

**Erläuterungsbericht zum**

**Flächennutzungsplan**

**Gemeinde Reinsberg**

**mit den Ortsteilen**

**Bieberstein, Burkersdorf, Dittmannsdorf,  
Drehfeld, Hirschfeld, Neukirchen,  
Reinsberg, und Steinbach,**

**Landkreis Freiberg**

**Freistaat Sachsen**

**Fassung vom 26.01.1999 mit Änderungen vom 23.03.2004 und  
08.11.2005**

**Bearbeiter:**

**IbF Ingenieurbüro Fischer**

## Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	
1.1.	Veranlassung	Seite 3
1.2.	Grundsätzliche Zielstellung	Seite 3
1.3.	Bisherige Planungen	Seite 4
2.	Bestandsaufnahme	
2.1.	Charakteristik des Planungsgebietes	
2.1.1.	Lage im Raum	Seite 5
2.1.2.	Grundstruktur, Größe, Bevölkerung	Seite 5
2.1.3.	Naturräumliche Struktur und Daten	Seite 6
2.2.	Flächennutzung	
2.2.1.	Siedlungsstruktur und Bebauungsverhältnisse	Seite 7
2.2.2.	Gewerbliche Wirtschaft	Seite 8
2.2.3.	Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Sportanlagen	Seite 9
2.2.4.	Fremdenverkehr, Tourismus, Naherholung	Seite 10
2.2.5.	Land- und Forstwirtschaft	Seite 11
2.2.6.	Landschafts- und Naturraum, großflächige Schutzgebiete, Vorbehaltsgebiete, Altbergbaugebiete	Seite 12
2.3.	Infrastruktur	
2.3.1.	Technische Infrastruktur	Seite 13
	Verkehrsbedingungen und -einrichtungen	
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Müllentsorgung und Deponien, Bodenbelastungen	
2.3.2.	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	Seite 15
3.	Darstellung der Planungsziele der Gemeinde Reinsberg	
3.1.	Ausgangslage und generelle Zielsetzungen der Ortsteile	Seite 17
3.2.	Bevölkerungsentwicklung	Seite 18
3.3.	Neuordnung des Siedlungs- und Wohnungswesens	Seite 19
3.4.	Wohnungsbau	Seite 19
3.5.	Gewerbliche Wirtschaft	Seite 20
3.6.	Land- und Forstwirtschaft	Seite 22
3.7.	Handel und Dienstleistungen	Seite 23
3.8.	Fremdenverkehr, Tourismus, Naherholung	Seite 24
3.9.	Infrastruktur	
3.9.1.	Technische Infrastruktur	Seite 25
	Straßenverkehr	
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Fernmeldesystem	
	Energieversorgung	
3.9.2.	Soziale Infrastruktur	Seite 27
3.10.	Landschafts- und Naturraum	Seite 28

4.	Zusammenfassende Gemeindebeschreibung nach Ortsteilen	
4.1.	Hirschfeld	Seite 29
4.2.	Neukirchen mit Steinbach	Seite 30
4.3.	Reinsberg mit Drehfeld	Seite 31
4.4.	Dittmannsdorf	Seite 33
4.5.	Bieberstein mit Burkersdorf	Seite 35
Anlage 1	Bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe	Seite 37
Anlage 2	Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet	Seite 41

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Veranlassung**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Sachsenmitte beschloss am 11.09.1991 die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Gemarkungen der Mitgliedergemeinden.

Zum Verband gehörten zu diesem Zeitpunkt die Gemeinden Hirschfeld, Neukirchen, Dittmannsdorf, Obergruna, Bieberstein und Reinsberg (Landkreis Freiberg im Regierungsbezirk Chemnitz des Freistaates Sachsen).

Am 01.01.1994 schied die Gemeinde Obergruna aus dem Verband aus. Die restlichen Gemeinden schlossen sich am 01.03.1994 zur Gemeinde Reinsberg zusammen.

Zur Weiterführung der Flächennutzungsplanung wurde durch die Verbandsversammlung am 21.02.1994 die Überführung der Planung nach dem Arbeitsstand in die Flächennutzungsplanung der künftigen Gemeinde Reinsberg mit den Gemarkungen der 5 Mitgliedsgemeinden beschlossen.

Die Bearbeitung wird unter der Bezeichnung Flächennutzungsplan der Gemeinde Reinsberg mit den Ortsteilen Bieberstein, Burkersdorf, Dittmannsdorf, Hirschfeld, Neukirchen, Steinbach, Reinsberg und Drehfeld fortgesetzt und abgeschlossen.

### **1.2. Grundsätzliche Zielstellung**

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Planungsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist die Grundlage für nachfolgende Planungen (u. a. Bebauungsplan, Ortsentwicklungskonzept).

Mit dem Flächennutzungsplan soll eine Grundlage erarbeitet werden, die in der Gemeinde Reinsberg insgesamt und in ihren Teilräumen eine zukunftsorientierte Entwicklung sichert. Bestehende Vorzüge sind zu erhalten und zugunsten der Bevölkerung, der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt und der Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen einzusetzen.

Die planerischen Ziele sollen dazu beitragen, unausgewogene Strukturen zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft des Gebietes als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu stärken. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Gemeinde Reinsberg und in den Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten und zu verbessern.

Die historisch gewachsenen, dörflich geprägten Siedlungsstrukturen sind zu erhalten. Je nach Notwendigkeit bzw. ökonomischer Vertretbarkeit sind siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte durch Funktionsumwidmungen oder andere städtebauliche Maßnahmen zu beseitigen oder zu mindern.

Die bestehende Gewerbe- und Produktionsstruktur ist langfristig zu stärken und auszubauen. Die für das Planungsgebiet profilbestimmenden, landwirtschaftlichen Betriebe sind substantiell zu erhalten.

Für die Ortschaften sind in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur und unter Beachtung der infrastrukturellen Gegebenheiten örtliche Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der dörflichen Gewerbestruktur zu planen. Darüber hinaus ist für die Gemeinde ein Gewerbeentwicklungsgebiet im Bereich südlich der Autobahn A 4 (nächster Anschluss über die Abfahrt Nossen-Ost der A 14 Dresden-Leipzig) in der Gemarkung Hirschfeld/Neukirchen planerisch einzuordnen.

In den Ortschaften ist die Wohnfunktion durch die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen zu stärken. Dabei ist die potentielle Bedarfsentwicklung in der Region zu berücksichtigen.

### **1.3. Bisherige Planungen**

In den bisher selbständigen Einzelgemeinden der Gemeinde Reinsberg wurden in den vergangenen Jahrzehnten keine Planungen im Sinne einer generellen Überplanung mit Festlegungen zur Bodennutzung analog eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes durchgeführt.

Verschiedene Orte (u. a. Hirschfeld, Bieberstein, Reinsberg) erarbeiteten zu unterschiedlichen Anlässen Ortsentwicklungskonzeptionen. Die Entwicklungskonzeptionen hatten einen stark politischen Hintergrund. Es war aber möglich, historisch interessante und wichtige Detailinformationen zu entnehmen und für die Flächennutzungsplanung zu verarbeiten.

Im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan entstanden in den Orten konzeptionelle Ansätze für Vorentwürfe zum Flächennutzungsplan oder städtebauliche Vorkonzepte. Diese Arbeiten hatten hinsichtlich ihrer inhaltlichen Tiefe und fachlichem Aussagewert ein unterschiedliches Niveau.

Im Zuge des eingeleiteten Prozesses der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden diese unterschiedlichen Ausgangsbedingungen durch Datenerhebungen und -zusammenstellungen der Kommunen und der Autoren aufgehoben.

## **2. Bestandsaufnahme**

### **2.1. Charakteristik des Planungsgebietes**

#### **2.1.1. Lage im Raum**

Das Gebiet der Gemeinde Reinsberg liegt im äußersten nordöstlichen Teil des Regierungsbezirkes Chemnitz des Freistaates Sachsen. Die Fläche überdeckt einen Großteil des nördlichen Bereichs im Landkreis Freiberg.

Die lagemäßige Zuordnung zu den sächsischen Oberzentren Dresden (Landeshauptstadt), Leipzig und Chemnitz ist überaus günstig, da die Erreichbarkeit bei einer räumlichen Distanz von 40 - 60 km nur unwesentlich differiert. Die unmittelbare Lage an bzw. die räumliche Nähe zu den Autobahnen A 4 Dresden-Chemnitz-Eisenach (Landesentwicklungsachse) und A 14 Dresden-Leipzig gewährleistet die schnelle Erreichbarkeit der Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz.

Durch die Autobahnanbindungen über die Auffahrten Siebenlehn (A 4) und Nossen Ost (A 14) ist eine Integration des Planungsgebietes in den überregionalen Verkehrsverbund Deutschlands und Europas gegeben. Gleichzeitig ist das eine wesentliche raumstrukturelle Voraussetzung, unter marktwirtschaftlichen Bedingungen eine effiziente Entwicklung des Planungsgebietes einzuleiten. Die aus der räumlichen Lage resultierenden strukturpolitischen Vorteile des bisher strukturschwachen, landwirtschaftlich geprägten Gebietes sind vielfältiger Art. U. a. bestehen günstige Möglichkeiten für eine gewerbliche Ansiedlung.

Die Bundesstraße 101 (ca. 10 km westlich des Planungsgebietes) und tangential die B 173 für den östlichen Teil des Planungsgebietes gewährleisten die regionale Verkehrserschließung, insbesondere zur Stadt Freiberg.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme höherrangiger, spezialisierter Dienstleistungen und Versorgungsfunktionen ist die Gemeinde weitgehend auf das Mittelzentrum Freiberg (mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) ausgerichtet. Enge Verflechtungsbeziehungen bestehen darüber hinaus, vor allem für Hirschfeld, zu den Städten Siebenlehn und Nossen.

Im Landesentwicklungsplan wird das Gemeindegebiet als Gebiet ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum mit Lage an der überregionalen Verbindungsachse Dresden-Chemnitz-Zwickau ausgewiesen. Dem Autobahnabschnitt der BAB 4 im Gemeindegebiet wird eine Verbindungs- und Entwicklungsfunktion zugewiesen. Entsprechend dieser Funktion weist der Entwurf des Regionalplanes an der BAB 4 nördlich von Hirschfeld einen überörtlichen gewerblichen Siedlungsbereich aus.

Desweiteren wird die Gemeinde im Regionalplan-Entwurf als Kleinzentrum eingestuft und die Entwicklung des Ortsteils Reinsberg als Versorgungs- und Siedlungskern empfohlen.

#### **2.1.2. Grundstruktur, Größe, Bevölkerung**

Die Grundstruktur des Planungsgebietes ist in sich sehr differenziert und vielgestaltig.

Südlich der Autobahntrassen A 4 und A 14 liegen die großen, nur gering reliefierten fruchtbaren, lößunterlegten Ackerflächen. Eingebunden in diesen Strukturraum vermitteln die Siedlungen Hirschfeld, Neukirchen und Dittmannsdorf einen ausgeprägten ländlichen Eindruck, der auch in der agrarischen Erwerbsstruktur der arbeitsfähigen Bevölkerung seinen Ausdruck findet.

In südwestlicher Richtung schließen sich die Flusslandschaften der Freiburger Mulde und der Bobritzsch an. Die landschaftliche und siedlungsstrukturelle Vielfalt ist in diesem Bereich durch die natürlichen Bedingungen besonders groß.

Der Bergbau, insbesondere der Abbau von Silber, prägte die Entwicklung von Reinsberg und Bieberstein. Er hinterließ auch in der Landschaft noch heute sichtbare Spuren. Reinsberg und Bie-

berstein beherbergen kulturhistorische Sehenswürdigkeiten, die unter Nutzung der landschaftlichen Reize Ansatzpunkte für eine überregionale touristische Erschließung bieten.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Ortsteile Reinsberg und Bieberstein sind - bis auf die Hochflächen - stärker reliefiert. Die Waldflächen sind an die Ufer- bzw. Talhangzonen der Freiburger Mulde und der Bobritzsch gebunden.

#### Größe, Bevölkerung

Ortschaft	Größe der Gemarkung in ha	Anzahl der Einwohner (Stand 3.10.90)	Anzahl der Einwohner (Stand 31.12.97)	Altersstruktur
Hirschfeld	786	721	696	rel. günstig
Bieberstein	660	566	545	rel. ungünstig
Reinsberg	948	686	656	rel. ausgeglichen
Dittmannsdorf	1013	681	701	rel. ausgeglichen
Neukirchen	1569	813	790	rel. günstig
Gemeinde gesamt	4976	3467	3388	

### 2.1.3. Naturräumliche Struktur und Daten

Die naturräumliche Struktur des Planungsgebietes wird durch zwei großräumige Landschaftseinheiten bestimmt. Nördlich einer Linie Dittmannsdorf-Hirschfeld ist der Raum Bestandteil des Mittelsächsischen Lößgebietes, südlich davon ist er integriert in das Mittelsächsische Lößlehmgülland.

Der Landschaftsraum wird insbesondere durch folgende Bedingungen bestimmt:

- großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen mit einem nur geringen landschaftlichen Potential (große Teile der Gemarkungen Hirschfeld, Dittmannsdorf, Neukirchen - außer OT Steinbach)
- landschaftlich vielgestaltige Flusslandschaften der Freiburger Mulde und der Bobritzsch mit einem engräumigen Mosaik von flusslaufangrenzendem, dichten Waldbestand als Ufer- und Tal-/Hangbepflanzung, einer artenreichen Fauna und Flora und einem z. T. stark bewegten, in sich gegliedertem Relief (LSG Grabentour, NSG Bobritzschtal)
- erhaltenswerte Landschaftselemente und -einheiten im relativ ausgeräumten Agrarraum, wie Hecken, Busch- und Baumgruppen, Einzelbäume, Bäche und Teiche.

Den geologischen Untergrund des Gebietes bilden pleistozäne Kiese und Sande. Die pleistozänen Sedimente sind großflächig vor allem durch Lößablagerungen vertreten.

Lößderivate, vornehmlich Gley-, Solifluktions- und Schwemmlöße, in überwiegend geschlossener Verbreitung bilden die wesentliche Grundlage für die Bodenstruktur. Entlang der großen Täler ist die Lößdecke z. T. lückenhaft.

Je nach standörtlicher Modifikation dominieren Fahlerden und Staugleye. Die durchschnittliche Ackerzahl für das Gesamtplanungsgebiet schwankt zwischen 48 (Bieberstein) und 55 (Hirschfeld).

Die natürliche Waldvegetation bestimmen mittlere und arme Buchen- und Buchenmischwälder, Eichen-Hainbuchenwälder und teilweise zusammenhängende Fichtenwaldbestände.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 7 - 9 °C. Die mittlere Niederschlagssumme pro Jahr ist in eine nördliche Zone mit 600 - 720 mm und eine südliche Zone mit 720 - 840 mm gegliedert.

## **2.2. Flächennutzung**

### **2.2.1. Siedlungsstruktur und Bebauungsverhältnisse**

Die heutige Siedlungsstruktur der Ortschaften ist das Ergebnis ihrer historischen Entwicklung. Unter Nutzung der naturräumlichen und landschaftlichen Bedingungen setzte die Besiedlung des Planungsgebietes ab dem 10. Jahrhundert schrittweise ein. Flach oder stärker ausgeformte Talzonen bzw. Talränder wurden von den Siedlern bevorzugt. Oftmals war die Besiedlung an kleinere Bachläufe gekoppelt.

Daraus entwickelte sich eine ausgeprägte lineare Siedlungsstruktur (Waldhufendörfer). Die Dorfstraße in Verbindung mit dem Dorfbach bildet in der Regel die Siedlungsdominante, an der sich beidseitig und bandartig die Bebauung anschließt. Diese Siedlungsformen findet man in Hirschfeld, Neukirchen, Reinsberg und Dittmannsdorf. Abzweigende Wege bzw. tangierende Ortsverbindungsstraßen lockern die lineare Grundstruktur auf und schaffen Spielräume für die weitere Siedlungsentwicklung.

