

Auszug aus Begründung zum Entwurf Flächennutzungsplan Werdau

Grundlage für kommunalspezifisches Berechnungsmodell der Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächennachfrage

- 2015 lebten in Werdau rund 21.800 Personen (mit Nebenwohner)
- **Berechnungsmodell**
- Zur Projektion der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird die demographische Grundgleichung herangezogen:

$$\begin{array}{c} \mathbf{Bev}_{\text{im Prognosejahr}} \\ = \\ \mathbf{Bev}_{\text{im Basisjahr}} + \mathbf{Geb}_{\text{bis Prognosejahr}} - \mathbf{Gest}_{\text{bis Prognosejahr}} + \mathbf{Zuz}_{\text{bis Prognosejahr}} - \mathbf{Fortz}_{\text{bis Prognosejahr}} \end{array}$$

•

<i>Bev.....</i>	<i>Bevölkerung</i>
<i>Geb.....</i>	<i>Lebendgeburten</i>
<i>Gest.....</i>	<i>Gestorbene</i>
<i>Zuz.....</i>	<i>Zuzüge</i>
<i>Fortz.....</i>	<i>Fortzüge</i>

•

- Die Bevölkerung im Basisjahr 2017 basiert auf der Einwohnermeldestatistik der Stadt Werdau. Diese wurde differenziert nach 18 Altersklassen für die Jahre 2010 bis 2017 zur Verfügung gestellt. Die Prognose bezieht sich auf die tatsächlich wohnungsnachfragenden Einwohner Werdaus¹, sodass Personen, welche in Pflegeheimen oder Flüchtlingsunterkünften unterkommen, nicht Bestandteil der Vorausberechnungen sind. Nebenwohner hingegen treten als wohnungsnachfragende Haushalte am Wohnungsmarkt auf, sodass diese in die Betrachtungen mit einbezogen werden. Im Sinne einer verständlichen und leicht zugänglichen Darstellung der Ergebnisse erfolgt deren Präsentation nach fünf Zeitschnitten für die Jahre 2015, 2020, 2025, 2030 und 2035.

¹ Sog. Personen in Privathaushalten nach amtlicher Definition

Die Grundlage für die Abschätzung der Wohnbauflächennachfrage bis 2035 ist ein komplexes Prognosemodell, welches im Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. erarbeitet wurde. In diesem sind die Einflussgrößen „Wanderungsverhalten“ sowie „Geburten- und Sterbeverhalten“, das „Haushaltbildungsverhalten“ und die spezifischen Wohnwünsche einzelner Haushaltstypen enthalten. In Summe führen alle Größen zusammen zu den im Gutachten abgeleiteten Wohnungsbedarfsgrößen und der entsprechenden Wohnbauflächennachfrage (siehe Anlage FNP - Gutachten P&P- Prognose und Planung vom 11.01.2020 - weitere methodische Informationen zum Berechnungsmodell des Gutachters und Quellenverweise zu eigenen Publikationen und Dritter).

Im Gutachten finden zahlen der Einwohnermeldestatistik der Stadt Werdau Anwendung (2015: 21.800 EW). Dies Beinhaltet im Gegensatz zur amtlichen Statistik die Nebenwohner, was die Abweichung zur amtliche Bevölkerungszahl in 2015 mit 21.039 Einwohnern zum großen Teil erklärt. Die Anzahl der Nebenwohner in 2015 betrug rund 550 Personen. Nach Abzug verbleibt eine Abweichung zur amtlichen Bevölkerungszahl von rund 200 Personen. Dieser Unterschied ist vertretbar – Kommunalstatistik und amtliche Bevölkerungszahlen sind nie vollkommen identisch. Die höhere Einwohnerzahl aufgrund der Berücksichtigung der Nebenwohner führt nicht automatisch zu einem deutlich höheren Wohnungsneubaubedarf. Das Prognosemodell ist vielmehr darauf ausgerichtet, auf Grundlage verschiedenere Einflussfaktoren den Wohnungsneubaubedarf zu bestimmen, bei dem die Zahl der Einwohner nur einen von vielen Faktoren darstellen. Es fand ein differenzierter Haushaltstypenansatz Verwendung und für jeden dieser Haushaltstypen erfolgte eine Modellierung der Wohnungsnachfrage auf Grundlage der werdauspezifischen Daten (u.a. Sonderauswertung Wohnsituation des Zensus Werdau 2011, Sonderauswertung Mikrozensus, innerstädtische Umzüge zwischen Wohnungsteilmärkten). Somit war es möglich, wohnungsnachfrageseitige Prozesse detaillierter abzubilden und es ist nicht unüblich, dass trotz Bevölkerungsrückgang ein Wohnungsbedarf in bestimmten Teilmärkten entstehen kann, weil es dort kein oder nicht ausreichendes Angebot gibt.

Vom Gutachter wurden die aktuellen stadtentwicklungsrelevanten Planungen auf kleinräumiger Ebene herangezogen. Diese Herangehensweise wurde uns vom Gutachter empfohlen, da die regionalisierten Bevölkerungsprognosen nicht explizit

für einzelne Kommunen mit den jeweils für diese Kommune spezifischen Parametern, sondern über die Bildung von Gemeindeklassen, welche kommunalspezifische Zusammenhänge nur zum Teil abbilden können.

