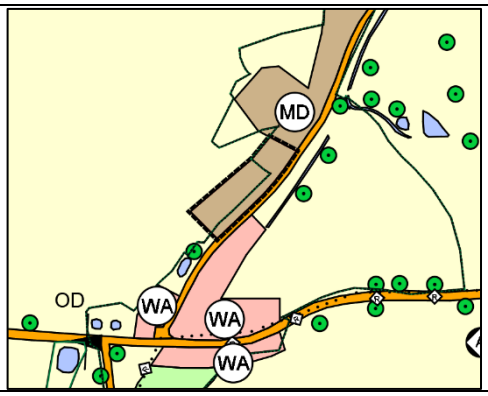
Diese Anpassung westlich der Muldentalstraße steht im Zusammenhang mit einer Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Baus der Autobahn A 72. Ziel der Maßnahme im Bestand ist die Aufforstung von naturnahem Laubmischwald und die Anlage von Waldrändern, sowie Feldrainen und Säumen.

Die beiden Signaturen für Dauerkleingärten beiderseits der Muldentalstraße werden gestrichen und die Flächen verbleiben als sonstige Grünflächen.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,46 Fläche für Landwirtschaft
-0,76 sonstige Grünfläche
-1,46 Grünfläche (Dauerkleingarten)</td><td>+1,23 Fläche für Wald
+1,45 sonstige Grünfläche</td></tr>
</table>

Ortsteil Arnsdorf
Änderungsbereich 7



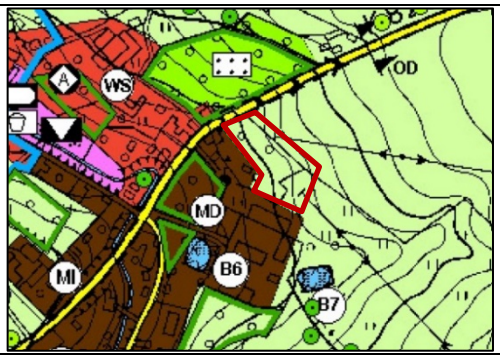
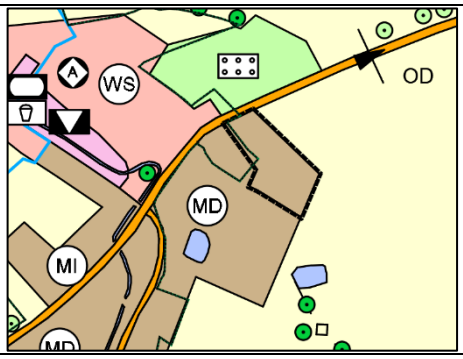
MD2

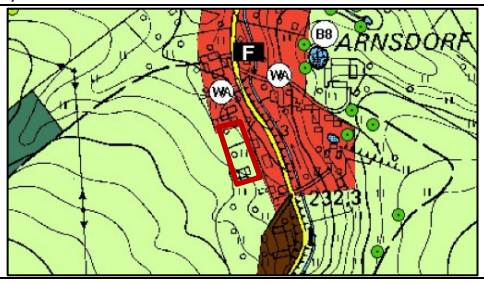
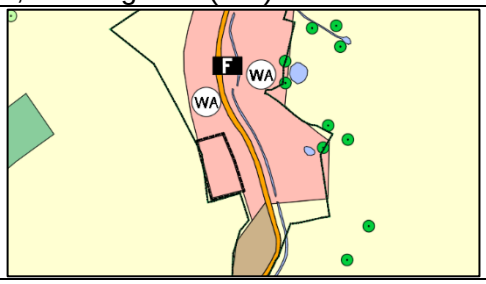


Anpassung: Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet (MD)

Die Änderung steht im Zusammenhang mit einer Anpassung an den Bestand und zur Abrundung des Dorfgebietes von Arnsdorf an der Straße „Am Dorfbach“. Innerhalb der Fläche befinden sich bereits zwei Einfamilienhäuser und mit der Anpassung kann noch eine weitere Wohneinheit errichtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich.

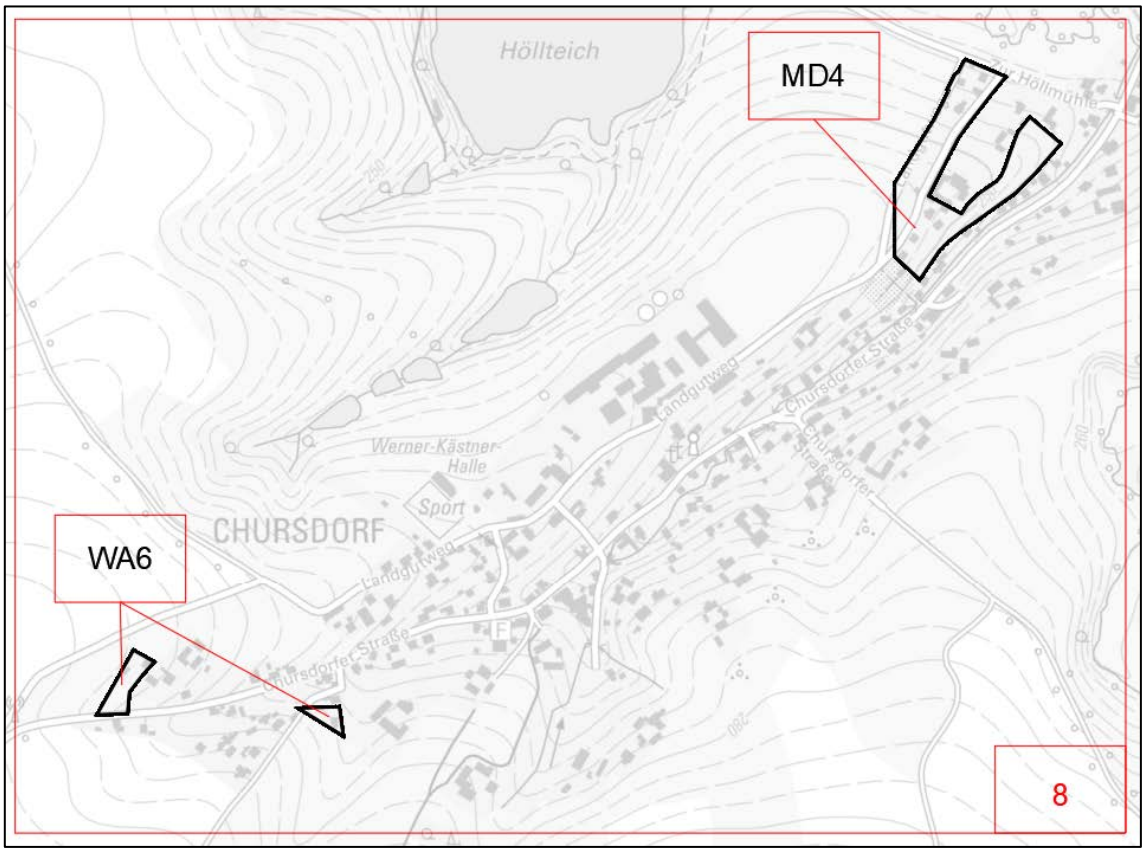
Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,42 Fläche für die Landwirtschaft	+0,42 Dorfgebiet (MD)