Bieberstein bildet eine gewisse siedlungsstrukturelle Ausnahme, insbesondere die nördlichen Siedlungsbereiche. Neben der Bebauung an der Dorfstraße fand eine Besiedlung im Bereich der Kirche und des Schlosses statt. Eine ähnliche Sonderstellung nimmt auch Reinsberg mit dem Siedlungsbereich „Städtchen“ ein.

Die geschlossenen Ortslagen von Reinsberg, Bieberstein, Dittmannsdorf, Hirschfeld und Neukirchen sind archäologische Denkmalzonen, in denen bei Tiefbauarbeiten archäologische Funde auftreten können.

Die Schlösser Bieberstein und Reinsberg sind in der Liste geschützter Bodendenkmale eingetragen. Gleiches gilt für ein Bündel mittelalterlicher Weggeleise auf dem Flurstück 593/1 der Gemarkung Niederreinsberg. Das Rittergut Neukirchen stellt eine archäologische Relevanzzone dar. Um Verluste an historisch wertvollen Funden zu vermeiden, sind in diesen Bereichen Bodeneingriffe anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Auch in Bereichen von Altbergbau ist mit Funden zu rechnen.

Der typisch ländliche Charakter der Siedlungen kommt vor allem durch die Bebauungsverhältnisse zum Ausdruck. Es dominieren die bäuerlichen Anwesen, Eigenheime unterschiedlichen Alters und baulichen Zustands und Produktionsstätten der Landwirtschaft. Gewerbe- und Industriestandorte sind in den Ortschaften nur ansatzweise vorzufinden. Sie beschränken sich auf punktuelle Einzelareale oder sind in der Wohnbebauung integriert. Im Gegensatz zur nur in Ansätzen vorhandenen Gewerbestruktur weisen die Orte mehrere großflächige landwirtschaftliche Produktionsstandorte auf. Sie wirken auf die Dorfansichten z. T. sehr negativ. Ihr baulicher Zustand ist insgesamt als ungenügend einzuschätzen, wobei die Standorte teilweise ein erhaltenswertes dörfliches Entwicklungs- und Erwerbspotential darstellen.

Eine langfristige Sanierung der baulichen Substanz bzw. eine städtebauliche und landschaftsästhetisch akzeptable Integration in die bestehenden dörflichen Strukturen muss im Zuge nachfolgender detaillierter Planungen (Ortsentwicklungskonzeptionen, Grünordnungspläne, Bebauungspläne) umgesetzt werden.

Belange des Denkmalschutzes sind bei allen Bauvorhaben an historischer Altbausubstanz zu berücksichtigen. Nach Vorliegen der aktualisierten Denkmalliste ist diese dem Flächennutzungsplan als Anlage beizufügen und als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Vorhaben durch die Gemeinde zu nutzen.

Es ist festzustellen, dass die Siedlungen des Planungsgebietes in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend ihren sehr ländlichen Charakter bewahren konnten. Ein industrieller Wohnungsneubau (Plattenbauten) wurde nur an Einzelstandorten realisiert. Bedingt durch die geringe Flächeninanspruchnahme bestehen keine negativen Rückkopplungen auf die Siedlungsstruktur.

### 2.2.2. Gewerbliche Wirtschaft

Die vorhandenen Gewerbestandorte sind für die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Reinsberg notwendig und weitgehend zu erhalten.

Eigenständige, auch im Flächennutzungsplan darstellbare Industrie- und Gewerbegebiete (ausgenommen großflächige landwirtschaftliche Produktionsstandorte) weisen die Gemarkungen nicht auf. Der größte Teil der Gewerbebetriebe ist entweder direkt in die dörfliche Wohnbebauung integriert oder als Lückenbebauung bzw. Siedlungsabrundung harmonisch mit dieser verbunden.

Großflächige Ausnahmen in dem Zusammenhang sind:

Bieberstein:

- Maschinenbau Illgen KG/Plastverarbeitung Trillenberg GmbH
- Gewerbekomplex im OT Zollhaus mit Dachdecker-Einkauf eG Lage und SFK Gastroservice GmbH

Neukirchen:

- Kieswerk Kipping, 15.000 m<sup>2</sup> Abbaufäche

Die an der Freiburger Mulde gelegenen Gewerbestandorte haben einen historischen Gründungsbezug, indem die Wasserkraft des Flusses für die gewerblich-industrielle Nutzung Verwendung fand (Mühlen, Papier- und Pappenfertigung). Durch die Lage am Flusslauf besteht jedoch kein direkter Siedlungsbezug. Die Gewerbestandorte, die nur z. T. noch genutzt werden, sind als Einzel- bzw. Isolierstandorte anzusehen. Eine Erweiterung ist aufgrund der geomorphologischen Bedingungen nicht möglich und aus siedlungsstruktureller Sicht nicht vertretbar.

Der schrittweise Rückzug der in den vergangenen Jahrzehnten dominierenden Landwirtschaft findet seinen Ausdruck im beginnenden Prozess der funktionalen Umwidmung baulicher Einrichtungen und Anlagen der Landwirtschaft.

Dabei ist in der Mehrzahl der Fälle, zumindest für die absehbare Zeit, von einer weiteren, gegebenenfalls reduzierten Nutzung bestehender Stallanlagen auszugehen. Bezüglich dieser Nutzungsform besitzen sie Bestandsschutz. Kriterien für eine Orientierung auf gewerbliche Nachnutzung dieser Anlagen und vorzugsweise Flächen, sowie deren Ausweisung als potentielle gewerbliche Entwicklungsflächen für den Fall der Einstellung der landwirtschaftlichen Produktion sind in erster Linie die vorhandenen Infrastrukturbedingungen (Verkehrsanbindung) und die Integrierbarkeit in die Siedlungsstrukturen. In allen Ortschaften erfüllen einzelne Anlagen nicht die Mindestvoraussetzungen.

Eine teilweise gewerbliche Nachnutzung vorhandener Gebäude und Flächen des technischen und verwaltungsorganisatorischen Bereichs der Landwirtschaft ist dagegen anzustreben.

Die Perspektive der wichtigsten Großstandorte in den Orten kann wie folgt beurteilt werden:

Hirschfeld:

Schweinezucht- und- Mastanlage an der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33)

Konrad von Posern, westlicher Ortsbereich (ehem. Ritter-/Volksgut)

Hirschfeld, östl. Ortsber.

- weiterer Betrieb, teilweise gewerbliche Nutzung infolge guter Verkehrsanbindung
- weiterer Betrieb, gewerbliche Nachnutzung des Gutsbereiches
- Betrieb eingestellt, mögliche gewerbliche Nachnutzung einzelner Bereiche

Reinsberg:

Niederreinsberg, Str. nach Drehfeld

- Weiterbetrieb, keine gewerbliche Nachnutzung einzelner Gebäude

- |  |  |
|--|--|
| Oberreinsberg, östl. des Schlosses   | – Umstrukturierung zum Sondergebiet Naherholung  |
| Bieberstein:<br>Stallanlagen Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33)<br>mittl. Ortsbereich | – weiterer Betrieb, keine gewerbliche Nachnutzung  |
| Neukirchen:<br>Standort ehemaliges Rittergut und Gärtnerei                         | – landwirtschaftliche Nachnutzung der Fläche ehem. Gärtnerei, schrittweise tourist. Nachnutzung von Teilen des ehem. Rittergutes und der angrenzenden Gebäude    |
| Standort östl. Ortsbereich   | – weiterer Betrieb, gewerbliche Nachnutzung des technischen Teils, keine gewerbliche Nachnutzung der Flächen der Stallanlagen wegen schlechter Verkehrsanbindung |
| Dittmannsdorf:<br>Standort Staatsstraße S 196                                      | – weiterer Betrieb der Stallanlagen, gewerbliche Nachnutzung der Freiflächen und der Gebäude westl. der Staatsstraße S 196                                       |
| Standort an der Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35)                                    | – gewerbliche Nachnutzung eines Teils der Gebäudesubstanz und des Bereiches östlich der Kreisstraße K 7712 (ehemaliger Bahnhof)                                  |

Eine weitere wesentliche Voraussetzung zur Integration von Gewerbebetrieben oder auch Dienstleistungseinrichtungen ist ein akzeptabler baulicher Zustand der in Frage kommenden Gebäude der Landwirtschaft.

### 2.2.3. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Sportanlagen

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Kommunen sind auf die Deckung des unmittelbaren Grundbedarfs der Einwohner ausgerichtet.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Größe der Ortschaften (unter 1000 Einw.) und dem damit verbundenen eingeschränkten Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen eine weitere Konzentration im Einzelhandel eintritt. Einer weiteren Reduzierung der dörflichen Versorgungsmöglichkeiten sollte durch eine weitsichtige Kommunalpolitik entgegengewirkt werden.

In den letzten Jahren entstanden spezielle Handelseinrichtungen, wie z. B. Getränkehandel. Sie sind jedoch in die bestehenden Bebauungsstrukturen integriert und raumstrukturell nicht wirksam. Höherrangige, spezialisierte Dienstleistungseinrichtungen, wie Arztpraxen oder Freizeiteinrichtungen und komplexe dörfliche Handelseinrichtungen sind nicht bzw. als Ausnahme vorhanden. Neukirchen und Hirschfeld verfügen über den Ansprüchen der dörflichen Grundversorgung genügende Einkaufsstätten.

Reinsberg weist in ihrer Komplexität den höchsten Ausstattungsgrad mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf. Diese Grundlage sollte bei einem möglichen Ausbau Reinsbergs zum Kleinzentrum berücksichtigt werden.

## Sportanlagen

Sportanlagen der Orten konzentrieren sich auf die Bereiche:

### 1. Sportplätze

Sie befinden sich z. T. in einem sehr schlechten Zustand (Bieberstein, Hirschfeld) oder sind nicht mehr existent (Neukirchen). Ein Ausbau bzw. die Wiedererrichtung ist jedoch vielfach möglich. Die Lage der Flächen und ihre Beschaffenheit bieten meist eine günstige Grundlage. Als erster Schritt ist der Neubau eines Sportplatzes im OT Dittmannsdorf umgesetzt. Ein Kleinfeldplatz im OT Hirschfeld ist fertiggestellt.

### 2. Sporthallen

Sie sind größtenteils sanierungsbedürftig und sollten dem Volkssport zugänglich gemacht werden.

### 3. Komplexer Sport- und Erholungsbereich Reinsberg (Freibad, Freizeiteinrichtungen)

### 4. Einzelsportanlagen (z. B. Fitnesscenter Reinsberg, Reitsportanlage Neukirchen)

## 2.2.4. Fremdenverkehr, Tourismus, Naherholung

Fremdenverkehr und Tourismus stellen bei Vorhandensein entsprechender landschaftlicher, infrastruktureller und dörflich-spezifischer Rahmenbedingungen eine nicht zu unterschätzende Erwerbsquelle und Wirtschaftsfaktor für die Kommunen dar. Die Rahmenbedingungen des Planungsgebietes für die mögliche Entwicklung der Fremdenverkehrs- und Tourismusfunktion werden gesetzt durch:

- einen attraktiven, vielgestaltigen Landschaftsraum mit den Flusslandschaften der Freiburger Mulde und der Bobritzsch bzw. des Triebischtals
- einer fast tausendjährigen Geschichte der Siedlungen, die vor allem durch den Silberbergbau nach außen sichtbar wird
- historisch gewachsenen Dörfer, gut erhaltene Dorfensembles mit touristischen Attraktionen (z. B. Schloss Reinsberg, Dorfkirchen)
- punktuell vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen (Reinsberg).

Bisher ist der Fremdenverkehr und Tourismus nur ansatzweise gegeben. In Reinsberg besteht jedoch eine ausbaufähige Infrastruktur. Dabei wirken vor allem die historischen, die baulichen und die kulturellen Bedingungen schon gegenwärtig weit über die Region hinaus. Der Komplex im südwestlichen Dorfgebiet (Oberreinsberg) mit Schloss/Rittergut-Campingplatz-Feriansiedlung-Schwimmbad ist als ein überregional ausstrahlender Tourismusschwerpunkt anzusehen.

In den anderen Orten der Gemeinde sind gleichrangige tourismusrelevante Einrichtungen nicht existent. Aber auch in diesen Kommunen bestehen durch die Aktivierung bestehender Einrichtungen Möglichkeiten, kurzfristig Impulse zu setzen (z. B. Eröffnung zur Zeit nichtbewirtschafteter Gaststätten, Verschönerung des Dorfbildes durch die Rekonstruktion bzw. Sanierung der dörflichen Bebauung).

Interessante historische Entwicklungsabschnitte und daraus erhalten gebliebene Gebäudesubstanz können in ein Gesamttourismuskonzept eingebunden werden. So hat das Zollhaus Bieberstein eine lange Geschichte, deren Ursprünge sich bis in das 16. Jahrhundert zurückverfolgen lassen. Eine Anknüpfung an diese alten Traditionen und ihre touristische Nutzbarmachung durch Aufwertung des gesamten Bereiches bietet sich an.

Die Gemeinde Reinsberg ist Träger des Fremdenverkehrsvereins „Sachsen Mitte“ mit Sitz in Reinsberg.

### 2.2.5. Land- und Forstwirtschaft

Lößunterlegte Fahlerden und Staugleye bilden die natürlichen Grundlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Daraus resultieren für die einzelnen Ortschaften folgende Bodenfruchtbarkeiten:

Ortschaft	durchschnittl. Höhenlage der Gemarkung über NN	Natürliche Standorteinheit des Ackerlandes	durchschnittl. A- ckerzahl der Ge- markung
Bieberstein	310	Lö 6	48
Hirschfeld	280	Lö 4	55
Dittmannsdorf	320	Lö 6	49
Reinsberg	280	Lö 6	53
Neukirchen	310	Lö 6	50

In ihrer Struktur sind die Ackerflächen als Großschläge formiert. Sie sind das Ergebnis der genossenschaftlichen Bewirtschaftung der vergangenen Jahrzehnte. Trotz der gegebenen Relief-schwankungen bestehen insgesamt günstige Bewirtschaftungsbedingungen. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend Getreide und Kartoffeln angebaut.

In unmittelbarer Anbindung zur Bebauung findet man zahlreiche kleine Wiesen und Weiden, die teilweise individuell bewirtschaftet werden.

Das Mosaik der Ackerflächen wird zum Teil von Busch- und Baumgruppen, Taleinschnitten mit kleinen Bächen, Heckenpflanzungen und Einzelbäumen unterbrochen. Diese Landschaftselemente stellen wertvolle ökologische Bereiche dar. Ihr Schutz ist langfristig durch eine angepasste Bewirtschaftung oder selektive Brachlegung zu verbessern.

In den Orten bestehen als bauliche Substanz flächenwirksame Produktionsstätten der Landwirtschaft, deren wirtschaftliche Perspektive gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden kann. Die unter 2.2.2. dargestellte Perspektive für die Nutzung der bestehenden Großstandorte geht davon aus, dass trotz der derzeitigen Umstrukturierung der Landwirtschaft mit Produktionsreduzierung und Arbeitsplatzabbau die landwirtschaftliche Produktion in sanierbaren Stallanlagen und die Bearbeitung der Landwirtschaftsflächen grundsätzlich erhalten bleiben muss.

Stilllegungen im größeren Ausmaß sind nicht vollständig auszuschließen. Eine selektive Ausgliederung kleiner Bereiche und einzelner Standorte ist jedoch eher zu erwarten.