Zusammengefasst weichen die Bevölkerungszahlen im Gutachten daher aus folgenden Gründen von der amtlichen Prognose ab:

1. Aktueller Stützzeitraum 2014, 2016, 2017 mit Basisjahr 21.12.2017, deutliche positiverer Entwicklung im Hinblick auf den Wanderungssaldo im Vergleich zu 2011 und 2014.
2. Generell erfolgt die Ableitung sämtlicher Parameter für die Bevölkerungs-, Haushalt- und Wohnungsbedarfsberechnungen auf kommunaler Ebene speziell für Werdau. Damit ist im Vergleich zur amtliche Prognose eine deutlich höhere Genauigkeit gegeben.
3. Verwendung der Kommunalstatistik mit Nebenwohnen als Eingangsgröße im Basisjahr.

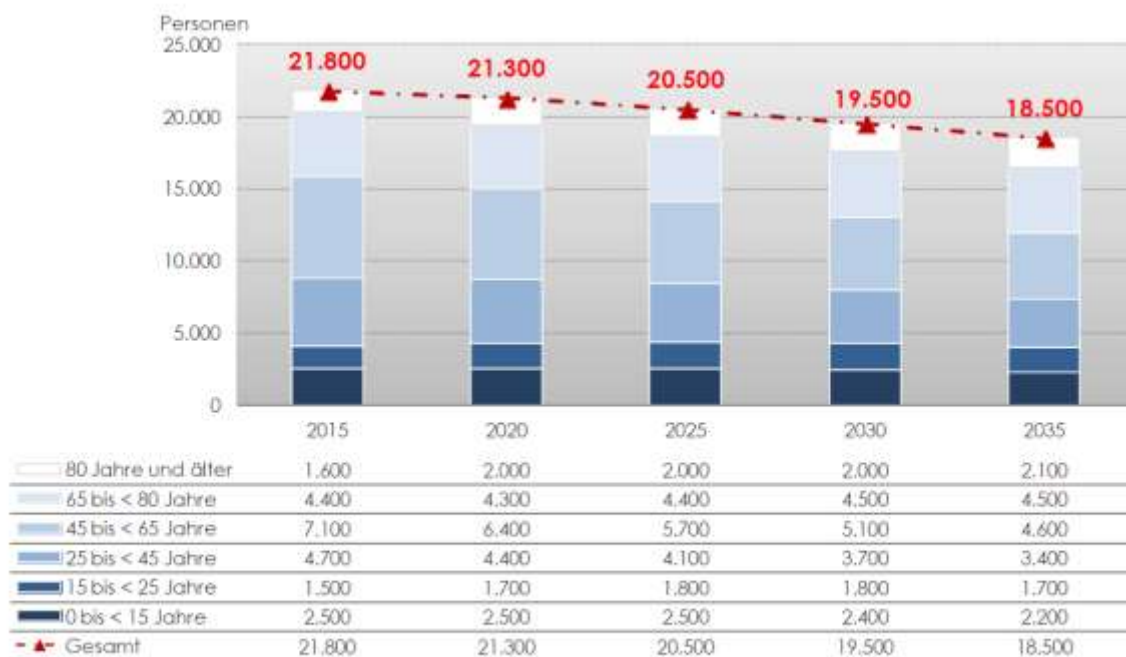


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2015-2035 Stadt Werdau, Quelle: Eigene Berechnung

➤ Bevölkerungsprognose

7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

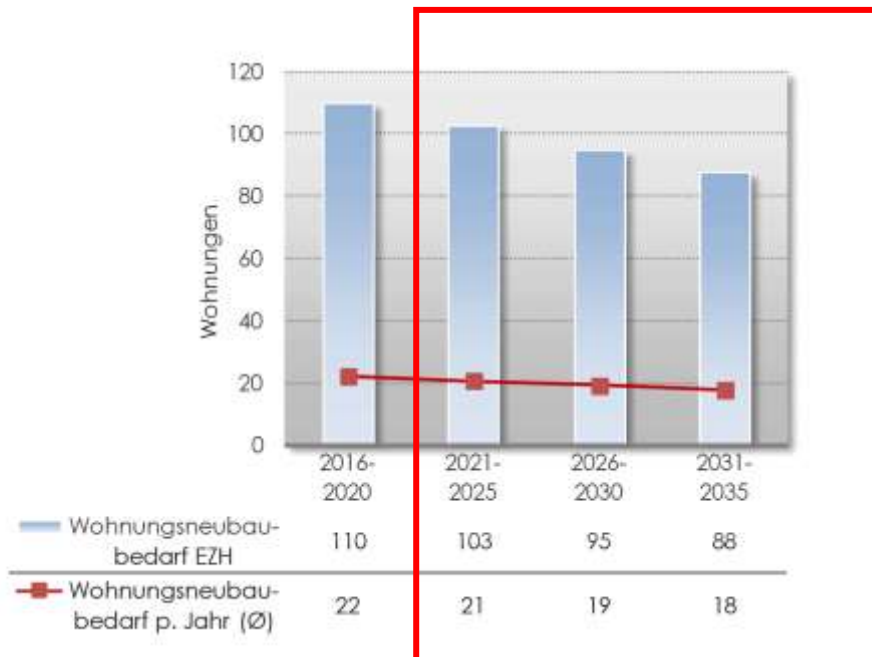
	2019	2020	2025	2030	2035
Werdau Variante 1	20.690	20.590	20.080	19.560	19.080
Werdau Variante 2	20.680	20.570	20.570	19.120	18.300
Landkreis Zwickau Variante 1			301.740	286.680	289.290
Landkreis Zwickau Variante 2			299.580	284.530	269.760
Variante Gutachten Stadt					18.500