<table>
<tr><td rowspan="4">MD3</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Anpassung:</u> Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet (MD)

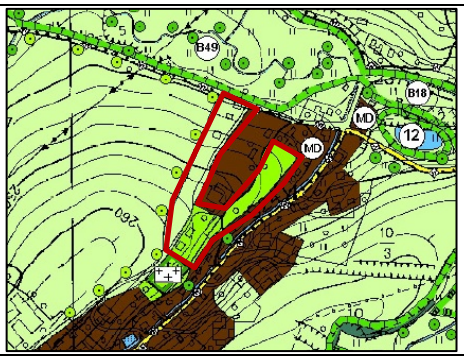
Die Änderung steht im Zusammenhang mit einer Abrundung des nördlichen Ortseinganges von Arnsdorf.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,47 Fläche für die Landwirtschaft</td><td>+0,47 Dorfgebiet (MD)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">WA5</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Anpassung:</u> Fläche für die Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet (WA)

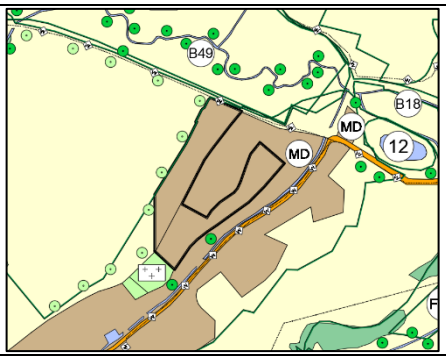
Die Änderung steht im Zusammenhang mit einer Abrundung des zentralen Siedlungsgebietes von Arnsdorf.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,32 Fläche für die Landwirtschaft</td><td>+0,32 allgemeines Wohngebiet (WA)</td></tr>
</table>

Ortsteil Chursdorf
Änderungsbereich 8



MD4



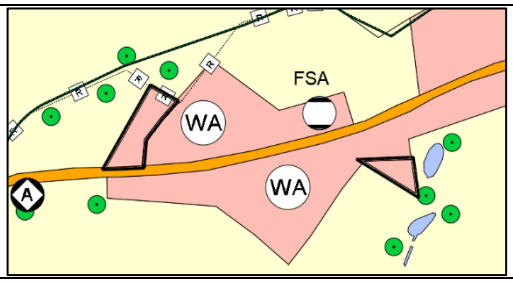


Anpassung: sonstige Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet (MD)

Mit der Änderung wird eine Erweiterung des Dorfgebietes im Nordosten von Chursdorf beabsichtigt. Die Anpassung berücksichtigt vorhandene Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen (Autohaus), sowie weitere vorliegende Baugenehmigungen.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,77 Fläche für die Landwirtschaft -0,77 sonstige Grünfläche	+1,54 Dorfgebiet (MD)

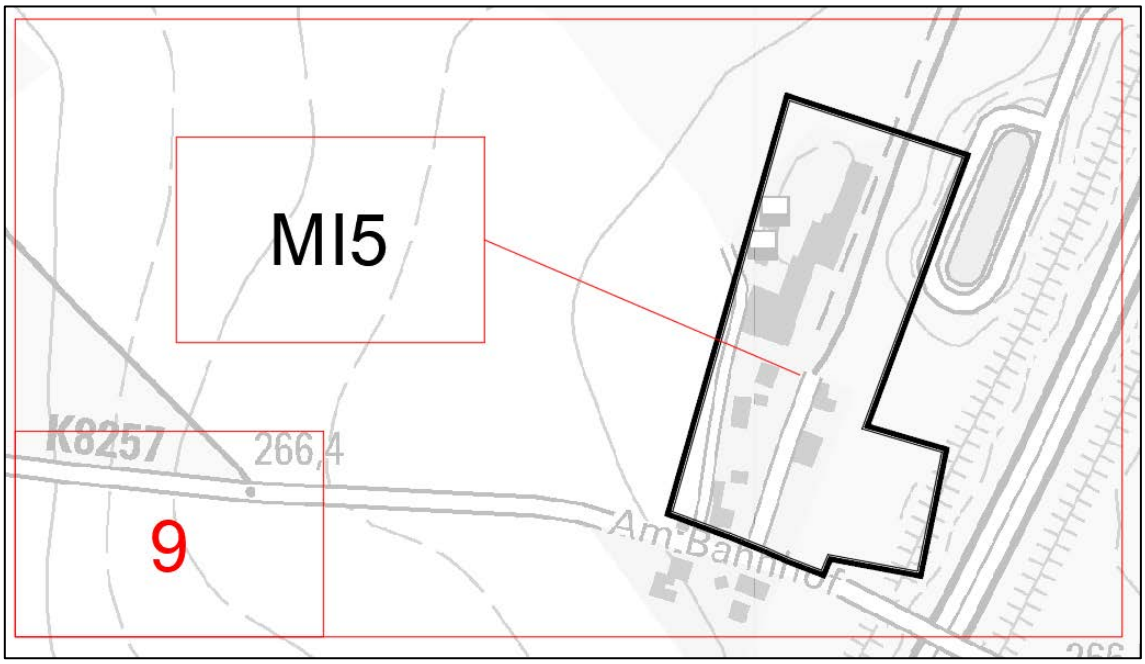
<table>
<tr><td rowspan="4">WA6</td><td colspan="2">


</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Anpassung:</u> Flächen für die Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet (WA)

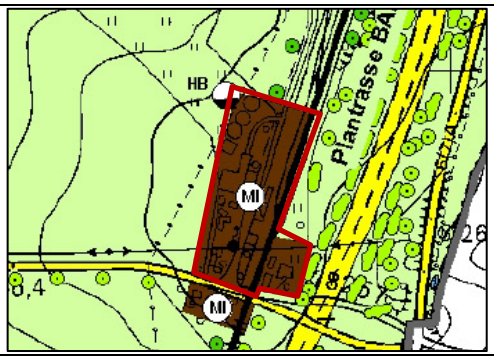
Die Anpassung berücksichtigt vorhandene Wohnbebauung und es erfolgt eine Arrondierung des allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Chursdorf.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,23 Fläche für die Landwirtschaft</td><td>+0,23 allgemeines Wohngebiet (WA)</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2"><u>Sonstige Anpassung:</u>