Als noch existierende Großbetriebe sind neben den privaten Unternehmen von Posern und von Schönberg zu benennen:

Name des Betriebes	Art der Produktion	Sonstige Angaben
<i>Hirschfeld</i> Schweinezucht- und Mastanlage GmbH	Umnutzung zu Hühnermastanlage	
<i>Neukirchen</i> Agrargenossenschaft Neukirchen	Pflanzen- und Tierproduktion	1226 ha Nutzfläche 49 Beschäftigte
<i>Dittmannsdorf</i> Agrargenossenschaft Dittmannsdorf	Milch- und Pflanzenproduktion	900 ha Nutzfläche

Die Waldflächen innerhalb des Planungsgebietes sind an die Landschafts- und Naturschutzgebiete Grabentour, Bobritzschtal und Triebischtal gebunden und unterliegen durch ihre damit verbundene gebietliche Vorrangfunktion keiner intensiven forstwirtschaftlichen Nutzung.

Darüber hinaus existieren keine Waldgebiete mit forstwirtschaftlicher Relevanz.

## 2.2.6. Landschafts- und Naturraum, großflächige Schutzgebiete, Vorbehaltsgebiete, Altbergbaugebiete

Das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Grabentour“ (Gesamtgröße 2864 ha) überdeckt weite Teile des südöstlichen Planungsgebietes.

Namensgebend für das LSG ist der Graben, der 1844/46 gebaut wurde, um den Schächten am Rothsönberger Stollen Aufschlagwasser zuzuführen, das bei Krummenhennersdorf der Bobritzsch entnommen wurde. Der Graben ist 3557 m lang und verläuft 1652 m offen.

Flach gerundete Rumpfflächen mit den eingeschnittenen Tälern der Freiburger Mulde und der Bobritzsch, verbunden mit steilen Hängen, Felsen und ebenen Talböden bestimmen die Morphologie des Landschaftsschutzgebietes.

Unterhalb von Bieberstein (Zollhaus) vereinigen sich Freiburger Mulde und Bobritzsch.

Einen gut entwickelten Baumbestand weisen die Talhänge mit Fichten, Rotbuchen, Hainbuchen, Espen, Birken, Erlen, Eichen, Eschen, Linden, Weiden und Pappeln auf.

Das Landschaftsschutzgebiet besitzt einen hohen Stellenwert für die Erholung. Es ist ein ausgesprochenes Wandergebiet, wobei insbesondere Erholungssuchende aus den nahegelegenen Städten Freiberg, Siebenlehn und Nossen als Besucher zu registrieren sind.

Das in der Ausweisung befindliche Naturschutzgebiet „Bobritzschtal“ hat einen besonders hohen Schutzstatus. Es ist ein hochsensibler Landschaftsraum. Alle planerischen Aktivitäten im Umland müssen dem Rechnung tragen.

Gegen die Ausweisung der Flächen im Raum Drehfeld als Bestandteil des NSG „Bobritzschtal“ bestehen seitens der Landwirtschaft Bedenken. Sollten sich hieraus oder aus anderen Gründen Veränderungen der Grenzen des NSG ergeben, sind diese Abweichungen als Änderungen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Im Nordosten von Neukirchen befinden sich Teile des Landschaftsschutzgebietes „Triebischtäler“. Besonders die Planungen im OT Steinbach werden durch erforderliche Schutzmaßnahmen berührt.

Alle Schutzgebiete sind im Landesentwicklungsplan Sachsen als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Landschafts- und Naturschutz ausgewiesen.

Als Flächennaturdenkmale nach dem SächsNatSchG sind 2 Bereiche an der Triebisch nördlich vom Ortsteil Steinbach (Triebischhänge Steinbach), der Fasanenhäuserteich westlich von Neukirchen und die Kiesgrube an der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) nördlich von Hirschfeld eingeordnet bzw. vorgesehen.

Die ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete haben die Aufgabe, örtliche Wasserressourcen zu schützen. Von den Wasserschutzgebieten bleiben die Schutzgebiete Tiefbrunnen (TB) Neukirchen und Tiefbrunnen (TB) Dittmannsdorf langfristig im Bestand. Für die Schutzgebiete Salomonis Stolln, Pumpwerk (PW) Neukirchen, Quellgebiet (QG) Steinbach und Uferfiltrat (UF) Bobritzsch ist die Aufhebung geplant. Alle anderen Gebiete sind nicht bestandskräftig bzw. bereits aufgehoben. Sollten Schutzgebiete, deren Aufhebung geplant ist bzw. durchgeführt wurde, wieder langfristig zur Nutzung eingeordnet werden, ist der FNP zu ergänzen und die Grenzziehung zu prüfen.

In zunehmendem Maße gewinnen bergbauliche Interessen- und Vorbehaltsflächen für den flächengebundenen Planungsprozess an Bedeutung. Diese Flächen sind in der Regel für den Abbau von Kies und Sand bzw. Festgestein vorgesehen.

Es zeichnet sich dabei ein Nutzungskonflikt zwischen den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere in den LSG „Grabentour“ und „Triebischtäler“, der umweltverträglichen Nutzung zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus, dem Schutz der Trinkwassereinzugsbereiche und den vorgesehenen Abbauaktivitäten ab.

In allen Fällen ist das regionale Straßennetz mit seinen Ortsdurchfahrten der Belastung durch den abbaubedingten Nutzfahrzeugverkehr nicht gewachsen.

Angesichts ihrer negativen Auswirkungen auf den sensiblen Landschafts- und Naturraum, sowie der unzureichend vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist einer Erweiterung der Abbauflächen

nicht zuzustimmen. Der Abbau ist auf die genehmigten Flächen der Kiesgrube Kipping nordwestlich von Neukirchen und an der Freiburger Mulde in der Nähe des Zollhauses - Hartgesteinsrohstoff/Gneis - zu begrenzen.

Das Planungsgebiet liegt in einem Raum mit historischem Bergbau gemäß § 1 Berggesetz. Desweiteren sind Bergbaurestlöcher als Zeugen ehemals umgehenden Bergbaus zu beachten.

## **2.3. Infrastruktur**

### **2.3.1. Technische Infrastruktur**

Verkehrsbedingungen und -einrichtungen

Die Gemeinde Reinsberg ist verkehrsinfrastrukturell, vor allem im regionalen und überregionalen Verbund, durch die unmittelbaren Lage an bzw. die räumliche Nähe zu den nördlich gelegenen Autobahnen A 4 und A 14 (überregionale Verkehrsachsen) sehr gut erschlossen.

Die innere straßenseitige Erschließung zu den Siedlungszentren Freiberg, Nossen und Meißen wird durch die B 101 und B 173 ausreichend gewährleistet.

Die Gemeinde verfügt über keinen Bahnanschluss. Die nächstgelegenen Anschlüsse sind Deutschenbora, Nossen (regional) und Freiberg (überregional).

Zwischen den Orten besteht ein sehr dichtes Netz kommunaler Verbindungsstraßen. Ihr Zustand, insbesondere Straßenbelag und -breite, erfordern in den nächsten Jahren Instandsetzungsarbeiten oder komplexe Rekonstruktionen.

Die Anfahrt zu verschiedenen Wohnplätzen (unter 50 Einwohner) und Naherholungsstandorten ist z. T. nur über unbefestigte Wege möglich. Dieser Zustand ist langfristig im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten und unter Beachtung ökologischer Anforderungen zu verbessern.

Weitere klassifizierte Straßen sind:

Staatsstraße S 195	B 101-Siebenlehn-Reinsberg-Dittmannsdorf-B 173
Staatsstraße S 196	Neukirchen-Dittmannsdorf-Krummenhennersdorf-Freiberg
Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33)	A 4-Hirschfeld-Bieberstein-Staatsstraße S 196
Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35)	Dittmannsdorf-Oberschaar

Änderungen in der Trassenführung sind durch den Ausbau der A 4 mit einer Verlegung der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) (Hirschfeld) aufgetreten. Sie sind jedoch geringfügig und haben keinen Einfluss auf die Flächennutzung.

Der öffentliche Personennahverkehr bedient alle Ortschaften. Die Verkehrsdichte ist jedoch unterschiedlich. Im einzelnen gestaltet sich dies wie folgt:

Ortschaft	Buslinie	Verkehrsdichte
Hirschfeld	Freiberg-Hirschfeld	3 x täglich
	Nossen-Neukirchen-Mohorn	3 x täglich
Bieberstein	Freiberg-Hirschfeld	3 x täglich/3 x täglich
Neukirchen	Steinbach-Neukirchen-Freiberg	Neuk. 3 x tägl. Steinb. 2 x tägl.
	Nossen-Hirschfeld-Neukirchen	3 x täglich
Dittmannsdorf	Reinsberg-Dittmannsdorf-Halsbrücke-Freiberg	6 x täglich/5 x täglich
	Neukirchen-Dittmannsdorf-Niederschöna-Freiberg	4 x täglich/3 x täglich
	Mohorn-Dittmannsdorf-Siebenlehn-Nossen	3 x täglich/4 x täglich
Reinsberg	Reinsberg-Halsbrücke-Freiberg	6 x täglich

## Mohorn-Nossen

3 x täglich

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde wurde in der Vergangenheit überwiegend aus dem örtlichen Dargebot (Hauswasserversorgung, innerörtliches Leitungssystem) und z. T. aus einem regionalen Verbund (Hirschfeld) abgesichert.

Der Aufbau einer zentralen Wasserversorgung wurde in den letzten Jahren jedoch abgeschlossen. Hausbrunnen werden zur Trinkwasserversorgung bis auf Ausnahmen außerhalb der Ortslagen nicht mehr genutzt.

Das Trinkwasser wird aus dem örtlichen Dargebot der Tiefbrunnen Neukirchen und Dittmannsdorf und durch die Einspeisung aus der Fernwasserleitung der Talsperre Lichtenberg bereitgestellt.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgungsanlagen und die Ortsnetze werden aufgebaut. Derzeit existiert eine ausbaufähige Übergangslösung nach den technischen Anforderungen westlich von Reinsberg. Interimslösungen gibt es außerdem für Teile von Neukirchen. Für verschiedene Siedlungsteile (z. B. Hirschfeld, Oberdorf Dittmannsdorf) stehen Kleinkläranlagen zur Verfügung, die aber nur mit einer mechanischen und z. T. biologischen Reinigungsstufe ausgerüstet sind und daher eine nur geringe Effektivität aufweisen. Sie werden je nach Ausbaustand der neuen Anlagen außer Betrieb genommen. Kommunale Abwässer werden zur Zeit jedoch noch immer teilweise verrohrt oder unverrohrt in die Vorflut geleitet. Anfallende Fäkalien werden in abflusslosen Gruben gesammelt und bei Bedarf entsorgt.

Zur Klärung der Gesamtproblematik ist ein weiterer Ausbau der Klärkapazitäten und Ortsnetze erforderlich. Insbesondere bei Einzelgehöften und -gebäuden im Außenbereich sind jedoch auch Einzellösungen anzustreben.

### Müllentsorgung und Deponien, Bodenbelastungen

Die Müllentsorgung wurde durch die entsorgungspflichtige Körperschaft, dem Landkreis Freiberg, verschiedenen Unternehmen übertragen.

Bestehende und ehemalige Siedlungsdeponien oder wilde Ablagerungen existieren noch in einer großen Anzahl in der Gemeinde.

Für die Flächennutzungsplanung sind insbesondere folgende Standorte relevant:

- Siedlungsmülldeponie Bieberstein,
- Siedlungsmülldeponien Neukirchen, Tanneberger Str. und OT Steinbach (Richtung Helbigsdorf).

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde ist die übergangsweise Weiternutzung der Deponien nicht mehr zulässig.

Als weitere, nicht mehr betriebene Deponien existieren in der Gemeinde:

- |                |   |
|----------------|---|
| Hirschfeld:    | * Deponie an der Straße nach Bieberstein              |
| Neukirchen:    | * Deponie in Sandgrube Fa. Kipping                    |
| Reinsberg:     | * Deponie in altem Steinbruch nördlich der Ortsmitte  |
|                | * Deponie Badstraße                                   |
| Dittmannsdorf: | * Deponie an der Straße nach Kruppenhennersdorf       |
|                | * Neue und alte Deponie an der Straße nach Oberschaar |
|                | * Deponie an der Straße nach Neukirchen               |
| Bieberstein:   | * Deponie am Sportplatz                               |
|                | * Deponie am Schloss                                  |
|                | * Deponie Burkersdorf                                 |

Bei allen Altdeponien handelt es sich um Hausmülldeponien, in denen überwiegend Siedlungsmüll und Bauschutt ungeordnet abgelagert wurden.

Im Ergebnis durchgeführter Erkundungsarbeiten an den Deponien wurden keine akuten Umweltgefährdungen festgestellt. Die Deponien werden abgedeckt. Danach ist eine Nutzung, vorzugsweise für forstwirtschaftliche Zwecke, möglich.

Außerdem existieren eine Reihe altlastverdächtiger Flächen geringerer Ausdehnung. Die aktuelle Liste der Altlastverdachtsflächen ist als Anlage beigefügt.

Im Bereich Oberreinsberg und Burkersdorf treten erhöhte Arsengehalte zwischen 40 und 100 mg/kg auf den gekennzeichneten Flächen auf. Blei- und Cadmiumgehalte liegen im Normalbereich. Hieraus ergeben sich folgende Empfehlungen für die Grundstücksgestaltung und -nutzung:

- Verhinderung des Abwehens von Stäuben des originalen Bodens nach Abschluss von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Begrünung,
- Einschränkung des Anbaus von Obst und Gemüse zu Ernährungszwecken,
- Verhinderung der oralen Aufnahme von schwermetallbelasteten Bodenpartikeln durch Kleinstkinder (auf Spielplätzen z. B. durch Bodenaustausch),
- im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen Verhinderung von Staubentwicklungen.

Lokal begrenztes Auftreten höherer Werte kann nicht ausgeschlossen werden. Erdaushub aus Gebieten mit erhöhtem Schwermetall- bzw. Arsengehalt darf nur in Gebiete mit gleicher oder höherer Belastung verbracht werden. Die Genehmigung der Unteren Abfallbehörde ist einzuholen.