Jahr	V1		V2	
2019	20.690	Δ zum Vorjahr	20.680	Δ zum Vorjahr
2020	20.590	-0,5%	20.570	-0,5%
2021	20.490	-0,5%	20.460	-0,5%
2022	20.400	-0,4%	20.350	-0,5%
2023	20.290	-0,5%	20.230	-0,6%
2024	20.190	-0,5%	20.100	-0,6%
2025	20.080	-0,5%	19.950	-0,7%
2026	19.980	-0,5%	19.790	-0,8%
2027	19.870	-0,6%	19.630	-0,8%
2028	19.760	-0,6%	19.460	-0,9%
2029	19.660	-0,5%	19.290	-0,9%
2030	19.560	-0,5%	19.120	-0,9%
2031	19.460	-0,5%	18.960	-0,8%
2032	19.370	-0,5%	18.800	-0,8%
2033	19.270	-0,5%	18.630	-0,9%
2034	19.180	-0,5%	18.460	-0,9%
2035	19.080	-0,5%	18.300	-0,9%

Damit liegt die für 2035 prognostizierte **Wohnbauflächenbedarfsanalyse mit 18.500 Einwohner** genau zwischen den **der Variante 1 und 2 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose**.

Wohnungsneubaubedarf

Es besteht mittelfristig nur ein Neubaubedarf im Eigenheimsegment. Aufgrund der Leerstandssituation mit bis zu 14 % Wohnungsleerstand im Segment der MFH in Zusammenhang mit der zu erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist im Wohnungsbestand auch weiterhin nicht mit Versorgungsengpässen zu rechnen.



Somit zeichnet sich ein Neubaubedarf von bis zu **300 Wohneinheiten vom Jahr 2021 bis 2035** ab. Daher sollten im Durchschnitt jährlich 18 bis 21 EZH fertiggestellt werden, um der anhaltenden Nachfrage im Segment der EZH zu entsprechen.

Bis zum Jahr 2035 besteht eine Wohnbauflächennachfrage von **17 - 23 ha** für Einzel- und Zweifamilienhäuser (EZH). Hauptgrund hierfür ist die erhöhte Nachfrage von wohnungseigentumsnachfragenden Familienhaushalten im Eigenheimsegment.

Jedoch kann und soll die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausschließlich über neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser abgedeckt werden. Die Grundsätze der Bauleitplanung und die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung finden sich auch in dem vorliegenden Flächennutzungsplan wieder.

Exkurs Innen- vor Außenentwicklung:

Ziel ist es, durch die Wiederbelebung von Brachflächen, Bebauung von Baulücken und die Qualifizierung von nicht mehr zeitgemäßen Bestandsgebäuden, Bewohner in die Kernstadt zu holen und zu halten, um einen kompakten Siedlungskörper zu erzeugen. Dadurch werden Flächen gespart, Verkehr vermieden, bestehende Infrastruktur gestärkt und Unterhaltungskosten für alle Einwohner reduziert.

*Weiterhin sollte das Wohnumfeld in der Kernstadt und den einzelnen Ortsteilen durch Begrünung und Verkehrsberuhigung verbessert werden, um die Aufenthaltsqualität und Attraktivität in den Bestandslagen zu erhöhen und um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu leisten. Vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Entwicklung ist die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen, gesellschaftlichen Treffpunkten und medizinischer Versorgung von besonderer Bedeutung. Eine funktionsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ ist jedoch nur mit einer hohen städtebaulichen Dichte wirtschaftlich tragbar. Daher gilt wie in § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch gefordert: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen“.*

Der Nachfragerückgang steht vor allem mit der Abnahme der größeren familienbildenden Haushalte im Zusammenhang, da diese für dieses Segment die Hauptnachfrage stellen. Zum einen wachsen Familienhaushalte zunehmend in den Haushaltstyp der älteren kleineren Haushalte hinein. Zum anderen führen die ab Mitte der 2020er Jahre zu erwartenden sinkenden Wanderungsgewinne zusätzlich zu einem Rückgang der EZH-Neubaunachfrage, da die Wanderungsgewinne sich altersstrukturell hauptsächlich aus den familienbildenden Altersklassen zusammensetzen. Somit generiert sich der EZH-Neubaubedarf im späteren Verlauf des Prognosezeitraums vorwiegend aus einer Nachfrage nach Wohneigentum im individuellen Wohnungsbau **aus der Kommune selbst heraus**.