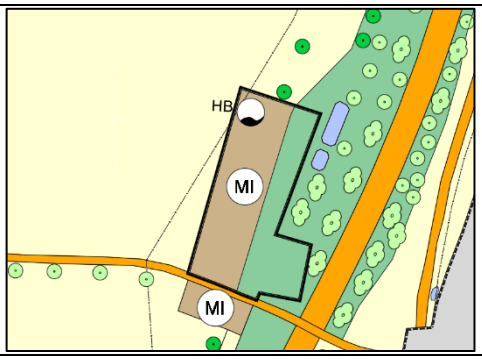
Es erfolgt eine Streichung der Signatur für Dauerkleingärten am Landgutweg.</td></tr>
<tr><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td>-0,20 Grünfläche (Dauerkleingarten)</td><td>+0,20 sonstige Grünfläche</td></tr>
</table>

Ortsteil Langenleuba-Oberhain
Änderungsbereich 9



MI5



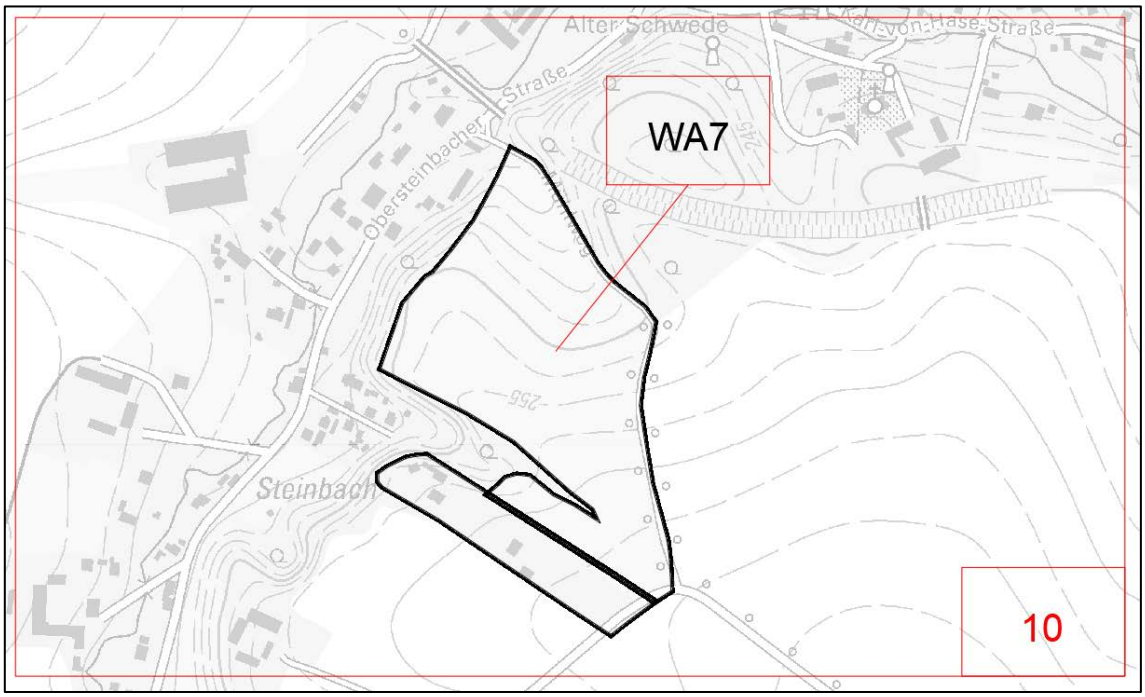


Berichtigung: Mischgebiet (MI) in Fläche für Wald

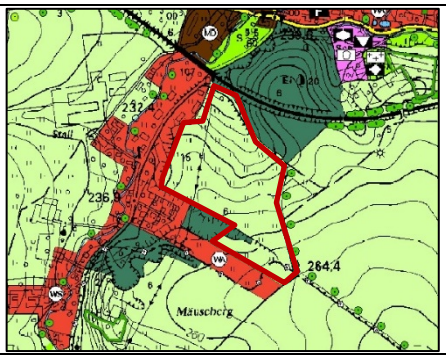
Die Verkleinerung des Mischgebietes „am Bahnhof“ steht im Zusammenhang mit durchgeführten Ersatzmaßnahmen in Form von Sukzessionsflächen in Verbindung mit dem Bau der A 72.

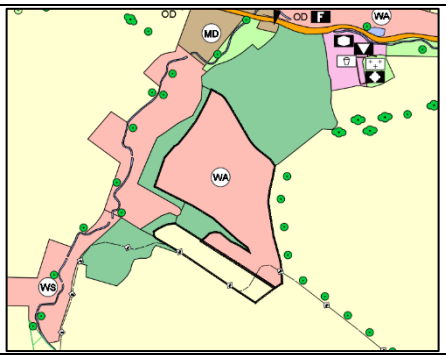
Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,77 Mischgebiet (MI)	+0,77 Fläche für Wald (Sukzession)

Ortsteil Niedersteinbach
Änderungsbereich 10



WA7





<u>Berichtigung:</u> Flächen für die Landwirtschaft und Wald in allgemeines Wohngebiet (WA) und allgemeines Wohngebiet (WA) in Flächen für die Landwirtschaft