### 2.3.2. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

#### Bieberstein und Burkersdorf

- Gasthof Bieberstein, Gaststätte 50 Plätze, Saal 160 Plätze (zur Zeit geschlossen)
- Gaststätte und Pension Zollhaus Bieberstein, Gaststätte 25 Plätze, Vereinszimmer 40 Plätze (z. Zt. geschlossen)
- FFW-Vereinsgebäude Burkersdorf, 50 Plätze
- Kirche, 1991 neuer Außenputz, Dachsanierung und Entwässerung
- Bürgerhaus mit Ortsteilverwaltung, Liegenschaftsabteilung, Mehrzweckraum für Sport und Freizeit, öffentliche Bücherei
- 2 Verkaufsstellen Waren täglicher Bedarf

#### Neukirchen

- Kaufhalle mit Poststelle
- Grundschule mit 7653 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 140 Kinder
- Arztstation, 2 x wöchentlich Sprechzeiten, 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gaststätte, 30 Plätze mit Saal 220 Plätze, Vereinsräume
- Barockkirche, abgeschlossene Innen- und Außenrestaurierung
- Ortsteilverwaltung, öffentliche Bücherei
- Reitsportanlage mit Vereinsheim
- Sparkassenfiliale
- Sporthalle (stark sanierungsbedürftig)
- Feuerwehrdepot

#### Dittmannsdorf

- Ortschaftszentrum mit folgenden Einrichtungen
  - \* Kindertagesstätte, 45 Plätze in Trägerschaft der Kirchengemeinde

- \* Ortsteilverwaltung
- \* Bibliothek, 28 m<sup>2</sup>
- Sporthalle, ca. 350 m<sup>2</sup>, Sportplatz
- Diakoniestation, 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Arztpraxis
- Gasthaus Dittmannsdorf, 2 Gaststuben mit jeweils 40 m<sup>2</sup>, Saal 260 Plätze
- Feuerwehrdepot
- Volks- und Raiffeisenbank
- 2 Verkaufsstellen Waren täglicher Bedarf
- Verkaufsstelle Bäckerei
- Kirche

#### Hirschfeld

- Kindertagesstätte, 50 Plätze
- Feuerwehrdepot
- Bibliothek
- Arztstation
- Kaufhalle, 93 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Poststelle
- Gaststätte Vereinshaus, ca. 45 - 50 Plätze
- Kulturhaus mit
  - \* Saal: ca. 250 Plätze (z. Zt. geschlossen)
  - \* Kulturraum: ca. 50 - 60 Plätze (z. Zt. geschlossen)
  - \* Kegelbahn, Sportraum
- Ortsteilverwaltung
- Autoservicestation
- Sportverein mit ca. 60 Mitgliedern, Billard, Kegeln, Gymnastik
- Kirche
- Ortschaftszentrum mit Schießstand des Schützenvereins, Kleinfeldsportplatz, Spielplatz, Skate-Bahn

#### Reinsberg

- Grundschule, einzügig, z. Zt. 72 Schüler (Schließung geplant)
- Poststelle, 20 m<sup>2</sup> Schalterraum
- Schwimmbad
- Hotel „Schloss Reinsberg“ (z. Zt. geschlossen)
  - \* 100 Betten, Saal: 120 Plätze, 2 Restaurants mit insges. 100 Plätzen
- Gaststätten: „Zum Städtchen“, 30 Plätze, Saal: 150 - 180 Pl.
- „Café am Bad“, 30 - 40 Plätze
- „Mühlenkiosk“ Uhlig
- Konsum-/SB-Markt, ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (z. Zt. geschlossen)
- Arztpraxis Dr. Koch, Allgemeinmedizin
- Zahnarztpraxis Frau Dr. Dietzmann
- Sparkasse, 15 m<sup>2</sup> Schalterraum
- Autoservicestation
- Kirche
- Gemeindeverwaltung
- Gemeinschaftszentrum des Schützenvereins

### **3. Darstellung der Planungsziele der Gemeinde Reinsberg**

#### **3.1. Ausgangslage und generelle Zielsetzungen der Ortschaften**

##### Dittmannsdorf

- \* Wohnsiedlung mit ausgeprägt agrarischer Erwerbsstruktur
- Kleingewerbe integriert in die Wohnbebauung
- Einrichtungen zur Sicherung der Grundversorgung vorhanden
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion
- Gewerbliche Entwicklung in Ergänzung bestehender Standorte (insbesondere landwirtschaftliche Anlagen) im Rahmen der Sicherung des Eigenbedarfs
- Ausbau eines dörflichen Zentrums mit der Integration von Dienstleistungseinrichtungen im Siedlungsbereich nördlich der Kirche
- Verbesserung des Ortsbildes durch Grüngestaltung, Sanierung und harmonische Ergänzung der Bausubstanz

##### Reinsberg (mit Drehfeld)

- \* Wohnsiedlung mit agrarischer Grundstruktur und Ansatzpunkten zur Entwicklung von Fremdenverkehr und Tourismus
- Ausbau des vorhandenen Potentials für Fremdenverkehr und Tourismus (LSG Grabentour, Schloss Reinsberg, Gut Niederreinsberg, Ferienhaussiedlung, Freibad), umweltverträgliche Erweiterung vorhandener Anlagen
- Schaffung weiterer infrastruktureller Grundlagen für den Fremdenverkehr und den Tourismus (Übernachtungsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen, technische Infrastruktur)
- Einrichtungen zur Sicherung der Grundversorgung vorhanden
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion über die Deckung des Eigenbedarfs hinaus, Ausweisung eines Wohnbaustandortes für den gehobenen Wohnbedarf
- Sicherung der bestehenden Gewerbestandorte
- Schrittweise Konzentration infrastruktureller Einrichtungen der Gemeinde mit dem Ziel des Ausbaus zum Kleinzentrum (Bündelung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen)

##### Hirschfeld

- \* Wohnsiedlung mit agrarischer Erwerbsstruktur
- Kleingewerbe nur punktuell gegeben
- Dörfliche Eigenheimbebauung in Verbindung mit bäuerlichen Anwesen
- Einrichtungen zur Sicherung der Grundversorgung vorhanden
- Stärkung der Wohnfunktion durch Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Daseinsvorsorge
- Schaffung eines zentralen dörflichen Kommunikations- und Veranstaltungsbereichs zur Förderung des dörflichen Lebens
- Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Produktionsstandorte
- Ausweisung eines Gewerbestandortes zur Deckung des Entwicklungsbedarfs der gesamten Gemeinde
- Verbesserung des Ortsbildes durch Grüngestaltung und Sanierung der Gebäudesubstanz

##### Bieberstein (mit Burkersdorf)

- \* Wohnsiedlung
- Kleingewerbe nur punktuell gegeben
- Dörfliche Eigenheimbebauung in Verbindung mit bäuerlichen Anwesen

- Einrichtungen zur Sicherung der Grundversorgung sind nicht im notwendigen Umfang vorhanden
- Ansätze für die Entwicklung der Naherholung bestehen durch die landschaftlichen Reize des Gebietes, jedoch sind gegenwärtig keine infrastrukturellen Voraussetzungen vorhanden
- Stärkung der Wohnfunktion, Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen auch zur Deckung des gehobenen regionalen Bedarfs
- Ausbau der ehemaligen Schule zum Bürgerhaus mit Integration verschiedener Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Entwicklung des denkmalgeschützten Dorfkerns mit Kirche, Schloss und Rittergut
- Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Produktionsstandorte, ggf. selektive Erweiterung bzw. Ergänzung

Neukirchen (mit Steinbach)

- \* Wohnsiedlung im sehr ländlich geprägten Raum mit agrarischer Produktions- und Erwerbsstruktur
- Kleingewerbe nur punktuell gegeben
- Einrichtungen zur Sicherung der Grundversorgung vorhanden
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion, insbesondere in sinnvoller Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Gewerbliche Abrundungen, vor allem an vorhandenen landwirtschaftlichen Standorten möglich
- Schaffung und Gestaltung eines dörflichen Kommunikations- und Veranstaltungszentrums
- Sanierung des ehemaligen Rittergutes, Gestaltung und Nutzung der attraktiven Parkanlagen und des Reitplatzes
- Umweltverträglicher Ausbau der Erholungsfunktion in Steinbach unter Nutzung des landschaftlichen Potentials des LSG Triebischtal

### 3.2. Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Wohnbevölkerungszahlen ist eine grundlegende Größe der komplexen Beurteilungen von Siedlungen. Als Indikator für die Stabilität der Siedlung finden positive und negative Entwicklungsbedingungen hier ihren Niederschlag. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte ist folgende Entwicklung der Einwohnerzahlen zu registrieren:

Ortschaft	Einwohner			
	31.12.50	31.12.89	03.10.90	31.12.97
Bieberstein (mit Burkersd.)	972	580	566	545
Dittmannsdorf	1036	687	681	701
Hirschfeld	781	731	721	696
Neukirchen (mit Steinbach)	1415	824	813	790
Reinsberg (mit Drehfeld)	1077	698	686	656
<b>Gemeinde Reinsberg</b>	<b>5281</b>	<b>3520</b>	<b>3467</b>	<b>3388</b>
Rückgang seit 1950				
absolut	- 1761	- 1814	- 1893	
in %	- 33,3	- 34,3	- 35,8	

Die Bevölkerungsdaten machen einen drastischen Rückgang der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Reinsberg deutlich. Er beträgt über ein Drittel. In Bezug auf die einzelnen Siedlungen der Gemeinde ist jedoch die Lage differenziert. Hirschfeld weist die höchste Stabilität der Einwohnergröße auf. Die Ursache ist insbesondere in der planmäßigen Ansiedlung von ehemaligen Lehrlingen der Landwirtschaft (Staatsgut, LPG) zu sehen. Die anderen Orte hatten nach dem 2. Welt-

krieg z. T. einen Bevölkerungsrückgang um fast die Hälfte (Bieberstein, Neukirchen) zu verzeichnen.

Ein weiterer, erheblicher Rückgang der Wohnbevölkerung ist planerisch nicht vertretbar. Die Entwicklungsvorhaben müssen diesem Umstand Rechnung tragen. Es gilt vor allem, ein attraktives, dörfliches Leben zu planen, das insbesondere die jüngere, mobile Landbevölkerung zum Bleiben veranlasst und einen Zuzug im Rahmen der Daseinsvorsorge ermöglicht.

Schwerpunkte sind dabei die Sicherung und Neuschaffung zukunftsorientierter Arbeitsplätze durch Sicherung bestehender Gewerbe- und Produktionsstandorte bzw. die Ausweisung von Entwicklungsflächen, die Verbesserung der Wohnqualität, der Wohnungsneubau, die komplexe Sanierung und der Ausbau der dörflichen Infrastruktur, die Schaffung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen im Nahbereich und die Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch Intensivierung des dörflichen Grünpotentials.

### **3.3. Neuordnung des Siedlungs- und Wohnungswesens**

Der dörfliche, sehr ländliche Charakter der Siedlungen des Planungsgebietes ist zu erhalten. Die historisch entstandene, linear-bandartig ausgeformte Waldhufenstruktur der Siedlungen bedarf des Schutzes. Deshalb sind größere extensive, den Charakter der jeweiligen Siedlung verändernde Erweiterungen des bestehenden Siedlungsgefüges nicht vorgesehen.

Die relativ aufgelockerten Bebauungsverhältnisse bieten vielfältige Ansatzpunkte für eine innere Lückenschließung und Siedlungsabrundung. Hierbei ist auf eine angepasste Eigenheimbebauung, die Ergänzung kommunaler Einrichtungen und die Neuschaffung von dörflichen Grünzonen zu orientieren.

Die bestehenden Gewerbe- und Landwirtschaftsstandorte in der kompakten Siedlungsstruktur sind weitgehend zu erhalten, wobei vor allem bauliche Sanierungsmaßnahmen das städtebauliche Erscheinungsbild zu verbessern haben. Im Flächennutzungsplan sind die dörflichen Bereiche, die das engräumige Mosaik von Wohngebäuden, Kleingewerbe, Handelseinrichtungen und landwirtschaftlichen Produktionsstandorten aufweisen, als großflächige Dorfgebiete dargestellt. Auf die Darstellung von reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wurde weitgehend verzichtet, da sie nur kleinere Flächen umfassen und insgesamt gering ausgeprägt sind. Bei der Entwicklung des Siedlungs- und Wohnungswesens sind die Belange des Immissions-schutzes vorrangig zu berücksichtigen. Die gute Luftqualität in den Ortsteilen ist wichtige Voraussetzung für die Entwicklung als Wohn- und Erholungsstandort. Alle Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

Dies trifft ebenso auf die Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastungen, insbesondere in Wohn- und Erholungsbereichen, sowie die Umgebung von dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen mit hohem Bedarf an Ruhe zu.

### **3.4. Wohnungsbau**

Der Wohnungsbau hat für die langfristige Stabilisierung von ländlichen Gemeinden (Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung und punktuelle Ansiedlung aus der Region) eine Schlüsselstellung.

Mit insgesamt ca. 10,3 ha orientiert sich die Gesamtsumme der ausgewiesenen Entwicklungsflächen an den Richtwerten, berücksichtigt in Verteilung und Anordnung in den einzelnen Orten Gemeindeinteressen, städtebauliche und flächenseitige Aspekte, sowie sich abzeichnende Bedarfsentwicklungen. Dabei ist für Reinsberg ein überdurchschnittlicher Bedarf an Wohnbauflächen bei gleichzeitig ausreichendem Angebot geeigneter, in das dörfliche Ensemble leicht integrierbarer Flächen erkennbar. In allen anderen Orten werden kleinere Entwicklungsflächen ge-

plant, die sich auf Abrundungen der bestehenden Siedlungskörper und die Schließung von Baulücken konzentrieren.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sollen dem Rechnung tragen, wobei die Reihenfolge im Erläuterungsbericht keine Rangfolge für die Bebauung darstellt. Die Gemeinde legt eigenständig je nach Bedarf und Dringlichkeit die Bebauungs- und Nutzungsmodalitäten für die einzelnen Standorte fest.

Folgende Flächen werden für den Wohnungsbau bestimmt:

#### *Reinsberg*

- Wohnbaufläche	„Nördl. Schwimmbad“,	ca. 4,5 ha
- Wohnbaufläche	„Heidegarten“,	ca. 2,5 ha
- Wohnbaufläche	„Am Sandweg“,	ca. 0,6 ha

#### *Dittmannsdorf*

- Wohnbaufläche	„Am Sportplatz“,	ca. 1,0 ha
-----------------	------------------	------------

#### *Neukirchen*

- Wohnbaufläche	„Steinbach-östl. Dorfbereich“	ca. 0,8 ha, Abrundung
-----------------	-------------------------------	-----------------------

#### *Hirschfeld*

- Wohnbaufläche	„Dorfmitte“-Südl. des Kreuzungsbereichs Dorfstr./Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) Deutschenbora-Bieberstein	ca. 0,9 ha
-----------------	--	------------

Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete bestehen Möglichkeiten von Lückenbebauung, überwiegend als Einzelstandorte. In Einzelfallentscheidungen sind dabei die Vorhaben auf ihre Passfähigkeit in die dörflichen Strukturen und das Ortsbild zu prüfen.

### **3.5. Gewerbliche Wirtschaft**

Die in den Siedlungen bestehenden Standorte für Gewerbe sind substanziell zu erhalten und bei Notwendigkeit Maßnahmen zur Verbesserung der Integration in die Bebauungsstruktur einzuleiten. Bei Aufgabe von Gewerbestandorten ist eine siedlungs- und bebauungsverträgliche Folgenutzung herbeizuführen.

Die strukturellen Probleme im gewerblichen Bereich werden durch die sehr einseitige Ausrichtung auf die Landwirtschaft als Erwerbsquelle für große Teile der Bevölkerung verursacht. Die nur in Ansätzen vorhandenen Gewerbestrukturen stehen bisher ebenfalls zum großen Teil mit der landwirtschaftlichen Produktion und der inneren dörflichen Entwicklung in Verbindung. Rationalisierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft, verbunden mit Reduzierungen des Angebotes an Arbeitsplätzen waren ursächlich für die Verringerung der Einwohner- und die Zunahme der Auspendlerzahlen in die benachbarten Städte (Freiberg, Siebenlehn, Nossen) verantwortlich. Als Folgeentwicklung ist hierbei auch die Reduzierung des Angebotes an dörflichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen anzusehen.

Aus der Komplexität der Zusammenhänge ist erkennbar, dass eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und der Erhalt und Ausbau der dörflichen Infrastruktur auch als Basis einer Entwicklung von Fremdenverkehr und Tourismus ohne eine Erweiterung des Angebotes gewerblicher Arbeitsplätze in der Gemeinde Reinsberg nicht erreichbar sind.

Die Nachnutzung bestehender Standorte und die Umwidmung ehemaliger Landwirtschaftsstandorte sind wichtiger Bestandteil der Entwicklungsstrategie. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein-

zelne Standorte siedlungs- und infrastrukturell nicht geeignet sind. Die Ausweisung ausreichender Entwicklungsflächen ist erforderlich.

Die Entscheidung der Gemeinde für ein Entwicklungsgebiet und den Verzicht auf die Ausweisung größerer Entwicklungsflächen in den einzelnen Siedlungen berücksichtigt folgende Gesichtspunkte:

1. Vermeidung der Zersplitterung auf kleine, unökonomische Standorte,
2. Vermeidung der Benachteiligung einzelner Orte durch die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, wie der Lage in LSG und NSG,
3. Erhalt der bestehenden Dorfstrukturen und Entwicklung der Wohnfunktion in den Siedlungen, einschließlich dem Erhalt und der Entwicklung bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie der Nachnutzung gewerblicher Flächen ohne ortsbildbeeinträchtigender Erweiterung bei gleichzeitiger Einhaltung der Erfordernisse des Umwelt- und Naturschutzes und des Immissionsschutzes (BImSchG),
4. Vorrangiger Ausbau von Einrichtungen zur Entwicklung von Fremdenverkehr und Tourismus, wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und Übernachtungskapazitäten,
5. Vermeidung einer Überlastung des bestehenden Straßennetzes durch Zunahme gewerblicher Transporte von und zu Gewerbeentwicklungsflächen in den einzelnen Orten, verbunden mit einer Verschlechterung der Wohnqualität und des Erholungswertes,
6. Erhalt und Ausbau landschaftstypischer und ökologisch wertvoller Freiflächen außerhalb der Schutzgebiete und in unmittelbarer Umgebung der Siedlungen zur Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes und die Erweiterung des Angebotes an attraktiven Flächen für Naherholung und Tourismus.