Plausibilität

„Zur Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse wurden die Baufertigstellungen der Jahre 2010

bis 2017 herangezogen. Diese können vom statistischen Landesamt Sachsens nach EZH und MFH bezogen werden. Im Schnitt lässt sich eine Bautätigkeit von insgesamt rund 19 EZH pro Jahr feststellen. Eine Unterteilung des Zeitraums jeweils zu vier Jahren zeigt, dass die Bautätigkeit insbesondere in den letzten drei bis vier Jahren an Dynamik gewonnen hat. Während im Zeitraum 2010 bis 2013 noch im Schnitt 14 EZH pro Jahr fertiggestellt wurden, entstanden zwischen 2014 und 2017 durchschnittlich 24 neue EZH. Der prognostizierte durchschnittliche Wohnungsneubaubedarf von derzeit 22 Einheiten pro Jahr bestätigt somit die bauliche Entwicklung der letzten Jahre und liegt im Trend.“

Wohnungsleerstand

„Vor dem Hintergrund der mittelfristig zu erwartenden demographischen Entwicklung Werdau, welche aufgrund der Geburten und Sterbesituation sowie der künftig nachlassenden Wanderungsgewinne bis Ende der 2030er Jahre durch Alterung und schrumpfender Bevölkerung geprägt sein wird, soll an dieser Stelle auch auf die zu erwartenden Wohnungsleerstände eingegangen werden.“

„Würde rein hypothetisch ein kleiner Wohnungsteilmarkt aus nur 10 Wohnungen bestehen, würde sich bei 5 leerstehenden Wohnungen bereits eine Leerstandsquote von 50 % ergeben. Solche vermeintlich dramatisch hohen Leerstände können entstehen, wenn bspw. der Teilmarkt der EZH weiter nach Wohnungsgröße differenziert würde. Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern innerhalb der EZH sind kaum vorzufinden, sodass leerstehende Einheiten regelmäßig zu prozentual hohen Leerstandsquoten innerhalb dieser Subteilmärkte führen. Eine Zusammenfassung zu EZH zeigt jedoch schließlich ein realistischeres Bild. Die Leerstandsberechnungen für Werdau verbleiben auf Ebene der Differenzierung nach EZH und MFH sodass eine solche Problematik nicht vorkommt.“



Zunächst zeigt sich ein bereits hoher Leerstand im MFH-Segment. Gleichzeitig hohe Rückbaudynamik. Die Fortschreibung dieses Niveaus bis Mitte der 2020er Jahre führt dazu, dass sich die Wohnungsleerstandsquote zunächst auf einem stabilen Niveau von rund 15 % bis 16 % entwickelt. Erst mit dem zu erwartenden Rückgang des jährlichen Rückbauvolumens ab 2025 aufgrund zunehmender Schwierigkeiten auf größere Bestände Einfluss nehmen zu können steigt auch die Leerstandsquote bis 2035 auf rund 18 %.

„So steigt der Wohnungsleerstand bis 2035 über rund 5 % in 2025 auf rund 9 % bis 10 % in 2035. Betroffen hiervon sind jedoch nicht die neueren Eigenheimstandorte der 1990er Jahre bzw. die aktuell in Planung befindlichen Gebiete. Wie im Kapitel 4.2 zur Wohnsituation der Haushalte bereits hergeleitet dürften die zu erwartenden Leerstände nach Einschätzung des Autors überwiegend mit ländlich geprägten Eigenheimbeständen wie Vierseithöfen oder ein- bis zweigeschossigen Gebäuden entlang der Straßendörfer und Ortsteile Werdaus in Zusammenhang stehen“.

Wohnbauflächennachfrage bis 2035

Methodik

Um die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Teilmarkt der EZH zu ermitteln, erfolgt die Umrechnung des Wohnungsneubaubedarfs über Wohnungsdichteparameter in einen durchschnittlichen künftigen Gebäudebedarf².

² Gutting & Iwanow 2014

Basierend auf durchschnittlichen Grundstücksgrößen kann schließlich die Wohnbauflächennachfrage für EZH ermittelt werden.

Basierend auf durchschnittliche Grundstücksgrößen kann schließlich die Wohnbauflächennachfrage für EZH ermittelt werden.

Aufgrund der vergangenen Bautätigkeitssituation, welche fast ausschließlich auf das klassische Einfamilienhaus fokussiert, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung einem Gebäude entspricht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße wird auf 600 m² bis 800 m² festgesetzt und wird durch folgende Annahmen gestützt:

- Angebotsseitig: Um deren Vorhaben absetzen zu können ist anzunehmen, dass sich die aktuellen Vorhabenträger im Bereich EZH mit der Nachfragesituation im Hinblick auf Grundstücksgrößen auskennen und nach den Wünschen der Bauherren handeln. Auf Grundlage aktueller Planungen für die derzeit in Aufstellung befindlichen B-Plan Gebiete führt dieses angenommene marktadäquate Handeln zu einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² bis 800 m²
- Der Grundstücksmarktbericht Sachsen 2017 zeigt, dass unbebautes Bauland im Segment des individuellen Wohnungsbaus im Schnitt bei ca. 900 m² gehandelt wird. Dieser Wert bezieht sich auf alle Erwerbsvorgänge in den Landkreisen Sachsens.
- Nachfrageseitig: Vorbeugende Überlegungen der Eigentümer hinsichtlich eines barrierefreien Hauses im Alter führen vermehrt zu Überlegungen, auf den Bau in Bungalowbauweise zu setzen – mit einem entsprechenden Bedarf an größeren Grundstücken.