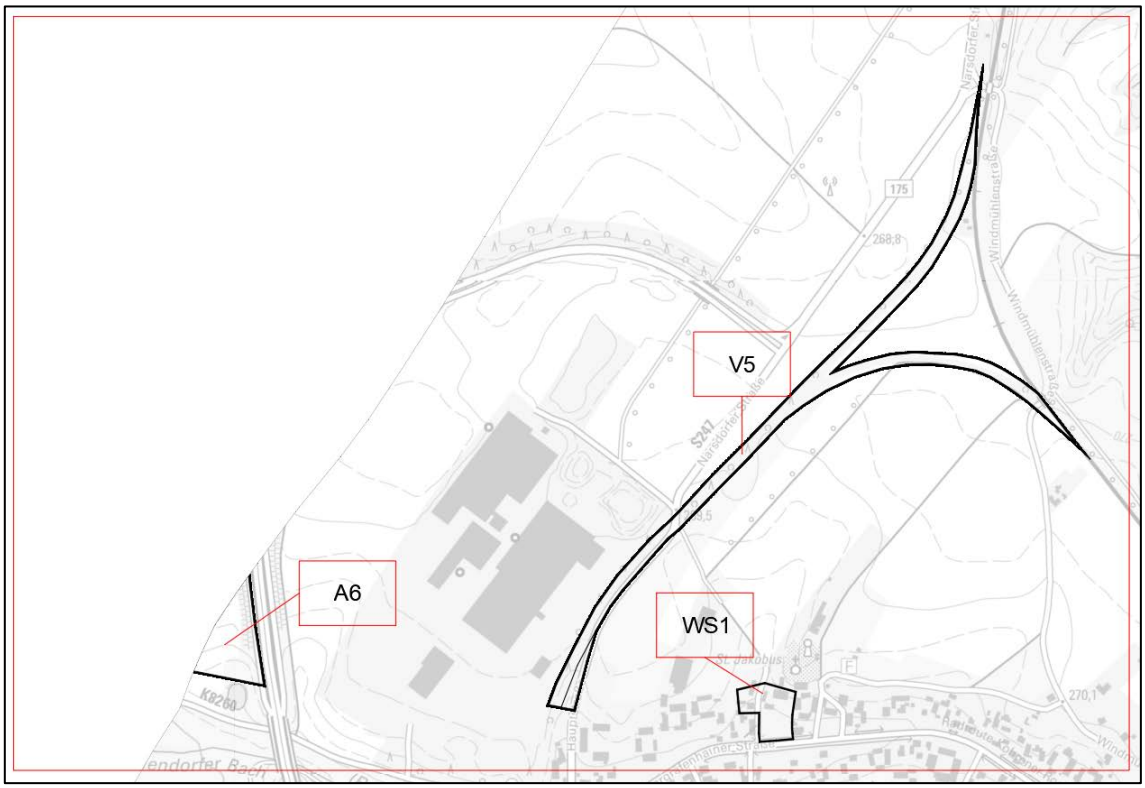
Die Änderung der Flächendarstellung steht in Verbindung mit dem rechtskräftigen 2. Bebauungsplan Wohngebiet „Mäuseberg“ Niedersteinbach (Rechtskraft seit 07.06.1995). Es erfolgt eine Darstellungsberichtigung, da im wirksamen FNP die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Vorliegend werden sie als WA dargestellt.

Eine ursprünglich angedachte Rückabwicklung des B-Plans wurde mit Beschluss vom 10.10.2023 aufgehoben. Es können an dem Standort bis zu 56 Wohneinheiten realisiert werden.

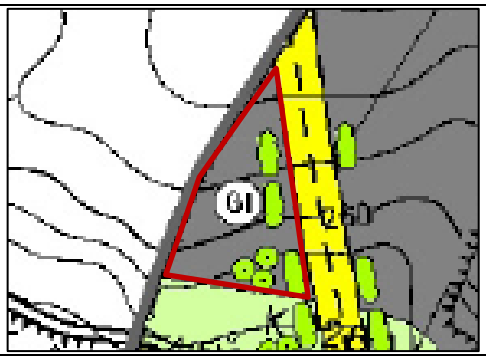
Der sich südlich daran anschließende, in Aufstellung befindliche B-Plan „Obersteinbacher Straße“ wurde mit Beschluss vom 10.10.2023 aufgehoben. Daher wird die als WA ausgewiesene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

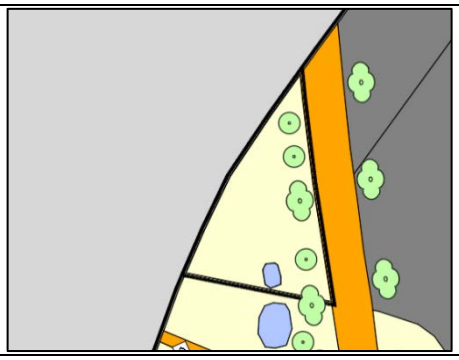
Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-5,38 Fläche für die Landwirtschaft	+5,38 allgemeines Wohngebiet (WA)
-1,18 allgemeines Wohngebiet (WA)	+1,18 Fläche für die Landwirtschaft
-4,20 Fläche für die Landwirtschaft	**+4,20 allgemeines Wohngebiet (WA)**

Ortsteil Obergräfenhain
Änderungsbereich 11



A6

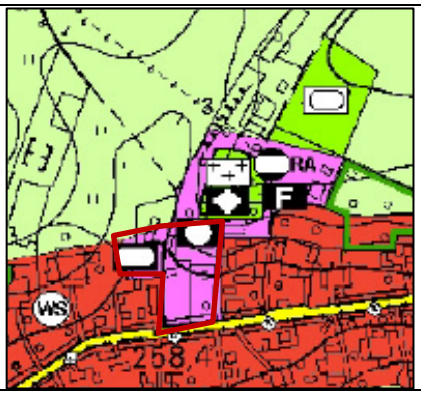


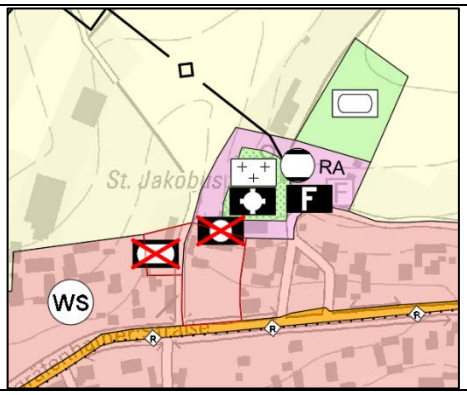


<u>Anpassung:</u> Industriegebiet (GI) in Fläche für die Landwirtschaft

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine 0,95 ha große Splitterfläche nördlich der Rathendorfer Straße, die im Zuge des Autobahnbaus vom Industriegebiet Obergräfenhain abgetrennt und auf der ein Regenrückhaltebecken errichtet worden ist. Die Flächendarstellung wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft angepasst. Auf die Darstellung als GI kann verzichtet werden, da an anderer Stelle ausreichend freie Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,95 Industriegebiet	+0,95 Fläche für die Landwirtschaft

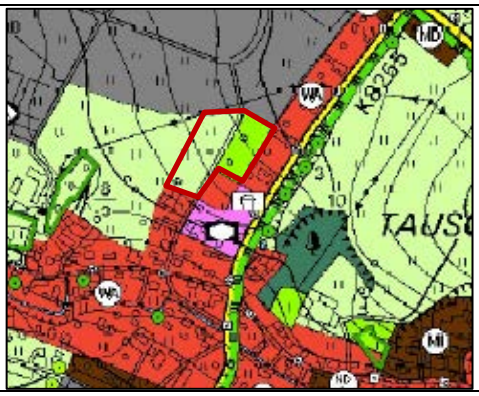
<table>
<tr><td>WS1</td><td colspan="2"> 

