

EINGANG 27. FEB. 2020

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Niederwiesa  
Dresdner Straße 23  
09577 Niederwiesa

nachrichtlich an:

- Planungsverband Region Chemnitz
- Landratsamt Mittelsachsen
- Büro für Städtebau Chemnitz GmbH

Ihr/-e Ansprechpartner/-in  
Almut Bothe

Durchwahl  
Telefon +49 371 532-2521  
Telefax +49 371 532-1929

almut.bothe@  
lds.sachsen.de\*

Geschäftszeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/492/12

Chemnitz,  
24. Februar 2020

**Landkreis Mittelsachsen - Gemeinde Niederwiesa  
Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Niederwiesa - Stand Oktober 2019**

Schreiben Büro für Städtebau Chemnitz GmbH vom 9. Januar 2020 mit

- Planzeichnung Vorentwurf
- Begründung mit Umweltbericht

MACH   
WAS   
**WICHTIGES**  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

den vorgelegten Vorentwurf haben wir auf folgender Grundlage geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz.

Die Gemeinde Niederwiesa verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 1997 gefasst. Mit vorliegendem Vorentwurf Stand Oktober 2019 wird das Verfahren von Grund auf neu durchgeführt und der FNP mit Entwicklungsvorstellungen bis zum Jahr 2035 erarbeitet.

Da es sich bei dem vorgelegten Planstand um einen Vorentwurf handelt, ist davon auszugehen, dass erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die für die weitere Entwurfserarbeitung erforderlichen bedarfsbezogenen und städtebaulichen Kerninhalte präzisiert und ergänzt werden.

Hierzu sind aus Sicht der Raumordnung folgende Hinweise zu beachten:

Postanschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

Besucherschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Str. 41  
09120 Chemnitz

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

Bankverbindung:  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
IBAN  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
BIC MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:  
Straßenbahnlinien  
5, C11 (Rößlerstraße)  
Buslinie  
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

### **Raumstrukturelle Einordnung**

Die Gemeinde Niederwiesa ist gemäß LEP, Karte 1, dem Verdichtungsraum zuzuordnen, den die Oberzentren Chemnitz und Zwickau ausbilden und dem auch die östlich und nördlich angrenzenden Grundzentren Flöha und Frankenberg angehören. Der Funktionsraum des westlich und südlich angrenzenden Oberzentrums Chemnitz erstreckt sich auf das Gemeindegebiet. Die Gemeinde Niederwiesa besitzt keine zentralörtliche oder besondere Gemeindefunktion. Die überregional bedeutsame Verbindungssachse Chemnitz-Freiberg-Dresden quert das Gemeindegebiet und verläuft von West nach Ost im Bereich des Ortsteils Niederwiesa.

Mit der Begründung werden die landesplanerischen Zielvorgaben gemäß LEP dargestellt. Zu Kapitel 2.2.2 Dorf- und Stadtentwicklung (Begründung S. 18) sollte die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, durchgeführt im Ortsteil Niederwiesa, ergänzt werden.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung als maßstabsgebende Orientierungsgröße hat für den Flächennutzungsplan eine wesentliche Bedeutung.

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen lebten per 31. Dezember 2018 in Niederwiesa 4.893 Einwohner (EW). Im Zuge der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung liegen Prognosedaten für den Landkreis Mittelsachsen vor, die auf die Gemeinde übertragen und auf den Planungshorizont hochgerechnet werden. Die Planung geht von Variante 1 der Berechnung mit 4.320 EW für das Jahr 2035 aus.

### **Bauflächenbedarf**

Die Flächenbilanz auf S. 127 der Begründung weist 12,11 ha neue Bauflächen aus. Die Erweiterung des Sondergebietes am früheren Naturbad gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde dabei vernachlässigt. Die Flächenangaben zu Bestands- und Planflächen sind aufgrund Rundungsdifferenzen nicht identisch mit der Flächenbilanz.

Die Zusammensetzung der geplanten Flächen kann den Seiten 78, 86 und 90 (sowie S. 28 Umweltbericht) entnommen werden. Eine differenzierte Darstellung der Flächen im Bestand liegt nur für die Gewerbegebiete vor. Für Wohnbauflächen lässt sich die Anzahl der ermittelten Baulücken nicht nachvollziehen, für gemischte Bauflächen fehlen Angaben dazu.