Wohnbauflächennachfrage

Die Umrechnung des EZH-Neubaubedarfs ergibt die in Tabelle 2 dargestellte Wohnbauflächennachfrage in ha. Wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m² bis 800 m² angesetzt, zeigt sich ein Wohnbauflächennachfragekorridor von **rund 17 ha (600m²) bis 23 ha (800m²) in einem Zeitraum von 15 Jahren von Ende 2020 bis 2035**. Dabei ist mit jedem 5-Jahres-Intervall mit einem sukzessiven Rückgang der Wohnbauflächennachfrage zu rechnen.

Prognosezeitraum	Wohnbauflächennachfrage EZH in ha	
	600 m ² Grundstücksfläche	800 m ² Grundstücksfläche
2021-2025	6,2	8,2
2026-2030	5,7	7,6
2031-2035	5,3	7,0

Reserven in Bebauungsplänen und Satzungen

Die Stadt Werdau verfügt in Bebauungsplänen über **insgesamt 149 potenzielle Bauplätze** für Ein- und Zweifamilienhäusern (Stand Mai 2021).

- 95 (B-Plan Leubnitzer Forst)
- 25 (Randbebauung Friedenssiedlung)
- 11 (B-Plan An der Holzstraße)
- 3 (B-Plan An der Brauerei in Steinpleis)
- 7 (VEP An der Sportschule)
- 8 (B-Plan 34 Königswalder Straße – noch nicht in Kraft gesetzt)

300 – 149 (B-Pläne + Satzungen) – (25) **30 Baulücken** = **121 EZH bis 2035**

121 X 1000 m² = **12,1 ha Wohnbauflächen Neuausweisung erforderlich.**

Je 800 m² Grundstücksfläche werden 200 m² Erschließungsflächen und Wohnfolgeeinrichtungen dazugerechnet, sodass eine Fläche von je 1000 m² einkalkuliert wird.

In Variante 2 wird zum Vergleich mit einer Grundstücksfläche von 600 m² und 200 m² Erschließungsfläche (gesamt 800 m²) gerechnet.

V2: 121 X 800 m² = **9,68 ha Wohnbaufläche Neuausweisung erforderlich**

Der Wohnbauflächennachfrage wurden die aktivierbaren Flächenpotentiale der Stadt Werdau gegenübergestellt. **Mit den aktuellen ausgewiesenen Wohnbauflächen, kann die Stadt Werdau langfristig ihren Bedarf decken.**

Zu 8.2.1 Flächenbilanz der Gesamtfortschreibung in ha

Zu 8.3 Wohnbauflächen (W)

Es erfolgte eine nochmalige Prüfung der Neuausweisung von Wohnbauflächen zum Stand Entwurf FNP 10/2020

Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere Baulücken und sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft. Des Weiteren wurden die Brachflächenpotentiale nochmals hinsichtlich ihrer Nachnutzungsmöglichkeiten bewertet (siehe Auflistung des Flächenpotenzials an Brachen mit Nachnutzungsvorschlägen - Stand April 2021).

Im Ergebnis der Aktualisierung werden folgende Wohnbauflächen über den Bestand hinaus neu ausgewiesen:

Fläche Nr.	Bezeichnung/ Lage/ Bemerkung/ Erläuterung	Flächenpotenziale aus Brachenkonzept	Wohnbaufläche in ha
Wohnbauflächen im OT Steinpleis			
1	KGA „Schöne Aussicht“ e. V. Steinpleis Teilfläche an Thanhofer Straße, Straßenbegleitend EFH		0,16
2	KGA „Am Bahnhof“ e.V. Steinpleis Teilfläche EFH		0,5
Wohnbauflächen in Kernstadt			
3	„Richardstraße“ MFH und „Platz der Solidarität“ Teilweise schon bebaut Neu: Straßenbegleitende Bebauung an Kleiner Parkstraße	Lfd. Nr. 8 (Tuchfabrik)	0,28 0,35
4	„Ludwig-Jahn-Straße“/ Teilflächen straßenbegleitend	Lfd. Nr. 8 (Brauerei)	0,3
5	„Heimland“ / Teilflächen, Straßenbegleitend		0,4
6	„Straße der Jugend“ teilweise bereits bebaut, nur noch Teilfläche 1180a neu		0,35