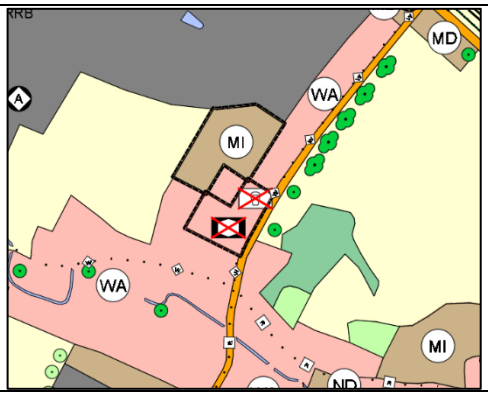

</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"><u>Anpassung:</u> Fläche für den Gemeinbedarf in Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Mit der Darstellungsänderung erfolgt eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Die Signaturen für sportlichen Zwecken dienen Gebäuden und Einrichtungen und öffentliche Verwaltungen werden gestrichen. Die betreffenden Grundstücke befinden sich in privater Hand.</td></tr>
<tr><td></td><td>Flächenabgang (ha)</td><td>Flächenzugang (ha)</td></tr>
<tr><td></td><td>-0,57 Fläche für den Gemeinbedarf</td><td>+0,57 Kleinsiedlungsgebiet (WS)</td></tr>
</table>

Ortsteil Tauscha
Änderungsbereich 12

MI6





<u>Änderung:</u> sonstige Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in Mischgebiet (MI)

Mit der Änderung der Darstellung wird eine Mischgebietsfläche an der Straße „Zur Lochmühle“ zwischen dem Gewerbegebiet Penig-Tauscha im Norden und dem Wohngebiet in Tauscha beabsichtigt.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,29 sonstige Grünfläche -0,47 Fläche für die Landwirtschaft	+0,76 Mischgebiet (MI)

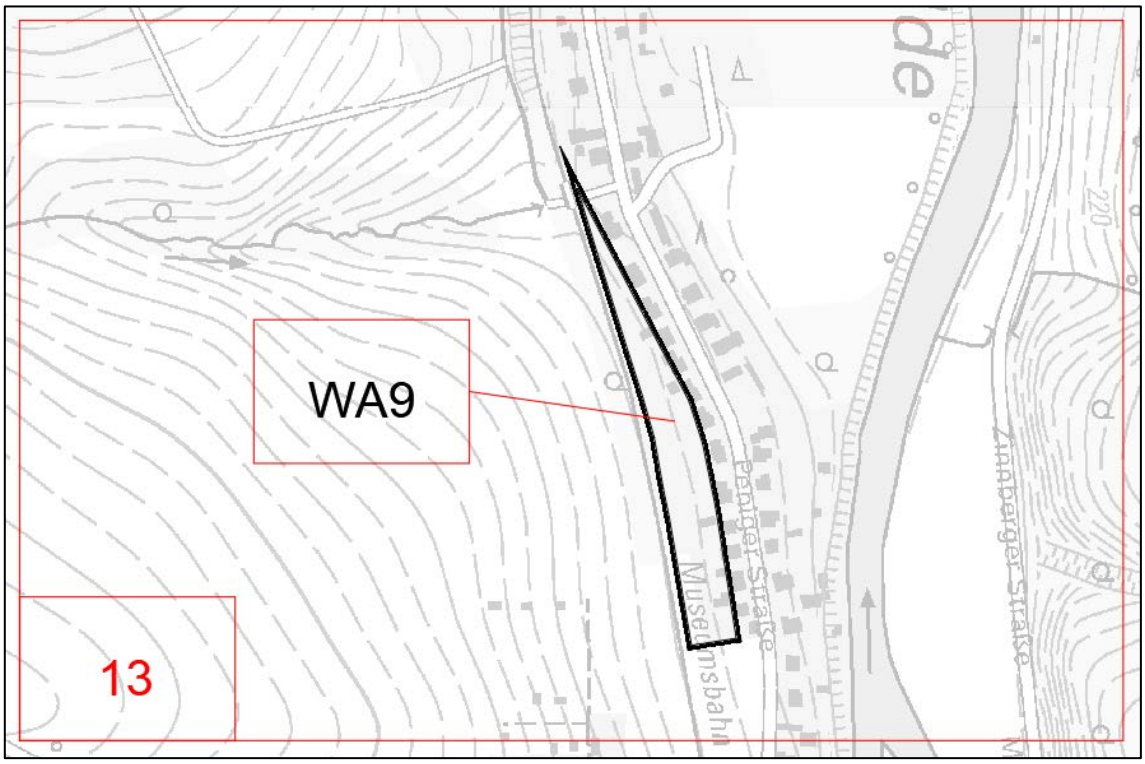
WA8

<u>Berichtigung:</u> Fläche für den Gemeinbedarf in allgemeines Wohngebiet (WA)

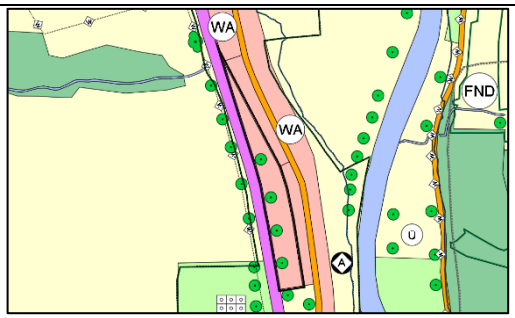
Es erfolgt eine Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand. Diese berücksichtigt bereits vorhandene und geplante Wohnbebauung auf der Fläche an der Niederfrohnaer Straße. Es erfolgt eine Streichung der Signaturen für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie für den Spielplatz. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,46 Fläche für den Gemeinbedarf	+0,46 allgemeines Wohngebiet (WA)