Die Gemeinde Reinsberg weist südlich der BAB 4/S 36 einen ca. 20 ha großen Industrie- und Gewerbebestandort auf den Gemarkungen Hirschfeld und Neukirchen aus. Der Bebauungsplan „Nr.1 – Industriegebiet Hirschfeld/Neukirchen“ bestimmt die Nutzung des ca. 12 ha großen Geländes im östlichen Teil entlang der Salzstraße. Das westlich angrenzende ca. 8 ha große gewerbliche Entwicklungsgebiet der Gemeinde wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ein geplantes Industriegebiet umgewandelt.

Außerdem weist der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge in seiner am 12.09.2002 in Kraft getretenen Fassung einen industriell-gewerblichen Vorsorgestandort mit einer Größe von ca. 50 ha zwischen dem kommunalen Industriestandort und der K 7794 (Deutschenbora-Hirschfeld) südlich der BAB 4 aus. Die Gebietsausweisung bleibt im Rahmen der ersten Teilfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge zum Kapitel 5.1; Ziel 5.1.2 „Regionale Vorsorgestandorte“ (am 28.10.2004 in Kraft getreten) unverändert. Mit der nachrichtlichen Übernahme in den Flächennutzungsplan wird dem Ziel Z 5.1.2 des Regionalplans entsprochen, wonach diese Flächen für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit hohem Flächenbedarf reserviert und von Planungen und Maßnahmen freizuhalten sind, die eine diesbezügliche künftige Nutzung behindern. Dieses Ziel wird auf die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde übertragen.

Entsprechend diesem Ziel sind auf den ausgewiesenen Flächen des industriell-gewerblichen Vorsorgestandortes alle Maßnahmen untersagt, die eine spätere industriell-gewerbliche Nutzung im großen Maßstab behindern könnten. Dies trifft insbesondere auf Parzellierungen, die Errichtung von Gebäuden, großflächige Aufforstungen und Feldgehölzpflanzungen zu, soweit sie nicht in Verbindung mit der vorgesehenen Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben stehen bzw. ihnen durch Gemeinde und regionalen Planungsverband zugestimmt wurde.

Die Flächenabgrenzung erfolgt mangels konkreter Bebauungsvorstellungen nicht grundstücksscharf und kann in Teilbereichen zweckbezogen abweichen. Deshalb sind auch alle Planungen und Maßnahmen im Umfeld der ausgewiesenen Fläche, insbesondere zwischen dem Standort und der Ortslage von Hirschfeld sind hinsichtlich zu erwartender, negativer Auswirkungen auf die Entwicklungsfläche zu überprüfen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist bis zu einem zeitlich unbestimmten Bedarfsanspruch zur Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort weiterhin uneingeschränkt möglich.

Der kommunale Standort und der Vorsorgestandort liegen unmittelbar südlich des Schnittpunktes der Autobahnen BAB 4 Dresden-Eisenach und BAB 14 Dresden-Leipzig und verfügt über eine Reihe logistischer Vorzüge. Die Einordnung in ein übergreifendes Entwicklungskonzept der drei angrenzenden Planungsregionen ist wünschenswert.

Über die Abfahrt Nossen-Ost und die S 36 bzw. K 7794 sind die Standorte direkt erreichbar. Die Entfernung zur Autobahnabfahrt beträgt ca. 2 km.

Die morphologischen Bedingungen werden durch eine relativ gering ausgeprägte Reliefenergie charakterisiert. Daraus ableitend können günstige Bauverhältnisse prognostiziert werden.

In den Siedlungen selbst ist langfristig keine großflächige Gewerbeansiedlung durch Ausweisung entsprechender Standorte vorgesehen. Zur Sicherung innerörtlicher Entwicklungserfordernisse im Sinne der Daseinsvorsorge besteht die Notwendigkeit, kleinere Flächen für Gewerbe vorzuhalten. Unter Wahrung der siedlungsstrukturellen Bedingungen und Erfordernisse, u.a. Verhinderung der Zersiedlung und Zersplitterung, sind gewerbliche Bauflächen als Lückenschließung, Abrundung und kleinräumige Ergänzung integriert.

Gewerbliche Bauflächen in den Ortschaften:

Dittmannsdorf

- Gewerbefläche „Bahnhofstraße“, Abrundung des Teils östlich der Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35) (ehemaliger Bahnhof) im südlichen Bereich
- Gewerbefläche „Freiberger Straße“, Nachnutzung und Abrundung des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes

Bieberstein

- Gewerbefläche im OT Burkersdorf, Abrundung des Standortes im nordöstlichen Bereich mit ca. 0,5 ha

Hirschfeld

- Nachnutzung bestehender Standorte, ehemals landwirtschaftlicher Einrichtungen und Stallanlagen

### **3.6. Land- und Forstwirtschaft**

Der Prozess der Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe ist im wesentlichen abgeschlossen. Trotzdem ist auch in Zukunft mit Flächenstilllegungen oder Funktionsumwidmungen zu rechnen.

Flächenseitige Konsequenzen können sich vor allem in folgenden Ebenen ergeben:

1. Weitere Nutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, insbesondere der Stallanlagen. Der bauliche Zustand entspricht bei verschiedenen Anlagen nicht den Mindestanforderungen für eine moderne Produktion. Bei möglicher Sanierung sollten jedoch die Produktionskomplexe erhalten werden.  
Sie sind von wesentlicher Bedeutung für die Sicherung einer günstigen, dörflichen Beschäftigungsstruktur. Falls eine Stilllegung nicht vermeidbar ist, sollte an den ausgewiesenen Standorten eine gewerblich orientierte, funktionale Umwidmung unter Beachtung der Umweltverträglichkeit und des Landschaftsbildes vorbereitet werden.
2. Die lößunterlegten Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (höchste Ackerzahl 55, Hirschfeld) auf. Die Bewirtschaftungsbedingungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind trotz der gegebenen Reliefenergie als weitgehend unproblematisch anzusehen. Eine Nichtbewirtschaftung dieser Flächen sollte vermieden werden.  
Kleinräumige Flächenareale in Taleinschnitten, an Bachläufen und Randflächen von Flurgehölzen sollten nach Prüfung aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegliedert und ökologisch-funktional strukturiert werden.

Besonders erosionsgefährdet sind die Hangbereiche der Bobritzsch, der Freiburger Mulde und ihre Seitentäler. Als erosionshemmende Maßnahmen bei der Bodenbearbeitung und dem Pflanzenbau sind die

- Vermeidung von intensiver Bodenbearbeitung zwecks Verbesserung der Infiltration,
- Förderung einer krümeligen und dadurch stabilisierenden Bodenstruktur durch einen optimalen Kalkhaushalt,
- Bodenbearbeitung quer zum Hang,
- Verzicht auf Meliorationen,
- Schaffung von möglichst geschlossenen Pflanzendecken, Anbau von Zwischenfrüchten und Untersaaten,
- Vermeidung von Fruchtarten mit später und unvollständiger Bodenbedeckung (Mais, Rüben),
- Einsaat von Schutzstreifen entlang der Hanglinien und Anlegen von hangparallelen Hecken.

Bei Flächenstilllegungen sind diese Bereiche bevorzugt zur Aufforstung oder Umwidmung in Dauergrünland zu nutzen.

Erstaufforstungsflächen sind östlich von Drehfeld (Reinsberg) in Hangbereichen eingeordnet.

### **3.7. Handel und Dienstleistungen**

Ausgehend vom geringen Ausstattungsgrad der Siedlungen mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sollten die bestehenden Einrichtungen erhalten bleiben, um ein dörfliches Mindestausstattungslevel zu sichern.

Die konzipierten dörflichen Zentren in Reinsberg und Dittmannsdorf sollten Flächen vorhalten, um Einrichtungen des Handels- und Dienstleistungssektors mit einer breiten Angebotspalette zur Sicherung des Eigenbedarfs und der Versorgung von Erholungssuchenden zu integrieren.

Im Zuge der Erarbeitung der Ortsentwicklungskonzeptionen sind konkrete, praxisorientierte und umsetzbare Lösungen zu erarbeiten. Eine Verbesserung der gegenwärtig ungenügenden Bedingungen ist auch in Hinblick auf die Verhinderung eines weiteren Bevölkerungsrückganges durch Abwanderung und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ein zwingendes Erfordernis.

Kurzfristige Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation, wie die Wiedereröffnung geschlossener Gaststätten und die Vergabe nichtgenutzter Handelseinrichtungen zur privatwirtschaftlichen Weiterführung sollten geprüft werden.

### **3.8. Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung**

Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung stellen in der strukturschwachen Region eine Möglichkeit dar, zusätzliche Erwerbsquellen zu erschließen.

Die Marktchancen des Planungsgebietes liegen insbesondere

- im Bedürfnis der Deutschen nach mehr Natur und „gesundem“ Urlaub,
- im Interesse der Westdeutschen und Westeuropäer an direkten Informationen zur Situation und zum Leben in den neuen Bundesländern,
- im historisch gewachsenen Landschafts- und Geschichtsimago (u.a. Bergbau) des Gebietes Grabentour-Bobritzschtal, einschließlich weithin bekannter kultureller Werte und Sehenswürdigkeiten,
- in den Möglichkeiten des Erholungsraums als „Grüne Alternative“ zu den nahen Ballungszentren Dresden, Chemnitz, Freiberg und Leipzig,
- in den günstigen Verkehrsverbindungen zu den kulturhistorischen Zentren Dresden, Leipzig, Freiberg, Meißen.

Das größte Kapital für den Tourismus ist die Landschaft, denn diese ist nicht vermehrbar. Die landschaftlichen Voraussetzungen sind mit den reizvollen Flusslandschaften der Freiburger Mulde, der Bobritzsch bzw. des Triebischtals in hervorragender Weise gegeben.

Durch ihre attraktive Lage im LSG „Grabentour“ und interessanten Sehenswürdigkeiten ist Reinsberg langfristig zu einem überregionalen Tourismusschwerpunkt auszubauen. Dabei ist der vorhandene Landschafts- und Naturraum nachhaltig zu schützen und damit das Hauptpotential zu erhalten.

Folgende Entwicklungsvorstellungen sind für die Gemeinde Reinsberg konzipiert:

#### Reinsberg

- \* Komplexe Erschließung und Gestaltung des Entwicklungsstandortes Oberreinsberg, nordöstlich Schwimmbad als Tourismus- und Fremdenverkehrsschwerpunkt mit den Teilbereichen Sondergebiet „Camping“, „Schlosshotelerie/Beherbergung“, „Freizeit/Sport“ und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit vorhandener Einrichtungen (z. B. Bad).

Im Rahmen der durch den Gemeinderat Reinsberg beschlossenen Bebauungsplanung sind die sich abzeichnenden Konflikte zwischen den Entwicklungsvorstellungen und den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes abzuklären.

Zur Minimierung ist in jedem Fall ein 20 m breiter Streifen beiderseits der Linden- und Kastanienallee zwischen den Sondergebieten Camping und Freizeit/Sport von Bebauung und intensiver Nutzung freizuhalten. Die Nutzung des Sondergebietes Camping östlich der Linden- und Kastanienallee ist auf Zelten ohne Errichtung befestigter Stellplätze und Wirtschaftsgebäude zu beschränken.

- \* Entwicklung und Gestaltung des Ortsbereiches „Städtchen“, Sanierung der Gebäudesubstanz und Grüngestaltung

#### Dittmannsdorf

- \* Errichtung eines kommunalen Sport- und Freizeitkomplexes an der Siedlungsstraße
- \* Ausbau und Anbau des Gasthauses Dittmannsdorf, Erweiterung der Bettenkapazität von 12 auf ca. 30, Kegelbahn

#### Neukirchen/Steinbach

- \* Baulicher Ausbau von Steinbach, u.a. Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten
- \* Sanierung der Bausubstanz und Gestaltung der Parkanlagen des ehemaligen Rittergutes

- \* Gestaltung eines dörflichen Zentrums

#### Bieberstein/Burkersdorf

- \* Sanierung des denkmalgeschützten Dorfkerns mit Kirche, Schloss, Rittergut und u.a. Schaffung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs

Als überörtliches Konzept ist der Rad- und Wanderweg von Reinsberg nach Dittmannsdorf weiter zu nutzen und zu erweitern.

Im Bereich des Zollhauses erfolgt die Anbindung an den Radfernweg „Sächsische Städteroute“, der aus Richtung der Gemarkung Obergruna kommend auf der Kommunalstraße entlang der Mulde über den Bereich Zollhaus und weiter über die Staatsstraße S 195 nach Siebenlehn führt. Weiterhin existieren im Gemeindegebiet die überregionalen Wanderwege „Hauptwanderweg Ostsee-Saaletalsperre“, „Gebietswanderweg Muldental“ und „Grabentour“.

Die Gemeindeteile Dittmannsdorf, Reinsberg und Bieberstein gehören nach dem Entwurf des Regionalplanes zu einem landesweit bedeutsamen Gebiet, dass zur Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet ist. Reinsberg ist als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsschwerpunkt eingestuft.

### **3.9. Infrastruktur**

#### 3.9.1. Technische Infrastruktur

##### Straßenverkehr

- Ausbau der Staatsstraße S 195 Siebenlehn-Reinsberg-Dittmannsdorf-Mohorn
- Ausbau der Staatsstraße S 196 Neukirchen-Dittmannsdorf-Krummenhennersdorf
- Ausbau der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) Hirschfeld-Bieberstein
- Ausbau der Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35) Dittmannsdorf-Oberschaar
- Ausbau der Ortsverbindungsstraße Neukirchen-Deutschenbora (Salzstraße)
- Ausbau der Ortsverbindungsstraße Steinbach-Mohorn
- Ausbau der „Siedlungsstraße“ in Dittmannsdorf und Sanierung anderer innerörtlicher Verkehrswege

Der Ausbau bezieht sich vorrangig auf die qualitative Verbesserung des Straßenzustandes und die Beseitigung von Einengungsbereichen und Unfallschwerpunkten, einschließlich der Verkehrsberuhigung von Teilbereichen. Der Ausbau der Straßen und Wege zu Wohnplätzen und Einzelstandorten im Außenbereich sollte unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes (Vermeidung großflächiger Versiegelungen) erfolgen.

##### Wasserversorgung

Die Gemeinde Reinsberg ist Mitglied des Wasserversorgungszweckverbandes „Salomonis“, der zwischenzeitlich in den Wasserzweckverband Freiberg integriert wurde. Das Ziel des Verbandes, die schrittweise Ablösung der bestehenden Hausversorgungsanlagen durch eine zentrale, den qualitativen und quantitativen Erfordernissen genügende Wasserversorgung, ist inzwischen erreicht.

In einzelnen Jahresschritten wurde das örtliche Trinkwassernetz ausgebaut und das örtliche Wasserdargebot aus den Tiefbrunnen Neukirchen und Dittmannsdorf eingespeist und die Minderversorgung durch Anschluss an die Fernversorgung der Talsperre Lichtenberg beseitigt. Das

Trinkwasser wird aus den Gewinnungsgebieten zu Hochbehältern gepumpt und erreicht von dort im freien Gefälle die Haushalte und Versorgungseinrichtungen.

#### Abwasserentsorgung

Das Problem einer umweltverträglichen Abwasserentsorgung ist gegenwärtig noch ungelöst.