7	„Eschenweg/ Holzstraße /Waldweg“ Reduzierung der Baufläche (landwirtschaftl. NF) nur noch straßenbegleitend an der Holzstraße und perspektivische Nachnutzung der KGA „Frieden“ e.V. und „Am Ulmenweg“ e.V. tw. am Eschenweg		1,3
8	„An den Teichen“ Gärten und teilw. Wohngebäude		0,7
9	„An der Sportschule“ (V+E-Plan und Teile KGA „Wetterscheide“		0,7
10	„Königswalder Straße“ nur straßenbegleitend		0,3
Wohnbauflächen OT Leubnitz			
11	„Wettinerstraße“ nur straßenbegleitend	Lfd. Nr. 29 (Kraftverkehr)	0,3
12	B-Plan Nr. 42 „Abrundung Straße der Freundschaft“		0,39
Wohnbauflächen OT Königswalde			
13	„Hartmannsdorfer Straße“		1,0
Summe Flächen 1 - 13			7,03
Ergänzungen Stand Mai 2021 aus Brachflächenpotenzial - Mischbauflächen mit anteiligen Wohnbauflächen			
14	„Straße der Jugend“ Werdau	Lfd. Nr. 10 (Volltuchwerke)	0,45
15	„Pestalozzistraße“ Werdau	Lfd. Nr. 14 (Möbelfabrik)	0,15
16	„Parkstraße“ Leubnitz	Lfd. Nr. 32 (Zweiga)	0,29
17	KGA „An der Pleiße“ Werdau		0,18
Summe Flächen 14 - 17			1,07
Gesamtfläche Neuausweisung Wohnbaufläche			8,1

Weitere Erläuterungen zur Tabelle Neuausweisung Wohnbauflächen

(Hinweise in Stellungnahme des Planungsverband Region Chemnitz zum FNP Entwurf Werdau vom 22.03.2021 und zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 – Abrundung Straße der Freundschaft in Werdau OT Leubnitz vom 15.04.2021)

Erläuterung zu bisher aus Sicht des Regionalen Planungsverband Region Chemnitz nicht berücksichtigten Potenzialflächen

- zwischen Straße der Selbsthilfe und Lindenstraße im Bereich des seit 1996 in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Joseph-Haydn-Straße“ (ca. 1,8 ha)



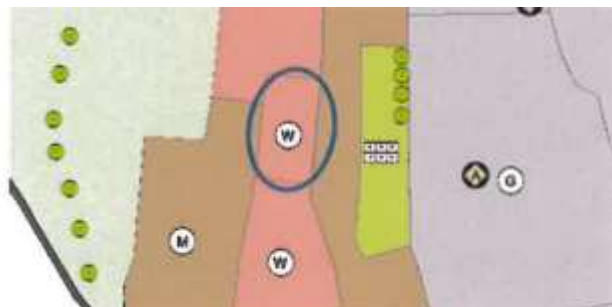
Bauvorbescheid bereits erteilt, Grundstücke sind bereits in Vermarktung → **keine** Potenzialfläche für FNP

- zwischen Otto-Stichart-Straße und Zwickauer Marktsteig (ca. 3,0 ha)



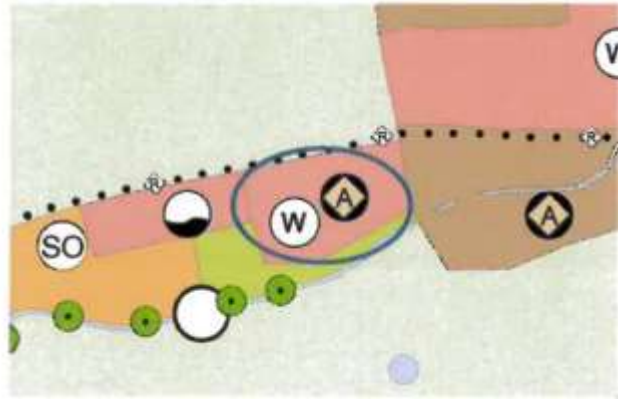
Grundstücke alle bebaut bzw. verkauft, Baugenehmigung erteilt oder im Bau → **keine** Potenzialfläche für FNP

- östlich des Bauernwegs im Ortsteil Leubnitz (ca. 0,8 ha)



Grundstücke (ehem. Sportplatz Leubnitz) alle bebaut bzw. verkauft, Baugenehmigung erteilt oder im Bau → **keine** Potenzialfläche für FNP

- südlich der Wettinerstraße in Leubnitz, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des am 23. März 2009 genehmigten Bebauungsplanes „An der Wettinerstraße“ (ca. 1,0 ha)

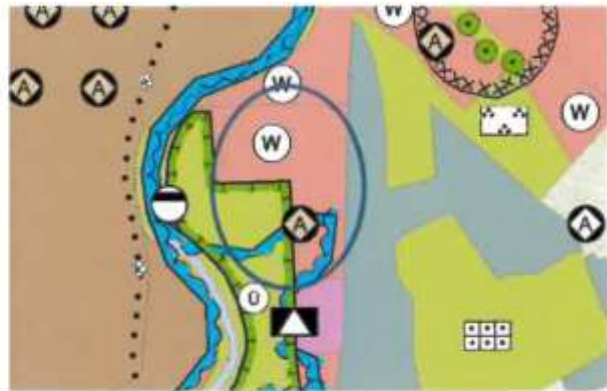


B-Plan Wettiner Straße in Leubnitz, Reduzierung der Bauplätze auf 5 (2 Doppelhäuser, 1 Einzelhaus), Bauantrag ist in Bearbeitung → **keine** Potenzialfläche für FNP

- Fläche 3 „Richardstraße“ (ca. 1,2 ha)

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im südlichen Teilbereich in dem gemäß § 72 (2) Nr. 2 Sächsisches Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Pleiß“. In diesen Bereichen sollte auf eine Darstellung von Wohnbauflächen verzichtet werden. Abstimmungen sind dazu mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Der gesamte Bereich befindet sich in einem gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ RP-E RC festgelegten Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikogebiet). Gemäß Grundsatz G 2.2.2.4 soll hier eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.