Ortsteil Thierbach
Änderungsbereich 13



WA9

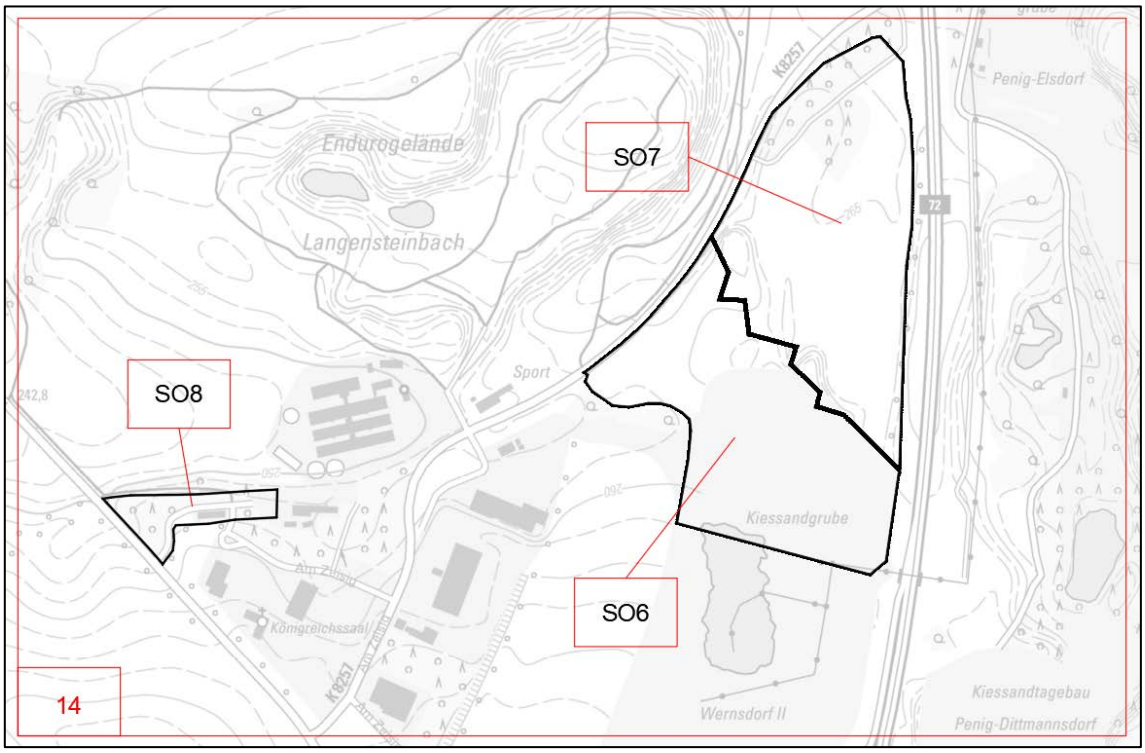


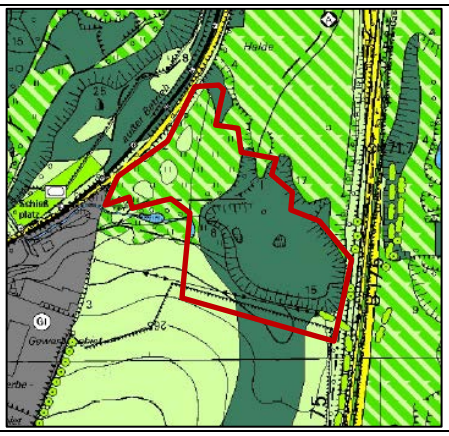
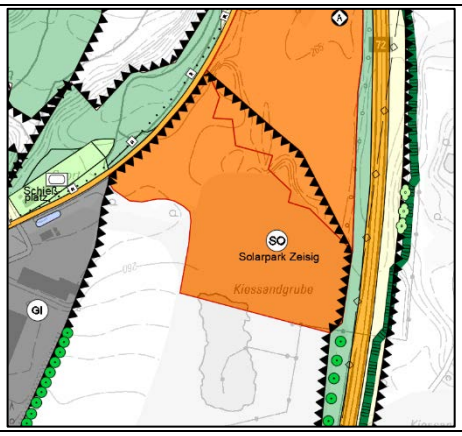
Berichtigung: Fläche für die Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet (WA)

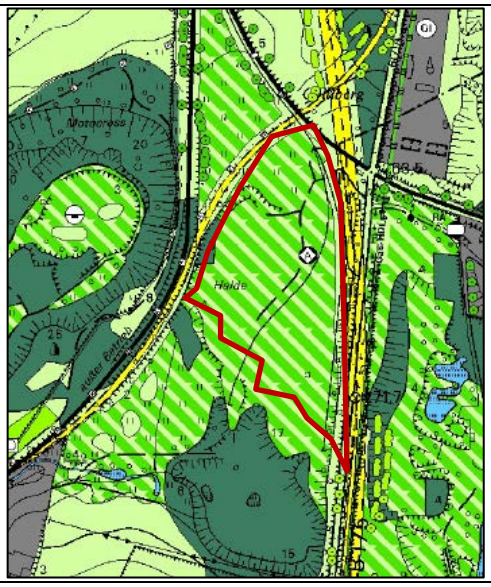
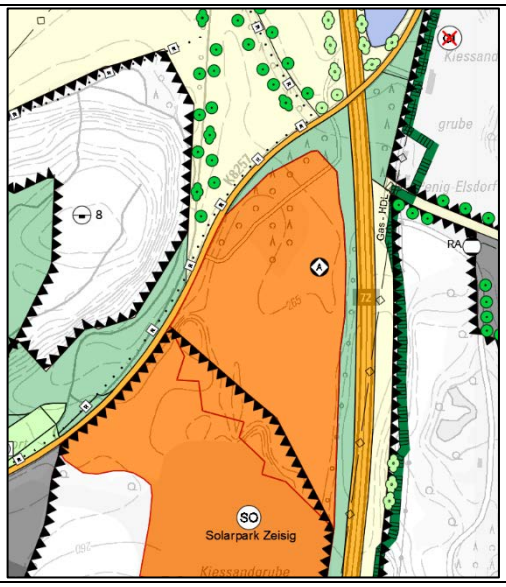
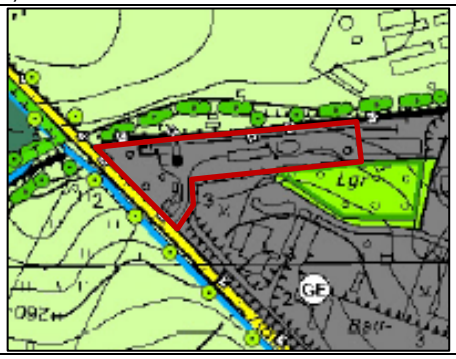
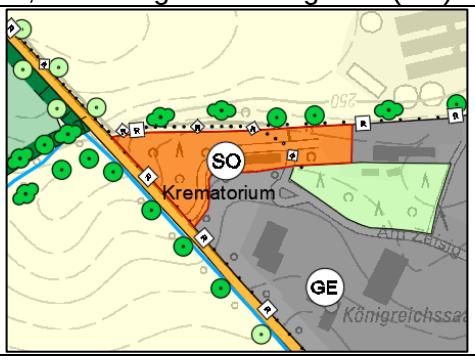
Die Berichtigung steht im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung „Happy Family“ gemäß § 12 BauGB (Rechtskraft seit 28.10.2005). Dieser setzt für den Bereich zwischen der Peniger Straße im Osten und der Fläche für Bahnanlagen im Westen ein allgemeines Wohngebiet (WA) für 8 WE fest. Anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft befinden sich im rückwärtigen Gebäudebereich jedoch die Privatgärten der Wohngrundstücke und keine Landwirtschaftsflächen. Das Gebiet ist vollständig ausgelastet.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-0,78 Fläche für die Landwirtschaft	+0,78 allgemeines Wohngebiet (WA)