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß Ziel Z 2.2.1.4 LEP nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Als Grundlage für die Nachweisführung sollte die Bedarfsberechnung qualifiziert werden. Ergänzend zur Flächenbilanz sind Angaben zur konkreten Flächenauslastung und zum Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotenzial innerhalb der Bestandsflächen unerlässlich.

Ziel Z 2.2.1.7 LEP ist zu beachten. Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den

Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. In dem Zusammenhang wurde die Anlage 3 mit den Angaben im Digitalen Raumordnungskataster (DIGROK) verglichen. Die Altablagerungen Rinderkombinat im OT Lichtenwalde und die Altablagerung an der Finkenmühle, die Schweineställe Feldstraße sowie die Galvanik Chemnitzer Straße im OT Niederwiesa sind im DIGROK zusätzlich dargestellt.

Ziel 6.1.3 LEP ist zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Grundsätzlich wird auf Seite 58 der Begründung zum Vorentwurf ausgeführt, dass Flächen für den Einzelhandel nicht separat vorzusehen sind. Die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs soll geprüft werden.

Zu Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt auf Seiten 93/94 der Begründung eine Aufzählung des Bestandes. Zu Senioreneinrichtungen wird ein weiterer Bedarf pauschal angemerkt. Unter Beachtung Ziel Z 6.2.4 LEP und Grundsätze G 11.3.4 und G 11.3.6 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist eine bedarfsgerechte Versorgung für die Gemeinde Niederwiesa in Abstimmung mit benachbarten zentralen Orten zu planen.

#### **Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen**

Mit dem Vorentwurf FNP werden 5,2 ha neue Wohnbauflächen dargestellt, die Platz für 54 Wohneinheiten (WE) bieten sollen. In geplanten 4,5 ha gemischten Bauflächen sollen anteilig weitere 2,25 ha für 22 WE bereitgestellt werden. Zusammen mit den Reserven der Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen (18 WE entspricht bei 12 WE pro ha ca. 1,5 ha) und den Baulücken (20 WE entspricht etwa 1,7 ha) wird eine **Fläche von 10,65 ha für den Neubau von 114 WE** geplant.

Die Leerstände und Reserven innerhalb der Bestandsflächen werden dabei noch nicht ausreichend berücksichtigt.

Für die Wohnbaufläche Harrasallee bitten wir zu prüfen, ob die in Aufstellung befindliche Satzung für eine Fläche von 5.649 m<sup>2</sup> für drei Eigenheime bereits erfasst worden ist. Für das Wohngebiet Zapfenbach (6 freie Bauplätze) sollte bei nachgewiesener Nichtbebaubarkeit eine Aufhebung des Bebauungsplans für diesen Teilbereich erwogen werden.

Der Bedarf wird in der Planung mit 84 WE unter Bezug auf die Wohnraumprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung angegeben. Durch Ersatzneubau sowie Sanierung im Bestand ist tatsächlich von geringerem Bedarf im Sinne einer Eigenentwicklung auszugehen.

Der ermittelte Bedarf von 73 WE durch Anstieg des Wohnflächenbedarfs auf 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro EW ist nicht nachvollziehbar. Auf Seite 71 der Begründung wird für 2030 prognostiziert, dass Eigentümerhaushalte 49 m<sup>2</sup> und Mieterhaushalte 41 m<sup>2</sup> beanspruchen werden. Ein absoluter Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche für Eigentümer- und Mieterhaushalte zusammen auf über 49 m<sup>2</sup> pro EW in 2035 ist nicht plausibel. Bei 4.320 EW im Jahr 2035 und max. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro EW ergibt sich ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von unter 3.000 m<sup>2</sup>. Da vorwiegend Eigenheime

nachgefragt werden, ist mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro WE zu rechnen. Daraus würde ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 20 WE resultieren.

Die Darstellung von Wohnbauflächen (Bestand und Planung) ist hinsichtlich Ziel Z 2.2.1.4 LEP zu überprüfen. Dabei sind die Erfordernisse der Raumordnung sowie die natur- und denkmalschutzrechtlichen Belange in jedem Einzelfall zu würdigen. Gemäß Ziel 2.2.1.9 LEP ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Insbesondere die im Folgenden benannten Wohnbauflächen sind aufgrund der vorliegenden Unterlagen kritisch zu bewerten:

Die Wohnbaufläche **Lichtenwalder Höhe** berührt das LSG Lichtenwalde. Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sind ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie eine Grünzäsur dargestellt. Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz sind Vorranggebiete Landwirtschaft sowie Kulturlandschaftsschutz dargestellt. Eine Siedlungsentwicklung ist auch im Hinblick auf die geringe Entfernung zur geplanten Neubaumaßnahme B 107 kritisch zu bewerten (Voruntersuchung Stand Juni 2019 stellt nördlich der August-Bebel-Straße gemischte Baufläche in einreihiger Bebauung dar).