Die Planungen sind angelaufen und haben z. T. Projektreife erreicht.

Im einzelnen ist folgender Sachstand gegeben:

Bieberstein, Reinsberg, Hirschfeld, Neukirchen und Dittmannsdorf sind in den Abwasserzweckverband „Unteres Bobritzschtal“ integriert.

Ein konzeptioneller Standort für die Kläranlage ist im Bereich Zollhaus Bieberstein angedacht. Die Kläranlage soll eine Kapazität von 6500 Einwohnergleichwerten aufweisen. Innerhalb der Orte ist ein Abwasserortskanalsystem zu errichten bzw. auszubauen.

Für Hirschfeld ist eine eigenständige Lösung auf der Grundlage der bestehenden Kapazitäten vorgesehen. Westlich von Reinsberg ist Kläranlage als Zwischenlösung für den OT Reinsberg mit Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Dittmannsdorf bereits errichtet. Der Anschluss weiterer Haushalte und anderer Einrichtungen wird vorangetrieben.

Neukirchen ist ursprünglich dem Abwasserzweckverband „Triebischtal“ beigetreten. Nach dem Übertritt zum Abwasserzweckverband „Unteres Bobritzschtal“ befindet sich die Problematik der Abwasserentsorgung derzeit im Planungsstadium (Schwerpunkt Oberdorf).

Generell liegen vielfach Projekte zur Abwasserentsorgung vor, die von einer zentralen Entsorgung mit großem Einzugsbereich ausgehen. Unter Beachtung wirtschaftlicher und ökologischer Gesichtspunkte ist jedoch die Einbindung von Einzelgehöften im Außenbereich, aber auch des Ortsteils Steinbach zu überprüfen. Kleinere Einzellösungen für diese Bereiche bieten sich als Alternative an.

Als Zwischenlösung für die nächsten 10 Jahre ist die Nutzung bestehender Kleinklär- und Kleinbelebungsanlagen bis zur Realisierung der Gesamtentsorgung vorgesehen.

#### Fernmeldesystem

Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Bundespost Telekom ist der Ausbau des Fernmeldenetzes einschließlich der Errichtung eines Fernmeldedienstgebäudes (GDF) in Reinsberg abgeschlossen.

Als Bauvorhaben wurden

- die Verlegung von Fernmeldekabel von Reinsberg nach Krummenhennersdorf 1992/93,
  - die Errichtung des Fernmeldegebäudes in Oberreinsberg 1993
- und die Neuverkabelung der Orte ab 1994 durchgeführt. Damit ist die Versorgung der Bevölkerung gesichert. In einzelnen Ortsteilen ist perspektivisch geplant, die derzeitige Luftverkabelung im Zuge von Straßenbauvorhaben durch Erdverkabelung zu ersetzen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind für alle weiteren Maßnahmen ausreichende Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

#### Energieversorgung

Die Gemeinde Reinsberg weist zwischen den Ortschaften Dittmannsdorf, Neukirchen und Steinbach ein 21,11 ha großes Gebiet für die Errichtung von Windkraftanlagen, gekennzeichnet als Sondergebiet (SO – Wind), aus. Damit passt die Gemeinde unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Verfahren Bebauungsplan „Windpark Dittmannsdorf“ die Flächenausweisung der Ausweisung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge und somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung an. Die genaue Gebietsabgrenzung erfolgt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand und dem voraussichtlichen Ergebnis der laufenden Teilfortschreibung des Regionalplanes für die Region Chemnitz-Erzgebirge bezüglich der Plansätze zur Nutzung der Windenergie.

Im Plangebiet wird neben der langfristigen Sicherung des Betriebs der vorhandenen (bis Flügelspitze) 60 m hohen Anlage einschließlich deren technischen Erneuerung und Verbesserung, die Errichtung von 4 weiteren Windkraftanlagen ermöglicht. Genauere Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplans „Windpark Dittmannsdorf“ vorgenommen.

Für die westlich der beschriebenen 60 m – Windkraftanlage errichtete (bis Flügelspitze) 90 m hohe Windkraftanlage besteht Bestandsschutz. Da diese Anlage den Mindestabstand zur Wohnbebauung (Oberdorf Neukirchen) unterschreitet und von ihr erhebliche Belastungen in Form von Lärm und Schattenschlag ausgehen, ist ein schnellstmöglicher Rückbau im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten anzustreben. Ein Repowering ist für diese Anlage unzulässig. Das bedeutet, dass weder der Ersatz der bestehenden Anlage durch eine neuere und leistungsfähigere, noch der technische Umbau der bestehenden Anlage zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit gestattet ist. Es sind alle technischen Möglichkeiten zur Reduzierung der Belastungen für die Bevölkerung auszuschöpfen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes nimmt die Gemeinde Reinsberg den Planungsvorbehalt nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB wahr und schließt die Errichtung von Windkraftanlagen an anderer Stelle des Gemeindegebietes aus. Die Verfahrensschritte und Begründungen, die zur Ausweisung des Gebietes mit dieser Fläche und an diesem Standort geführt haben, werden in den Erläuterungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans und deren Anlagen dargestellt.

Besondere Prüfungen der technischen und wirtschaftlichen Eignung des Standortes wurden seitens der Gemeinde nicht durchgeführt. Der Standort wird im Windatlas Sachsen als höffig ausgewiesen, was durch den Betrieb der bestehenden Anlagen und dem Vorliegen weiterer Anträge zur Errichtung von Anlagen bestätigt wird. Die Gemeinde setzt voraus, dass durch die Antragsteller, die eine Errichtung von Windkraftanlagen in unterschiedlicher Anzahl beantragt haben, alle anderen technischen Details und die Wirtschaftlichkeit geprüft wurden. Demzufolge ist mindestens die Errichtung von 2 Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe von 65 m und einer Nennleistung von 1,5 MW gemäß dem Antrag auf Baugenehmigung der Fa. Envertec/Ing.-büro Dr. Lietzmann vom 27.11.2002 (Aktenzeichen der Unteren Bauaufsichtsbehörde/Landratsamt Freiberg 01329-02-24) für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Diese Mindestanforderung können im Rahmen der Ausweisung des Flächennutzungsplans erfüllt werden.

Die Gemeinde bezieht sich hinsichtlich der inhaltlichen Darstellung und Bewertung sowie der Konzentration der Errichtung von Windkraftanlagen auf den einen geeigneten Standort auf das Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts, verkündet am 17. Dezember 2002 (BVerwG 4 C 15.01 / OVG 7 A 4857/00) zur Revision gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30. November 2001.

### 3.9.2. Soziale Infrastruktur

- Neu- und Ausbau der kommunalen Zentren in Bieberstein, Dittmannsdorf (nördlich der Kirche), Hirschfeld und Neukirchen
- Neubau eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums in Reinsberg im Bereich Hauptstraße/Konsum
- Erhalt bestehender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sanierung der Gebäudesubstanz und Erweiterung der Möglichkeiten der sportlichen und kulturellen Betätigung für Einwohner und Gäste

### **3.10. Landschafts- und Naturraum**

Der Landschafts- und Naturraum ist in seiner Gesamtheit zu erhalten und umfassend aufzuwerten. Die landschaftlichen Werte sind ein Teil der zukünftigen Lebensqualität der Einwohner. Ihr Schutz sichert die natürlichen Grundlagen daran gebundener Entwicklungen wie z. B. den Ausbau des landschaftsverträglichen sanften Tourismus.

Von besonderer Bedeutung in dieser Hinsicht ist für die Gemeinde der Schutz des großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Grabentour“, das vor allem Bieberstein, Reinsberg und Hirschfeld berührt. Das sich südöstlich anschließende Naturschutzgebiet „Bobritzschtal“ (in Ausweisung) ist integraler Bestandteil dieses Landschaftsraumes, wobei hier der Schutzstatus noch höher angesetzt wird.

Der Vielgestaltigkeitswert des Landschafts- und Naturraums ist weiter zu erhöhen. Dazu sind im Flächennutzungsplan Landschaftseinheiten und -elemente auch außerhalb der LSG und des künftigen NSG als erhaltenswerte Landschaftspotentiale (Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft) auszuweisen und durch eine angepasste Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu schützen. Das gilt insbesondere für:

- kleinere Bachläufe mit Ufergehölzen
- Busch- und Strauchgruppen
- ehemalige Halden und Restlöcher
- Teiche
- Einzelbäume
- landwirtschaftliche Wege mit Randbepflanzungen.

Darüber hinaus befinden sich im Planungsgebiet eine Vielzahl von wertvollen Biotopstrukturen, wie Trockenmauern, Streuobstwiesen, Feldgehölzen, Flurholzstreifen, Stillgewässern, Feuchtwiesen, Feldrainen und Lesesteinhaufen, deren Erhalt und Neuanlage erforderlich ist, um den charakteristischen Landschafts- und Naturraum zu sichern und zu entwickeln.

Das Naturschutzgebiet „Bobritzschtal“ und das Landschaftsschutzgebiet „Triebischtäler“ befinden sich gegenwärtig im Ausweisungsverfahren.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächennaturdenkmale „Kiesgrube Hirschfeld“, „Sandgrube Reinsberg“ und „Triebischhänge Steinbach“ und die geplanten FND „Fasanenhäuserteich Neukirchen“ und „Bahnbüschel Dittmannsdorf“ auszuweisen.

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in den Landschafts- und Naturraum sind durch die Gemeinde schrittweise zu erfassen und für den Zugriff zu sichern.

## 4. Zusammenfassende Gemeindebeschreibung nach Ortsteilen

### 4.1. Hirschfeld

Größe der Gemarkung:	786 ha
Höhenlage:	280 m ü. NN
Wohnbevölkerung:	721 Einwohner (03.10.90)
	696 Einwohner (31.12.97)

Siedlungsstruktur, Bebauungsverhältnisse, Infrastruktur

Als langes schmales Reihendorf erstreckt sich Hirschfeld in einer west-östlichen Ausdehnung auf eine Gesamtlänge von ca. 5 km. Hirschfeld ist der nördlichste Ortsteil der Gemeinde Reinsberg.

Die historische Entstehung der Siedlung geht in das Jahr 1158 zurück. Hier ist die erste urkundliche Erwähnung nachweisbar. Namensgebend für die Siedlung ist das Geschlecht der Hirschfeld, die im 15. Jahrhundert die Lehnschaft über das Gebiet besaßen.

Die innere Siedlungsstruktur ist stark von Waldhufenfluren charakterisiert. Das betrifft insbesondere den Siedlungsbereich östlich der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) Deutschenbora-Bieberstein. Die bandartige, weitgehend lineare Ausrichtung der Siedlungsstruktur ist dominant an die Dorfstraße gebunden, die die gesamte Ortslage durchzieht und erschließt.

Einzelwohnstandorte sind nur punktuell gegeben und beeinflussen das gesamte Siedlungsbild nur unwesentlich. Die Bebauung ist aufgelockert. Ehemalige einzelbäuerliche Anwesen bestimmen zusammen mit einer ausgeprägten Eigenheimbebauung (in der Regel Gemeinschaftsstandorte) das dörfliche Erscheinungsbild.

Komplexe Neubauten, vor allem industrieller Wohnungsbau fehlen. Eine Ausnahme stellen die beiden Wohnblocks am südlichen Dorfrand, westlich der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) nach Bieberstein dar.

Größere, geschlossene Industrie- und Gewerbegebiete fehlen vollständig. Die Gewerbebetriebe sind in die Bebauung integriert. Sie wirken in ihrer derzeitigen Struktur nicht negativ auf das Siedlungsbild.

Hirschfeld ist verkehrsinfrastrukturell, vor allem im regionalen und überregionalen Verbund, durch die räumliche Nähe zu den nördlich der Siedlung gelegenen Autobahnen A 4 und A 14 sehr gut erschlossen. Die innere straßenseitige Erschließung zu den Siedlungszentren Freiberg, Nossen und Meißen wird durch verschiedene Ortsverbindungsstraßen (u.a. Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33)) und über die B 101 ausreichend gewährleistet. Hirschfeld ist an eine überregionale Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung wird den Hochbehälter Hirschfeld gewährleistet.

Im Ort bestehen 2 Kleinbelebungsanlagen:

1. KBA 600-Mühlholz, Unterdorf
2. KBA 100-Moritztal, Oberdorf

Dörfliche flächengebundene Planungsziele

Zur Sicherung des örtlichen Bedarfs sind Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau und Kleingewerbe auszuweisen. Eine extensive Siedlungserweiterung ist nicht geplant. Die Entwicklungsflächen sind als Lückenschließungen und Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur anzusehen. Sie konzentrieren sich im mittleren, zentralen Dorfbereich (Kreuzung Dorfstraße mit der Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) Deutschenbora-Bieberstein) und entlang der Dorfstraße bis zum Abzweig nach Neukirchen.

Wohnungsbau

- Wohnbaufläche „Dorfmitte“-Südlich des Kreuzungsbereiches Dorfstr./Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) nach Bieberstein, ca. 0,9 ha

#### Industrie und Gewerbe

- Industrieller Entwicklungsstandort der Gemeinde Reinsberg zwischen BAB 4 / S 36 und alter Salzstraße gemeinsam mit Neukirchen Gesamtfläche ca. 8 ha
- Industriell-gewerblicher Vorsorgestandort nördlich von Hirschfeld ca. 50 ha groß, zwischen der K 7794 und dem kommunalen Industriegebiet entlang der BAB 4

#### **4.2. Neukirchen mit Steinbach**

Größe der Gemarkung:	1569 ha
Höhenlage:	310 m ü. NN
Wohnbevölkerung:	813 Einwohner (03.10.90)
	790 Einwohner (31.12.97)

#### Siedlungsstruktur, Bebauungsverhältnisse, Infrastruktur

Ca. 4 km östlich von Hirschfeld gelegen, erstreckt sich Neukirchen entlang der Hauptdominante von Nordwest nach Südost auf eine Gesamtlänge von ca. 4 km.

Zwischen den Siedlungen Neukirchen und Steinbach, die durch eine Ortsverbindungsstraße untereinander verbunden sind, liegt ein ca. 1,5 km langer, siedlungsfreier Raum.

Westlich der Siedlung Neukirchen zweigen von der linearen Bebauungsstruktur (Ost-West) in Südlicher Richtung die Fasanenhäuser ab und lockern die lineare Bebauungsstruktur gleichzeitig auf.

Verbindlich lässt sich der Gründungsnachweis Neukirchens nicht führen. Es muss angenommen werden, dass die Jahreszahlen 1197 und 1218, die am Turmhaus der Dorfkirche gefunden werden, einen Anhalt für die Gründung der Kommune geben. Damit fällt der Ursprung Neukirchens in die Zeit der Hochkolonisation. Die Besiedlung erfolgte durch fränkische Bauern. Die typisch deutschen Siedlungsformen, die Reihendörfer mit Waldhufen und der fränkische Vierseitenhof entstanden.

Die heutige Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch größere bäuerliche Anwesen und kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte, sowie einer sehr ländlichen Eigenheimbebauung. Das im westlichen Dorfgebiet gelegene und markant wirkende Rittergut datiert aus dem 13. und 14. Jahrhundert.

Der gesamte Ort hat im Laufe der Jahrhunderte die Grundzüge der mittelalterlichen Ortslage erhalten können. Sanierungsbedürftige Fachwerkhäuser, deren typischer Charakter durch das Überputzen der Holzkonstruktionen oftmals verloren ging, sind Wahrzeichen der langen Geschichte Neukirchens. Die Neukirchener Kirche gilt als eine der schönsten und wertvollsten des Landkreises Freiberg.

Die großflächigen landwirtschaftlichen Produktionsstätten am äußersten westlichen und östlichen Bebauungsrand von Neukirchen wirken prägend auf das gesamte Siedlungsbild. Ihr funktionaler Erhalt sollte angestrebt werden.