Ortsteil Wernsdorf
Änderungsbereich 14



SO6		
	<u>Änderung:</u> Fläche für Wald, Wasserflächen, Sukzessionsflächen in Bergbaufolgelandschaften und Flächen für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet (SO) „Solarpark“ Der Stadtrat hat am 14.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vBP „Solarpark Zeisig“ gemäß § 12 BauGB gefasst. Die Stadt beabsichtigt in der Bergbaufolgelandschaft die Errichtung einer PV-FFA. Vorliegend werden die Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen als Flächen ohne Nutzung (weiß) dargestellt. Mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie möchte die Stadt für die Zeit nach dem Ende der Bergbautätigkeit ihre Planungsabsicht darstellen.	
	Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
	-10,16 Flächen für Abgrabungen	+10,16 SO „Solarpark Zeisig“

SO7		
	<u>Änderung:</u> Wasserflächen und Sukzessionsflächen in Bergbaufolgelandschaften in sonstiges Sondergebiet (SO) „Solarpark“ Innerhalb der Fläche befindet sich im Dreieck zwischen der K 8257, der A 72 und der Kiessandgrube Wernsdorf II eine Deponie der Deutschen Bahn AG. Im wirksamen FNP 2006 ist die Fläche überwiegend als Sukzessionsfläche in Bergbaufolgelandschaften dargestellt. Mit der vorliegenden 1. Änderung entfällt diese Darstellung. Die Stadt beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung einer PV-FFA.	
	Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
	-11,46 Sukzessionsfläche	+11,46 sonstiges Sondergebiet (SO)
SO8		
	<u>Änderung:</u> Gewerbegebiet (GE) in sonstiges Sondergebiet (SO) „Krematorium“ Die Stadt beabsichtigt an dem Standort in Wernsdorf, angrenzend an das Gewerbegebiet am Zeisig, die Ansiedlung eines Krematoriums mit Verabschiedungsraum und Feuerbestattungsanlage. Hierfür soll eine Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als „Krematorium“ dargestellt werden. Im wirksamen FNP 2006 ist die Fläche vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Sie grenzt unmittelbar nördlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 „GI/GE Gewerbegebiet an der B 95 in Wernsdorf“ an. Grundsätzlich ist ein Vorhabenträger/Investor nur auf verfügbaren Flächen in der Lage, sein Vorhaben umzusetzen. Der Standort eignet sich aufgrund seiner straßenseitigen Erschließung, aber auch Abgeschirmtheit, sowie der Randlage zu einem Gewerbegebiet im Übergang zur freien Landschaft besonders für die vorgesehene Nutzung. Bei der Fläche handelt es sich um den Konversionsstandort einer ehemaligen Bahnanlage mit Gleiskörper und ehemaligen Bahngebäuden. Der dort verlaufende Radweg soll erhalten und in die verbindliche Bauleitplanung	

integriert werden. In der näheren Umgebung befinden sich keine Nutzungen, die der beabsichtigten Nutzung und einem pietätvollen Umgang entgegenstehen, z.B. Wohnbebauung, Einzelhandel, Spielplätze, Sportanlagen, touristische Angebote etc.

Im Rahmen der 1. Änderung des FNP wurden als alternative Standorte für die Ansiedlung eines Krematoriums Flächen in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet Penig-Tauscha, sowie im Umfeld um die Friedhöfe der Stadt Penig, z.B. rund um den städtischen Friedhof in Chursdorf, untersucht. Für die beabsichtigte Nutzung stehen im Gemeindegebiet jedoch keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Ein Krematorium mit Verabschiedungsraum wird als „Anlage für kulturelle Zwecke" betrachtet. Da es aber ähnlich wie ein Friedhof einen Ort der Ruhe, des Friedens und des Gedenkens an die Verstorbenen darstellt, ist es gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 2. Februar (Az.: 4 C 14.10) auch nicht ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig.

Im Ergebnis der durchgeführten Alternativenprüfung konnte kein anderer potentieller Standort ausgemacht werden, der in Bezug auf die Belange des Emissionsschutzes, sowie hinsichtlich der Belange des Naturschutzes bzw. das Einfügen in das Ortsbild weniger konfliktträchtig wäre.

Flächenabgang (ha)	**Flächenzugang (ha)**
-1,23 Gewerbegebiet (GE)	+1,23 sonstiges Sondergebiet (SO)

7 Sonstige Verweise

Auf Festlegungen des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (2008), die für Bauflächenbeurteilungen relevant sind, wird nachrichtlich verwiesen. Dabei handelt es sich um Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe, und Vorranggebiete für Wasserversorgung, die bereits im rechtswirksamen FNP 2006 dargestellt sind.

8 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Änderung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt. Der FNP der Stadt Penig wird mit dieser Planung gesamthaft fortgeschrieben, wobei sich die Inhalte entsprechend des Planungsziels auf Anpassungen, Ergänzungen, redaktionelle Änderungen und Änderungen im Zusammenhang mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und eine geplante Bauflächenänderung beschränken. Die Begründung stellt dabei nur auf diese Inhalte ab. Mit der Neuausweisung von Bauflächen, die in Verbindung mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen stehen und für die die FNP-Änderung im Parallelverfahren geführt wird, wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, als separaten Bestandteil der Begründung, dargelegt sind.

Der zu erarbeitende Umweltbericht wird im Rahmen der Qualifizierung zum Entwurf beigefügt.

9 Flächenbilanz

Tab. 9: Flächenaufteilung gemäß Flächennutzungsplan

Bezeichnung der Flächen	FNP 2006 Bestand (ha)	FNP 2006 Planung (ha)	Differenz zw. Bestand und Planung 2006 (ha)	1. Änderung FNP 2024 Planung (ha)	Differenz zw. Planung 2006 und Planung 2024 (ha)
Wohnbauflächen, darunter:	**165,08**	**174,44**	**+9,36**	**185,00**	**+10,56**
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	26,46	26,46		30,91	+4,45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	138,62	147,98	+9,36	154,09	+6,11
Gemischte Bauflächen, darunter:	**148,84**	**148,84**		**153,53**	**+4,69**
Dorfgebiete (MD)	78,38	78,38		80,76	+2,38
Mischgebiete (MI)	70,46	70,46		72,77	+2,31
Gewerbliche Bauflächen, darunter:	**114,78**	**147,16**	**+32,38**	**135,00**	**-12,16**
Gewerbegebiete (GE) davon Planung	52,94	60,34	+7,40	58,66 7,55	-1,68
Industriegebiete (GI) davon Planung	61,84	86,82	+24,98	76,34 18,68	-10,48
Sonderbauflächen, darunter:	**4,19**	**18,10**	**+13,91**	**57,80**	**+39,70**
Sondergebiete Solarenergienutzung	0	13,91	+13,91	44,41	+30,50
Sondergebiete Handel/Einzelhandel	1,90	1,90		2,97	+1,07
Sondergebiet Freibad	2,29	2,29		2,29	
Sondergebiet Minigolf	0	0		0,45	+0,45
Sondergebiet Erholung	0	0		0,50	+0,50
Sondergebiet Krematorium	0	0		1,23	+1,23
Sondergebiet Autohof	0	0		5,95	+5,95
Flächen für den Gemeinbedarf, darunter:	**14,31**	**14,31**		**13,81**	**-0,50**
Gemeinbedarfsflächen Sport/Spiel	5,46	5,46		4,68	-0,78
sonstige Gemeinbedarfsflächen	8,85	8,85		8,81	-0,04
Flächen für Versorgungsanlagen (ZKA)	**0,74**	**0,74**		**0,74**	
Flächen für Bahnanlagen	**38,24**	**24,44**	**-13,80**	**22,13**	**-2,31**