Siehe Punkt 8.3 Neuausweisungen Wohnbaufläche lfd. Nr. 3

- Fläche 6 „Straße der Jugend“

Mit der geplanten Entwicklung erfolgt eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (ca. 1,0 ha). Zur Entwurfsfassung wurde auf einen Teilbereich der noch im Vorentwurf größer geplanten Wohnbaufläche verzichtet. Ggf. könnte im Hinblick auf die vorhandene Bodengüte komplett auf die Überplanung der Fläche verzichtet werden, da die vorhandenen Böden sehr hohe Bodenfruchtbarkeitswerte der Stufe V der 5-stufigen Skala der Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) des Freistaates Sachsen aufweisen und somit beste Voraussetzungen für eine produktive landwirtschaftliche Nutzung bieten.

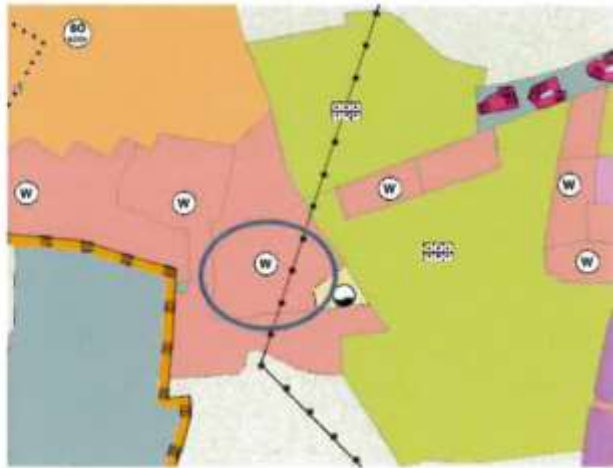
Diesbezüglich wird auf das Ziel Z 2.3.1.2 des RP-E RC verwiesen, laut dem in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken ist, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt.



Siehe Punkt 8.3 Neuausweisungen Wohnbaufläche lfd. Nr. 6 – 4 Grundstücke sind bereits im Bau, Teilfläche in Flächenbilanz Neuausweisung W enthalten

- Fläche 7 „Eschenweg/Holzstraße/Waldweg“

Es wird angeregt, auf die in diesem Bereich südlich bzw. westlich der Holzstraße gelegene geplante Wohnbaufläche (ca. 2,0 ha) zu verzichten. Mit der geplanten Entwicklungsfläche soll eine bisher als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche zur Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, welche eine natürliche Bodenfruchtbarkeit der Stufe IV bis V der 5-stufigen Skala der BK 50 aufweist und somit beste Voraussetzungen für eine produktive landwirtschaftliche Nutzung bietet. Analog zu Fläche 6 wird hier ebenso auf Ziel Z 2.3.1.2 des RP-E RC verwiesen.



Siehe Punkt 8.3 Neuausweisungen Wohnbaufläche lfd. Nr. 7 – Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung, nur noch straßenbegleitend, reduzierte Teilfläche in Flächenbilanz Neuausweisung W enthalten

- Fläche 12 „Straße der Freundschaft“

Diese Entwicklungsfläche wurde erst zur Entwurfsfassung in die Darstellungen des FNP aufgenommen (0,3 ha). Mit der geplanten Entwicklungsfläche soll eine bisher als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche zur Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Dieser Bereich wird gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Entsprechend der Vorgabe der Landesplanung



(Ziel Z 4.2.1.1 LEP 2013) erfolgte im RP-E RC die Festlegung von mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft. Hierzu wurden insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit - entsprechend den Bewertungsstufen III (mittel) bis V (sehr hoch) - der 5-stufigen Datengrundlage Boden der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) im Freistaat Sachsen herangezogen.

Im konkreten Fall wurden innerhalb der Fläche 12 landwirtschaftliche Nutzflächen mit der natürlichen Bodenfruchtbarkeit IV als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt.

B-Plan Nr. 42 Abrundung Straße der Freundschaft in Leubnitz gerade in Aufstellung, Siehe Punkt 8.3 Neuausweisungen Wohnbaufläche lfd. Nr. 12

- Östlich der Straße der Freundschaft im Ortsteil Leubnitz (0,2 ha)
Überlagerung mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des RP SWS und Vorranggebiet Landwirtschaft gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC



Fläche im Süden Straße der Freundschaft ist fehlerhafte Darstellung im FNP-Entwurf → wird korrigiert, Abgrenzung erfolgt gemäß B-Plan Nr.33 Straße der Freundschaft

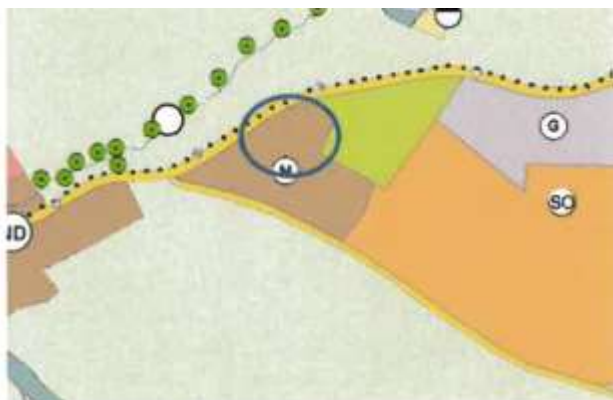
- Wohngebiet Waldsiedlung Ortsteil Leubnitz (0,2 ha)
Überlagerung mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des RP SWS und Vorranggebiet Landwirtschaft gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC und Überlagerung mit regionalem Grünzug gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des RP SWS und regionalem Grünzug gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des RP-E RC