Obwohl Neukirchen Bestandteil des stark ländlich strukturierten Raumes ist, bestehen sehr günstige verkehrsinfrastrukturelle Anbindungen. Durch die räumliche Nähe zu den nördlich gelegenen Autobahnen A 4 und A 14 (Abfahrt Nossen-Ost) ist ein Anschluss zum überregionalen Verkehrsverbund möglich. Das setzt allerdings einen Ausbau der Ortsverbindungsstraßen voraus (z. B. Neukirchen-Deutschenbora).

Die Trinkwasserversorgung wird durch das zwischenzeitlich ausgebaute Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes unter Nutzung des Hochbehälters Neukirchen gesichert.

Eine umweltverträgliche Abwasserentsorgung ist gegenwärtig nicht gegeben. Teilweise erfolgt die Entsorgung über Kleinkläranlagen (mechanische Klärstufe) mit Ablauf in den Dorfbach oder

durch regelmäßiges Auspumpen abflussloser Gruben. Es gelangen aber auch ungeklärte Abwässer ohne Behandlung in die Vorflut.

Der Ortsteil Neukirchen ist inzwischen Mitglied des Abwasserzweckverbandes „Unteres Bobritzschtal“. Für das Oberdorf von Neukirchen befindet sich der Bau eines Hauptsammlers in der Planung. Am Gasthof existiert als Übergangslösung eine Kläranlage. Weitere Schritte sind in der Vorbereitung. Gegebenenfalls sind insbesondere bei Gehöften im Außenbereich und im OT Steinbach auch Einzellösungen vorzusehen.

#### Dörfliche flächengebundene Planungsziele

Die konzipierten Entwicklungsflächen für Wohnungsbau dienen überwiegend der Eigenbedarfsdeckung. Ihre Fixierung im Flächennutzungsplan sichert den Bedarf unter Beachtung des Erhalts der Waldhufensiedlungsstruktur für die nächsten 5-10 Jahre.

Zur umweltverträglichen, touristischen Erschließung von Steinbach und des angrenzenden LSG „Triebischtal“ ist die bauliche Sanierung der Gebäudesubstanz im OT und deren landschaftsangepasste Ergänzung erforderlich. Außerdem sind ausreichende infrastrukturelle Grundlagen zu schaffen und das Wegenetz wieder herzustellen. Bei der Planung und Realisierung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes vorrangig zu berücksichtigen. In Neukirchen selbst ist die Sanierung des ehemaligen Rittergutes, sowie die Gestaltung und Pflege des angrenzenden Parkes vorzusehen.

#### Wohnungsbau

- Wohnbaufläche „Steinbach-östl. Dorfbereich“, Abrundung entsprechend Gemeindebeschluss ca. 0,8 ha

#### Gewerbe

- Nachnutzung bestehender Standorte
- Teilbereiche des Entwicklungsstandortes der Gemeinde

#### Infrastruktur/Dienstleistungen

- Ausbau des Dorfkerns im Kreuzungsbereich Dittmannsdorfer/Hauptstraße und Umnutzung des Gasthofes zum kommunalen Dienstleistungszentrum (einschl. Schulbereich, Bestand) Gemeinbedarfsfläche ca. 1,5 ha
- Erweiterung der Reitsportanlagen im westlichen Dorfbereich, Gemeinbedarfsfläche ca. 2 ha

Das 2. Lichtloch des Rothsönberger Stollns ist als Wahrzeichen des historischen Bergbaus und als auffälliges Bauwerk im Ortseingangsbereich zu erhalten und zu sanieren.

### **4.3. Reinsberg mit Drehfeld**

Größe der Gemarkung:	948 ha
Höhenlage:	280 m ü. NN
Wohnbevölkerung:	686 Einwohner (03.10.90)
	656 Einwohner (31.12.97)

#### Siedlungsstruktur, Bebauungsverhältnisse, Infrastruktur

Reinsberg bildet zusammen mit Dittmannsdorf ein fast durchgängiges ca. 7 - 8 km langes, schmales Siedlungsband in einem östlichen Nebental der Bobritzschtal.

Das in der 2. Hälfte des 12. Jahrhunderts gegründete Waldhufendorf war bereits 1197 Sitz eines ritterlichen Herrengeschlechts.

Der zu einer Burg ausgebaute Rittersitz gehörte seit dem 14. Jahrhundert bis ins 20. Jahrhundert der Familie von Schönberg. Reinsberg nahm bereits im Mittelalter gegenüber dem Umland gewisse stadähnliche Funktionen wahr. Für den marktähnlichen Platz zwischen Gasthof, Schloss und Kirche hat sich die Bezeichnung „Städtchen“ im Volksmund erhalten. Dieser Bereich bildet auch in der Gegenwart die zentrale Siedlungszone Reinsbergs.

Entlang der Talzone des Dittmannsdorfer Baches bestimmen ländliche Wohnbebauung und Bauerngehöfte in Verbindung mit Standorten für Kleingewerbe die Siedlungsstruktur. An abgehenden Wegen, insbesondere im westlichen Dorfgebiet, findet man bäuerliche Anwesen und Eigenheimbebauung.

Die Staatsstraße S 196 Mohorn-Dittmannsdorf-Reinsberg-Siebenlehn erschließt verkehrsseitig die gesamte Ortslage in Ost-West-Richtung. Über diese Straße sind die Bundesstraßen 101 (Siebenlehn) bzw. die B 173 (Mohorn) erreichbar.

Hinsichtlich der Autobahnanbindung bieten sich für Reinsberg alternativ die Autobahnanschlüsse der A 4, Siebenlehn oder der A 14, Nossen-Ost an. Die Entfernung beträgt jeweils ca. 10 km.

Die Wasserversorgung von Reinsberg wird im Rahmen des Wasserzweckverbandes Freiberg gesichert.

Zur Lösung der Abwasserentsorgung strebt der Abwasserzweckverband „Unteres Bobritzschtal“ den Neubau einer Kläranlage im Bereich Bieberstein (Zollhaus) an. Die Übergangslösung am ehemaligen Bahnhof ist nahezu fertiggestellt. Für Reinsberg ist zur Erfassung der kommunalen Abwässer das Ortskanalsystem zu erweitern.

#### Dörfliche flächengebundene Planungsziele

Zielstellung für Reinsberg ist der Erhalt des historischen Dorfensembles. Das Erscheinungsbild des Waldhufendorfes längs des Dittmannsdorfer Baches/Hauptstraße (Niederreinsberg) soll erhalten werden.

Die erforderlichen Erweiterungs- und Ergänzungsflächen für die dörfliche Entwicklung sind innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und unter Beachtung der naturräumlichen bzw. landschaftsökologischen Restriktionen auszuweisen.

Langfristig ist die schrittweise Konzentration infrastruktureller Einrichtungen in Reinsberg mit dem Ziel des Ausbaus zum Kleinzentrum anzustreben (Bündelung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen).

Der Ausbau der Fremdenverkehrs- und Tourismusfunktion ist die wichtigste strategische planerische Zielsetzung der Kommune. Anknüpfend an die bereits vor der Jahrhundertwende gegebene Rolle beim Tourismus (Luftkurort Reinsberg), sind diese Grundlagen auszubauen und zu vervollkommen.

Der Standortkomplex nordöstlich des Schwimmbades bietet in Verbindung mit der Aufgabe des angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionskomplexes (funktionale Umwidmung oder Abriss), die flächenseitigen Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der tourismusorientierten Einrichtungen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit den Teilbereichen Camping, Schlosshotellerie/Beherbergung und Freizeit/Sport wurde gefasst. Bei der Entwicklung des Sondergebietes Camping sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Festlegungen unter 3.8. im Erläuterungsbericht sind einzuhalten. Insgesamt beträgt die Fläche einschließlich Bestand und zu integrierender, dörflicher Bebauung ca. 15 ha.

In nördlicher Fortsetzung des Entwicklungskomplexes schließt sich ein größerer Wohnbaustandort an. Die Größe der Fläche macht ihn zu einem regionalen Schwerpunkt, der bei Realisierung wesentlich zur Profilierung der Gemeinde beitragen wird. Der Standort ist für den gehobenen Wohnbedarf bestimmt und soll mit Eigenheimen bebaut werden. Vorgesehen ist der Bau eines Altenpflegeheimes.

#### Wohnungsbau

- Wohnbaufläche „Nördlich Schwimmbad“, ca. 4,5 ha  
Begrenzt wird die Fläche durch:  
im Westen - Wohnbebauung  
im Süden - Eigenheimbebauung  
im Osten - Grünflächen  
im Norden - Grünflächen, Steilabfall zum Dittmannsdorfer Bach (hohe Reliefenergie)
- Wohnbaufläche „Heidegarten“, ca. 2,5 ha zwischen Hauptstraße, Siedlung und Gasse
- Wohnbaufläche „Am Sandweg“, ca. 0,6 ha (Lückenschließung)

#### Infrastruktur/Dienstleistungen

- Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (z. B. mit Supermarkt und verschiedenen Dienstleistungseinrichtungen) im Bereich des Baugebietes „Heidegarten“

#### Fremdenverkehr/Tourismus

- Überplanung des südlichen Teiles "Städtchen" gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit den Teilbereichen Camping, Schlosshotellerie/Beherbergung, Freizeit/Sport unter Integration bestehender Bebauung als Sondergebiet  
Gesamtfläche einschl. Bestand ca. 15 ha

### **4.4. Dittmannsdorf**

Größe der Gemarkung:	1013 ha
Höhenlage:	320 m ü. NN
Wohnbevölkerung:	681 Einwohner (03.10.90)
	701 Einwohner (31.12.97)

#### Siedlungsstruktur, Bebauungsverhältnisse, Infrastruktur

Im Westen an Reinsberg angrenzend, erstreckt sich Dittmannsdorf in West-Ostrichtung über eine Länge von ca. 3 km in einem östlichen Nebental der Bobritzsch.

Der Ort wurde vermutlich einige Jahre nach Reinsberg in der 2. Hälfte des 12. Jahrhunderts von fränkischen Bauern gegründet. Urkundlich wird der Ort erstmals 1340 erwähnt. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts blieb Dittmannsdorf ein reines Bauerndorf, dass ab 1411 zu den Besitzungen der Reinsberger Herrengeschlechter gehörte. Dittmannsdorf besitzt deshalb keinen ehemaligen Herrschaftssitz.

Die mit der Besiedlung entstandene, typisch deutsche Siedlungsform, Reihendorf mit Waldhufen und dem fränkischen Vierseitenhof bestimmt bis heute die Siedlungsstruktur. Entlang der Hauptstraße wird die Bebauung durch Einzelhäuser der später siedelnden Handwerker und Eigenheime der letzten Jahre ergänzt.

Der Silberbergbau beeinflusste, im Gegensatz zu anderen Orten der Region, die Entwicklung von Dittmannsdorf kaum, da die Lagerstätten wenig ergiebig waren und ungünstige Abbaubedingungen vorlagen. Auch eine industrielle oder gewerbliche Entwicklung im größeren Ausmaß fand nicht statt.

Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion erste größere Handels- und Gewerbebetriebe. Weithin sichtbares Zeichen hierfür ist der 1927/28 erbaute Getreidespeicher mit Silo an der Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35) nach Oberschaar, der als Wahrzeichen von Dittmannsdorf gelten kann. Als weitere wichtige historische Gebäude besitzt Dittmannsdorf die 1594 erbaute Kirche und das 1876 errichtete Schulgebäude, das zu einem kommunalen Dienstleistungszentrum umgestaltet wurde.

Die Staatsstraße S 196 Siebenlehn-Reinsberg-Dittmannsdorf-Mohorn erschließt verkehrsseitig die gesamte Ortslage in West-Ost-Richtung und verbindet Dittmannsdorf mit den regionalen Entwicklungsachsen B 101 (Siebenlehn) und B 173 (Mohorn). In Nord-Süd-Richtung durchqueren die Staatsstraße S 196 Neukirchen-Dittmannsdorf-Krummenhennersdorf-Freiberg im westlichen Ortsbereich und die Kommunalstraße bzw. Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35) Neukirchen-Dittmannsdorf-Oberschaar-Niederschöna (B 173) im östlichen Ortsbereich Dittmannsdorf. Durch beide Straßen wird die Verbindung zur Kreisstadt Freiberg hergestellt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind Siebenlehn (A 4) und Nossen-Ost (A 14/über Neukirchen-Deutschenbora).

Die Trinkwasserversorgung wird inzwischen über die Versorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes Freiberg mengen- und qualitätsgerecht abgesichert.

Die Abwasserentsorgung in Dittmannsdorf ist gegenwärtig unzureichend gewährleistet. Abwässer gelangen ungeklärt oder nur mechanisch geklärt in die Vorflut.

Zur Entsorgung kommunaler Abwässer wird im Ortsteil eine Kleinbelebungsanlage KBA 300 betrieben, die im Rahmen des Aufbaus der Verbandsanlage durch Anschluss der Ortshälfte Gasthaus bis Ortsausgang Mohorn für einen Zwischenzeitraum zur vollen Auslastung gebracht wird.

Die Gesamtproblematik soll langfristig im Rahmen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Bobritzschtal“ gelöst werden.

Neben der Errichtung einer zentralen Kläranlage ist auch der Bau eines Ortskanalsystems vorgesehen. Die Gesamtkonzeption liegt vor.

#### Dörfliche flächengebundene Planungsziele

Die bestehende, historisch gewachsene Siedlungsstruktur von Dittmannsdorf ist in den Grundstrukturen zu erhalten. Dazu sind insbesondere Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz erforderlich. Zur Verbesserung der dörflichen Infrastruktur sind bauliche Maßnahmen im zentralen Ortsbereich (Nähe Kirche) zur Schaffung eines dörflichen Zentrums mit Versorgungs-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen vorgesehen.

Die bestehenden Gewerbestandorte, insbesondere die der Landwirtschaft, sind in das Dorfbild gestalterisch zu integrieren. Bei Weiternutzung bestehender Gewerbestandorte, einer funktionalen Umwidmung bzw. Nutzungsänderung, sowie der Bebauung der Entwicklungsfläche mit Gewerbe zur Deckung des Eigenbedarfs ist die Umweltverträglichkeit zu sichern.

Das Biotop im Osten der Gemeinde ist zu schützen. Bei der Gestaltung des angrenzenden Bereichs entlang des Dorfbaches ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Zur Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Hühnerfarm nordöstlich der Kreuzung Bahnhofstraße/Am Schenkberg und Hauptstraße bestehen derzeit Vorstellungen einer Nutzung als Kleingärten.

#### Wohnungsbau

- Wohnbaufläche „Am Sportplatz“, ca. 1 ha

#### Gewerbe

- Gewerbefläche „Bahnhofstraße“, Abrundung im südlichen Bereich des Teiles östlich der Kreisstraße K 7712 (ehem. K 35) (ehemaliger Bahnhof)
- Gewerbefläche „Freiberger Straße“, Nachnutzung von Flächen des Großstandortes der Landwirtschaft

#### Infrastruktur/Dienstleistungen

- Ausbau des dörflichen Zentrums (Nähe Kirche) mit Integration von Versorgungs-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Abrundung und Erweiterung), ca. 2 ha

#### Dauerkleingärten

- Nachnutzung der Flächen ehemalige Hühnerfarm ca. 3 ha: Die Entwicklung erfolgt bedarfsorientiert und schrittweise im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4.5. Bieberstein mit Burkersdorf**

Größe der Gemarkung:	660 ha
Höhenlage:	310 m ü. NN
Wohnbevölkerung:	566 Einwohner (03.10.90)
	545 Einwohner (31.12.97)

Siedlungsstruktur, Bebauungsverhältnisse, Infrastruktur

Bieberstein wird makroräumlich im Westen durch das Flusssystem der Freiberger Mulde und im Osten durch die Bobritzsch umgrenzt. Beide Flüsse vereinigen sich nördlich der Siedlung, aber noch innerhalb der Gemarkung im Bereich des Zollhauses.