Bezeichnung der Flächen	FNP 2006 Bestand (ha)	FNP 2006 Planung (ha)	Differenz zw. Bestand und Planung 2006 (ha)	1. Änderung FNP 2024 Planung (ha)	Differenz zw. Planung 2006 und Planung 2024 (ha)
Flächen für örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen, darunter:	**59,33**	**102,17**	**+42,84**	**103,61**	**+1,44**
Autobahn	0	35,08	+35,08	35,08	
sonstige Straßen	59,33	67,09	+7,76	68,53	+1,44
Grünflächen, darunter:	**85,99**	**85,99**		**84,09**	**-1,90**
Sportplätze	11,64	11,64		11,03	-0,61
Friedhöfe	3,08	3,08		3,08	
Dauerkleingärten	44,10	44,10		38,19	-5,91
sonstige Grünflächen/Gartenland	27,17	27,17		31,79	+4,62
Rekultivierungsvorhaben Kiesabbau	**0**	**129,50**	**+129,50**	**0**	**-129,50**
Flächen mit Bergbauberechtigungen davon Gewerbegebiet (Planung)	**0**	**0**		**440,03** 2,42	**+440,03**
Wasserflächen davon Zwickauer Mulde	**71,13** 38,88	**93,38** 38,88	**+22,25**	**72,48** 38,88	**-20,90**
Flächen für die Landwirtschaft	**4995,68**	**4665,10**	**-330,58**	**4.287,75**	**-377,35**
Flächen für den Wald (Bestand)	**632,69**	**726,83**	**+94,14**	**735,16**	**+8,33**
Flächen für den Wald (Planung)	**0**	**45,29**	**+45,29**	**45,29**	
Gesamt	**6331**	**6331**		**6334**	**+3**

Die Flächengrößen wurden aus der Flächenbilanz des FNP 2006 übernommen (reale Flächennutzung zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung 2006 [Bestand] und im Planungszeitraum [Planung]) und für die 1. Änderung graphisch ermittelt. Geringfügige Abweichungen resultieren aus der Transformation der Geodaten in das neue amtliche Bezugssystem mit UTM-Koordinaten (ETRS89/UTM Zone 33N).

10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten Zschepplin, 25.01.2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Normen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsHohlrVO (2022): Sächsische Hohlraumverordnung vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187).

SächsLPlG (2022): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2022): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsÖKoVO (2008): Sächsische Ökokonto-Verordnung vom 2. Juli 2008 (SächsGVBl. S. 498).

SächsWaldG (2022): Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist.

SächsWG (2022): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Stadt Penig (1998): Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Penig vom 19.11.1998. Im Internet: https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/4/4/7/8/9/satzung_zum_schutz_des_gehoelzbestandes.pdf.

WHG (2023): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Planungen

FNP (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Penig, genehmigt am 06.06.2006, bekanntgemacht am 30.06.2006.

INSEK 2025 (2013): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Penig. Büro für Städtebau GmbH. Chemnitz.

LEP Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

LÖB (2005): Landschaftsökologischer Beitrag für die Stadt Penig, Büro für Städtebau GmbH Chemnitz. Stand: November 2005.

NOK (2010): 3. Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Penig“, Erhaltungsgebiet „Historisches Stadtzentrum“. die STEG Stadtentwicklung GmbH. Dresden.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.

Literatur und Internetseiten

8. RBV (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Gemeinde Penig, Stadt. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen [Hrsg.]. Kamenz. Im Internet: https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/download/RBV%20Gemeinden/rbv_gemeinde_penig-stadt.pdf, letzter Abruf am 03.08.2023.

BMWK (2023): Konkreter Bürokratieabbau bei Ausbau Photovoltaik. Im Internet: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Wirtschaft/Buerokratieabbau/buerokratieabbau.html. Letzter Zugriff am 23.08.2023.

KISS/KoKa-Nat – Kompensationsmaßnahmen-Informationssystem (2022): Sächsischer Metadatenkatalog GeoMIS als INSPIRE-Datensatz. Im Internet: https://www.list.sachsen.de/fis_kisskoka.html. Letzter Zugriff am: 12.05.2023.

LRA Mittelsachsen (2021): Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese. Stand: Februar 2021. Im Internet: https://www.landkreis-mittelsachsen.de/fileadmin/Redakteure/Behoerden/1_Geschaeftskreis/Umwelt_Forst_Lawi/Naturschutz/mb-anlage-streuobstwiesen-2021.pdf. Letzter Zugriff am 09.08.2023.

LTO (2012): Kein Totengedenken im Gewerbegebiet. Im Internet: https://www.lto.de/recht/hintergruende/h/bverwg-zu-krematorium-kein-totengedenken-im-gewerbegebiet/. Letzter Zugriff am 01.11.2023.

LTV (2011): Hochwasserschutz in Penig an der Zwickauer Mulde. Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen [Hrsg.]. Pirna. Im Internet: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/13473. Letzter Zugriff am 03.08.2023.

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022) Potsdam.

MLWBW (2023): Städtebauliche Klimafibel Online. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. In Internet: https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=71&p2=6.2.2. Letzter Zugriff am 13.11.2023.

RAPIS (2022): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter https://rapis.sachsen.de/, letzter Aufruf am 29.08.2022.

ReKIS (2021): Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Im Internet: https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/sachsen-k/datenfakten/klima-steckbriefe/, letzter Abruf am 22.08.2023.

SMEKUL (2021): Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021 des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft [Hrsg.]. Dresden.

TU Dresden (2014): Siedlungsform Waldhufendorf. Fakultät Architektur der TU Dresden, Dresden, Institut für Landschaftsarchitektur, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung: „Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen“, erstellt im Auftrag des Landratsamtes Mittelsachsen.