Abrundung der Bebauung in der Leubnitzer Waldsiedlung, südliche Straße Dreiflügel bis an vorh. Landwirtschaftlichen Weg, 2 Baugenehmigungen sind bereits erteilt, bzw. Vorhaben im Bau → keine Potenzialfläche im FNP

Erläuterungen zu geplanten Mischgebietsflächen

- nördlich der Kohlenstraße im Ortsteil Steinpleis (ca. 0,7 ha)



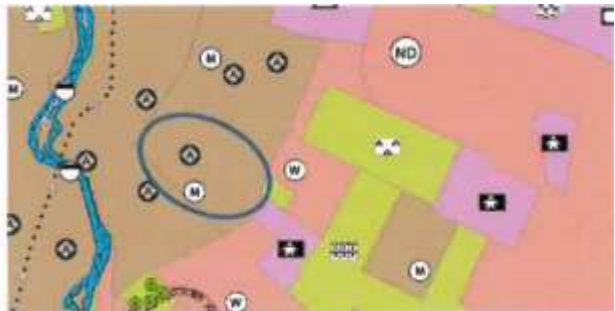
Fläche ist nicht im Geltungsbereich des B-Planes Pleißecenter, Außenbereich wird als Grünfläche dargestellt – Korrektur im FNP erfolgt, Teilfläche an Kohlestraße ist bebaut und Bestand

- zwischen Seelingstädter und Crimmitschauer Straße im Ortsteil Langenhessen (ca. 2,0 ha)



Bestand, an Crimmitschauer Straße (Wohnen und Gewerbe), Bestand Lagerfläche RHG, Vorentwurf Änderung Kreuzung mit der DB Strecke Kreisstraße 9374 vom Landkreis, Restfläche ca. 0,8 ha als M, aber → **keine** Potenzialfläche für Wohnen, ev. Gewerbefläche prüfen

- zwischen Straße der Jugend und Brüderstraße (ca. 2,0 ha)



Bestand Erwerbsgärtnerei und vorhandene Wohngebäude (**keine Neuausweisung**) und vorh. Verkaufsstätte (Blumenladen)

- westlich der Mühlenstraße (ca. 1,2 ha)



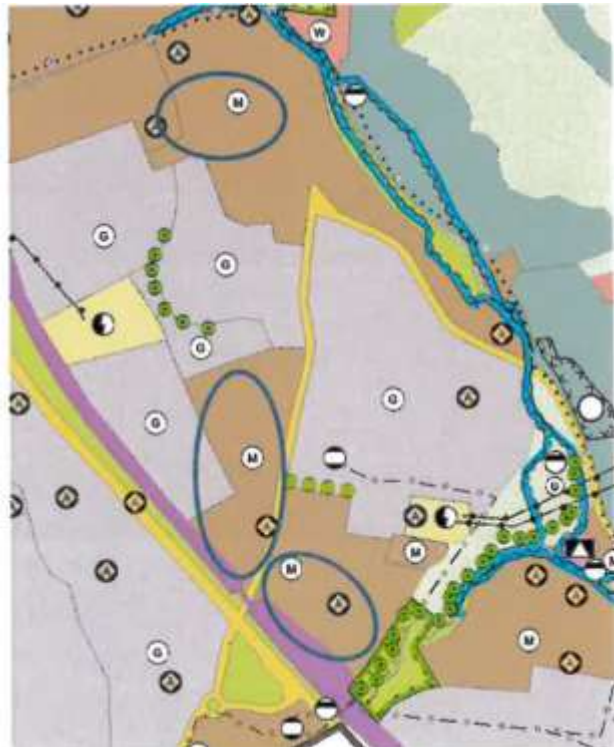
Verkauf und Baugenehmigung Neubau Altenpflegeheim/ im Bau

- südlich der Zwickauer Straße (ca. 1,0 ha)



Bestand Hotel Friesen und Erweiterungsfläche, Stellplätze und Außenbereich für Hotel

- zwischen Greizer Straße, Südstraße und Bahntrasse (ca. 5,0 ha)



Nördliche M - Fläche: freies Städtisches Grundstück an Dürerstraße wurde 2021 verkauft, Bebauung mit einem Eigenheim erfolgt → **keine** Potenzialflächen für FNP

Westlich Greizer Straße: nur Bestand dargestellt, 1 Baulücke wurde 2020 als Garten verkauft und freies städtischen Grundstück – Stellplätze zu Miete für Gebiet angelegt,

nordöstlich der DB- Strecke: Änderung FNP – Grünfläche

KGA „Ernst Grube“ e. V. Werdau, Südstraße mit 0,4 ha (Fläche 1 – M) wird geändert, bleibt Grünfläche → **keine** Potenzialfläche