Auf einer Hochfläche gelegen, erstreckt sich die Wohnbebauung in Süd (Burkersdorf)-Nord-Richtung auf eine Gesamtlänge von ca. 3 km, einhergehend mit einer zunächst geringen Reliefabflachung, die nördlich der Siedlung Bieberstein in einen Steilabfall übergeht. Zwischen den Siedlungen Bieberstein und Burkersdorf liegt eine siedlungsfreie Zone von ca. 300 m. Eine durchgängige Bebauung wird jedoch nicht angestrebt. Zur Gemarkung gehören außerdem die bebauten Flächen am Zollhaus (Norden) und im Gotthelffriedrichsgrund (Süden).

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur bestehen zwischen den Siedlungen Bieberstein und Burkersdorf gewisse Unterschiede. Während sich in Burkersdorf die typische Waldhufenform herausbildete, entstand in Bieberstein eine rundliche Siedlungsform.

Die Gründung des Dorfes wird in die Mitte des 12. Jahrhunderts eingeordnet, wobei auch eine frühere Besiedlung der Hochfläche nicht ausgeschlossen werden kann. Urkundlich wird Bieberstein erstmals 1218 erwähnt.

Der Rittersitz Bieberstein wechselte im Laufe der Geschichte mehrfach seinen Besitzer. Etwa ein Jahrhundert währte die Herrschaft der Maltitze auf Bieberstein. Im Jahre 1630 ging die Siedlung in den Besitz der Familie von Schönberg über.

Bieberstein hat eine lange bergbauliche Geschichte, deren erste Blütezeit bis etwa 1300 zurückreicht. Silbererzgänge lieferten die bergbauliche Grundlage. Noch 1870 gab es auf Biebersteiner Flur 4 Erzgruben.

Wahrzeichen des Ortes bilden 2 bauliche Dominanten mit dem Schloss und der Kirche Bieberstein. Beide haben eine lange Geschichte, deren Anfänge bis ins 14. Jahrhundert zurückgehen. Heute wird das Schloss Bieberstein als Jugendherberge genutzt. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur konnte in ihren Grundzügen erhalten werden. Insbesondere der nördliche Siedlungsteil im Bereich Kirche/Schloss bietet trotz der hohen Reliefenergie günstige ländliche Wohnbedingungen.

Ein Ausbau der Tourismusfunktion erscheint bei Integration entsprechender infrastruktureller Einrichtungen (Betreuungs- und Versorgungsaufgaben, Übernachtungskapazitäten) unter Einbeziehung der kulturellen Sehenswürdigkeiten möglich. Dazu wurde die ehemalige Schule zum Bürgerhaus unter Integration verschiedener Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen umgestaltet. Der Dorfkern mit Schule, Schloss und Rittergut wird als denkmalgeschützter Bereich saniert. Ziel ist, neben der Wohnnutzung der Gebäude, auch wichtige Einrichtungen des Fremdenverkehrs zu errichten.

Die Kreisstraße K 7794 (ehem. K 33) Hirschfeld-Halsbrücke erschließt verkehrsseitig von Nord nach Süd die gesamte Ortslage, einschließlich Burkersdorf. Ihr Ausbau ist in den nächsten Jahren dringlich. Die regionale bzw. überregionale Verkehrsanbindung ist über die Staatsstraße S 196 in Richtung Siebenlehn (B 101 und A 4, Auffahrt Siebenlehn) oder in nördlicher Richtung über die Kreisstraße K 7794 (Hirschfeld) zur A 14, Auffahrt Nossen-Ost gegeben.

Für die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Freiberg in vollem Umfang abgesichert.

Die Abwasserentsorgung bedarf einer grundsätzlichen Lösung. Gegenwärtig bestehen teilweise Kleinkläranlagen (mechanische Reinigungsstufe). Für den Ortsteil Burkersdorf gibt es eine, den Anforderungen entsprechende Zwischenlösung. Im Rahmen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Bobritzschtal“ ist der Neubau einer Kläranlage für ca. 6500 Einwohnergleichwerte im Bereich Zollhaus Bieberstein geplant. Langfristig sollen beide Ortsteile angeschlossen werden.

#### Dörfliche flächengebundene Planungsziele

Die bauliche Entwicklung in Bieberstein und Burkersdorf ist im engen Wechselverhältnis mit der Bedarfsentwicklung beim Ausbau der Tourismus- und Wohnfunktion zu sehen.

Mögliche Standorte für den Tourismus-Dienstleistungssektor sind in Bieberstein durch Lückenschließung (Standorte unter 0,2 ha) im nördlichen Siedlungsbereich vorhanden. Zur Bewahrung des mittelalterlichen Dorfensembles bestehen keine extensiven Bebauungsabsichten in dem Bereich. Zur Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes nordöstlich von Bieberstein ist die Umgestaltung zu einem Spielgelände, evtl. mit Einbeziehung in Freizeitgestaltung und Tourismus angedacht.

Entwicklungsflächen für Wohnungsbau, Gewerbe und bei Bedarf für den Fremdenverkehr und Tourismus sind als Abrundung bzw. harmonische Ergänzung im südlichen Teil der Siedlung Bieberstein und in Burkersdorf vorgesehen.

#### Gewerbe

- Gewerbefläche Burkersdorf mit Plastverarbeitung „Trillenberg“, Abrundung des Standortes im nordöstlichen Bereich, ca. 0,5 ha

#### Infrastruktur/Dienstleistungen

- Umgestaltung ehemaliger Sportplatz für Freizeit/Erholung und Tourismus, Gemeinbedarfsfläche ca. 0,8 ha

**Anlage 1: Bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe**

Name des Betriebes	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	umbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Arbeitskräfte
<b>Bieberstein</b>			
Gastro Automaten u. Dienstleist. Serv. GmbH			1
HSH Automaten und Handels GmbH			1
Bestattungen Auerswald			1
Comp.Technik Füger			4
WtB Helbig			1
Maier Consulting GmbH			2
Makler Sillke			1
Fuhruntern. Weiß			1
Dachdecker-Einkauf eG Lage			4
Papier Großhandel Braun			2
SFK-Gastroservice GmbH	2500	2500	18
Bauplanung Schulze		40	2
Schmiedebetrieb Th. Naumann		150	3
Recycling und Naturstein GmbH			3
Tiefbau Karl Otto GmbH			1
Tischlerei Müller			1
Vertrieb EH, GH Schulze			1
Futtermittelhandel Weiß			1
<b>Burkersdorf</b>			
Bauplanung Mansel			2
Baustoffhandel Steffens			1
WtB Hildebrand			1
Elektriker GbR Röhricht			2
Handelsvertr. Kreisch			1
Maschinenbau Illgen GmbH	8600	2000	20
Plan/Sackrep. Wolf			1
Restaurier. Pönisch			1
Vertrieb Schubert			1
Trillenberg GmbH Verpackungen			10
Versicherung Dienel			1
Vertrieb Schumann			1
<b>Dittmannsdorf</b>			
Abschleppd. Herrmann			1
Automaten Merz			1
Raiffeisenbank			1
Kossa Bau u. Handels GmbH			5
Kühnert Bausanierungs GmbH			9
Riffel Bau GmbH			19
Bau Schiffel			1
Bau Spath			1
Bauhandwerk Baumgart			1
Baustoffhandel Tinschert/Kühnert			1
Bestellan. Borsdorf			1
Diakonie			1
Bäckerei Hartmann			1

Name des Betriebes	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	umbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Arbeitskräfte
WtB Viererbe			1
WtB Säurich			2
Elektriker Glöckner			5
Friseur Eckhold			1
Fuhrunt. Schöne			1
Fuhrunt. Spörke			1
Gasthaus Dittmannsdorf			2
Getränke GH Lucius			9
Landtechnik Gelfert			8
Vertrieb Krumbiegel			1
Imbiss Reiche			1
Industriervertretung Krumbiegel			1
KfZ Tamme			2
Klempnerei Büschel GbR			7
Kosmetik Exner			1
Landwirtsch. Agrargen.			1
Landwirtsch. Fischer			1
Schmied Mädler			7
Tiefbau Kipping GmbH			40
Tischlerei Rost			3
Vermietung Köhler			1
DA Vermögensverwalt.			1
Versicherungen Rüb			1
Versicherungen Spörke			1
<b>Hirschfeld</b>			
Bau Richter System GmbH			3
Bau Allpol-Tread Sp.			25
Buchhaltung Andrä			1
Getränke Böhmer			1
Getränke Jaekel			1
Möbel Dijkstra			1
WtB Frischmarkt			3
Friseur Pickhardt			1
Fuhruntern. Ehrlich			1
Fuhruntern. Hofmann			13
Vereinshaus Gaststätte			1
Heizung/San. Thiehoff			12
Vertrieb Schulz			2
Kabelmontage TCM			2
KfZ Frei			4
Kiosk Dürsel			1
Kosmetik Krause			1
Kurierdienst Herr			1
Kurierdienst Unverricht			1
Hirschfelder Geflügelmast GmbH			1
Kommunal- und Agrarservice GmbH			3
Pers.beförd. Goldammer			4
Dachbaustoffe Braas GmbH			65

Name des Betriebes	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	umbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Arbeitskräfte
Tierärztl. Hausapotheke			1
Tischlerei Deger			7
Zimmerei Holzbau Moser OHG			25
Bauer und Mourik Umwelttechnik GmbH			4
Vermietung Heller			1
Vertrieb Richter			1
<b>Neukirchen</b>			
Vermietung Jaekel			1
Bäckerei U. Büchner	1200		1
Sparkasse Freiberg			1
Bau Lantzsch			1
Baustoffhandel Pfaff			1
Getränke Stirl	580		1
WtB Runar			2
Haarpflege u. Kosmetik GmbH			1
Fuhruntern. Schober			1
Frieseur Kühne			1
Fußpflege Berge			1
Gärtnerei Schkade			2
Gaststätte			1
Grafiker Silbermann		145	1
Vertrieb Schenke			1
Handelsvertr. Hintz			1
Hausschlachtung Pfaff			1
Hausmeisterservice Schneider			1
Heizungsbau Hilger			2
KfZ Kristen			1
Klempnerei Lehrle			5
Landwirtsch. von Schönberg			2
Landwirtsch. Höltke			1
re-natur Sachsen GmbH			1
Holzbearbeitung G. Sittner		132	6
Tischlerei Heinrich		80	2
Vermietung Müller			1
Vermietung Pöttsch			1
Vermietung Geißler			1
Werbeflächen Neiken			2
Kieswerk Kipping	15000 (Ab- baufläche)		1
<b>Steinbach</b>			
Veranstalter Linke			1
KfZ Thalmeier			1
Vermietung Kutschke			1
Vermietung Motzkus			1

Name des Betriebes	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	umbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Arbeitskräfte
<b>Reinsberg</b>			
Blitzschutz GmbH			12
Sparkasse			2
Trockenbau Gasch			10
Bestellann. Moschke			1
Dienstleistung Schubert			1
Getränke Böhmer			1
Elektriker Schulze			7
Fahrschule Hüttner			1
Fitnesscenter			1
Freizeit- und Fremdenverkehrs GmbH			4
Friseur Gotthardt			5
Gärtnerei Flemming	2000		2
Gaststätte „Zum Städtchen“			2
Finanz./Immob. Klatte			1
Hausschlachtung Roßberg			1
Heiz./San. HwS GmbH			3
KfZ Dittrich			7
Kiosk Schultz			2
Kiosk Uhlig			1
Klempnerei Rost			5
Mess- /Regeltechn. Michael/Seidel			5
Mühle Uhlig			1
Reinsberger Spezialpapier GmbH			25
Poststelle			1
Schädlingsbekämpfung Patzig			1
Schmied Eulitz			2
Schornsteinfeger Blumhagen			1
Tischlerei Hildebrand			1
Tischlerei Sprößig			1
Veranstalter Schönert			1
Vermietung Galinsky			1
Vermietung Schulzendorff			1
Vermietung Zeeb			1
Versich. Heyne			1
Versich. Richter			2
Vertrieb Mercator Warengesellschaft mbH			1

**Anlage 2: Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet**

Altlastenkenn- ziffer	Bezeichnung	Flurstücksnummer	Gemarkung
77100309	Müllkippe Bieberstein, Sportplatz	493	Bieberstein
77100310	Mülldeponie ehem. Jugendher- berge Bieberstein	448	Bieberstein
77100311	Deponie bei Bormann Burkersdorf	239	Burkersdorf
77100332	neue Deponie Dittmannsdorf Bahn- hofstraße	669/1	Dittmannsdorf
77100333	Mülldeponie Dittmannsdorf alt	10 4/7 922/4	Dittmannsdorf Dittmannsdorf Dittmannsdorf
77100334	Mülldeponie Dittmannsdorf Bahn- hofstraße neu	647/1	Dittmannsdorf
77100398	Mülldeponie Hirschfeld Reinsber- ger Straße	336/a 341/1	Hirschfeld Hirschfeld
77100415	Mülldeponie Tanneberger Straße	608 620	Neukirchen Neukirchen
77100416	Deponie Steinbach Straße nach Helbigsdorf	233	Steinbach
77100417	„Oehmichen-Schlucht“ Neukirchen	73	Neukirchen
77100442	ehem. Steinbruch Niederreinsberg	60/1	Niederreinsberg
77100443	Emanuelschacht Drehfeld	487	Niederreinsberg
77100444	Wilde Deponie an der Schule	141/1	Oberreinsberg
77200426	Friedhof Bieberstein	13	Bieberstein
77200427	ehem. Jugendherberge Bieberstein	448	Bieberstein
77200428	ehem. Rinderstall Bieberstein am Schloß	448 449/2	Bieberstein Bieberstein
77200429	Rinderkombinat Bieberstein	400/1 418	Bieberstein Bieberstein
77200430	ehem. Ratio.-mittelbau Burkersdorf	199/3 38/2	Burkersdorf Burkersdorf
77200442	Friedhof Dittmannsdorf	156a 157	Dittmannsdorf Dittmannsdorf
77200443	KBA 300 Dittmannsdorf Haupt- straße	129/1	Dittmannsdorf
77200444	Landtechnik Dittmannsdorf Frei- berger Straße	4/2	Dittmannsdorf
77200562	Friedhof Hirschfeld	67	Hirschfeld
77200563	Abwasserbeh.-anl. Hirschfeld Rit- tergut	534/4	Hirschfeld
77200564	ehem. Abwasserbeh.-anl. Hirsch- feld Mitteldorf	71/3	Hirschfeld
77200565	Abwasserbeh.-anl. Hirschfeld Mo- ritztal	601	Hirschfeld
77200566	Schweineproduktion Hirschfeld GmbH	625/3 625/4	Hirschfeld Hirschfeld
77200567	ehem. Stall Hirschf. Hauptstraße 56	59	Hirschfeld

Altlastenkenn- ziffer	Bezeichnung	Flurstücksnummer	Gemarkung
77200568	ehem. Technikstützpunkt Hirsch- feld	398	Hirschfeld
77200599	Friedhof Neukirchen	45	Neukirchen
77200600	ehem. Schweinemast Neukirchen	508 (507)	Neukirchen
77200601	Milchviehanlage Neukirchen	507	Neukirchen
77200602	ehem. Schweinestall Belger Stein- bach	31	Steinbach
77200603	Technikstation u. Tankstelle Neu- kirchen	804 805	Neukirchen Neukirchen
77200604	ehem. Gärtnerei Neukirchen	880/1 881	Neukirchen Neukirchen
77200605	Bauernhof	102	Neukirchen
77200651	Kfz-Werkstatt und Schrottpl.	69/9	Oberreinsberg
77200652	Chem., Brenn- u. Kraftstofflager	1/ 4	Oberreinsberg
77200653	Friedhof Oberreinsberg	17	Oberreinsberg
77200654	Papier- und Zellstofffabrik Mulden- weg 1	406	Niederreinsberg
77200655	ehem. Rinderstall Nordstraße 10	611/2	Niederreinsberg