Zur Bebauung am **Niederwieser Weg** erfolgten bereits Abstimmungen. Die Fläche ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft dargestellt und berührt einen Grünzug. Im Regionalplanentwurf sind ein Grünzug sowie Vorranggebiete Landwirtschaft und Kulturlandschaft festgelegt. Das LSG Lichtenwalde grenzt an. Die Fläche östlich des Niederwieser Weges betrifft lediglich ein Wohnhaus – zur Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft ist eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht sachgerecht.

Die Darstellung der Bestandsfläche **südlich der Straße Am Zapfenbach** als Wohnbaufläche kann einer weiteren Zersiedlung der Landschaft Vorschub leisten. Nördlich grenzen das LSG Lichtenwalde sowie das FFH-Gebiet Zschopautal an. Im Bereich der Einmündung in die Lichtenwalder Straße sind das Vorranggebiet Natur und Landschaft, Arten- und Biotopschutz zu beachten sowie das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Landschaftsbild/-erleben zu berücksichtigen. Gemäß Regionalplan Region Chemnitz sind im Bereich der Einmündung ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, sowie ein Regionaler Grünzug betroffen, die gesamte Fläche liegt in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Im DIGROK ist für den Einmündungsbereich ein archäologisches Denkmal eingetragen.

Die Darstellung der **Bestandsfläche Forststraße**, die sich fingerartig in den Freiraum erstreckt, als Wohnbaufläche stimmt mit dem Ziel Z 2.2.1.9 LEP nicht überein. Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge und Regionalplanentwurf sind ein Regionaler Grünzug sowie ein siedlungsklimatisch bedeutsames Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet berührt.

Die Erweiterung im **Bereich Altes Sägewerk** betrifft gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Vorbehaltsflächen Landwirtschaft, die im Regionalplanentwurf Region Chemnitz als Vorrangflächen Landwirtschaft festgelegt sind.

Für die Darstellung der **Wohnbaufläche Frankenberger Straße/Am Kirschberg** ist die Lage angrenzend zum Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sowie zu Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft, Arten- und Biotopschutz und Land-

schaftsbild/-erleben zu berücksichtigen. Gemäß Regionalplanentwurf Region Chemnitz ist ein Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz festgelegt. Die Fläche berührt zudem das LSG Lichtenwalde.

In Bezug auf die im OT Braunsdorf geplante **gemischte Baufläche östlich Dorfstraße** wird in der Begründung auf Seite 86 abweichend von der Plandarstellung ausgeführt, dass in Teilbereichen eine Ausgliederung aus dem LSG Lichtenwalde erforderlich ist. Die Fläche befindet sich gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Landschaftsbild/-erleben und berührt einen Regionalen Grünzug, ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Arten- und Biotopschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet Kaltluft. Laut Regionalplanentwurf Region Chemnitz liegt der Bereich in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz und berührt einen Regionalen Grünzug und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sowie Kaltluft.

Im Bereich des festgesetzten **Überschwemmungsbereichs** werden an der Dresdner Straße Wohn- sowie Mischbauflächen dargestellt. Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge handelt es sich um ein Vorranggebiet Hochwasserschutz, Überschwemmungsbereich. Im Regionalplan Region Chemnitz ist zudem ein Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz für die dargestellte gemischte Baufläche zu verzeichnen.

Die Lage im Überschwemmungsbereich und Vorranggebiet Hochwasserschutz, Überschwemmungsbereich betrifft auch die gemischten Bauflächen Schlossmühle, Schauweberei, Webermühle und Flächen westlich des Bahnhaltepunktes im OT Braunsdorf. Der Komplex Schauweberei befindet sich zudem im LSG Lichtenwalde.

Gemäß Ziel Z 4.1.2 im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge besteht die Maßgabe, dass in Vorranggebieten für Überschwemmungsbereiche keine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten erfolgt.

### **Gewerbliche Bauflächen**

Ein konkreter Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung wurde nicht begründet. Mit der Überplanung der Brachflächen an der Straße zum Naturbad wird Ziel Z 2.2.1.7 LEP entsprochen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Zum Gebiet An der alten Dresdner Straße wird ausgeführt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan u.a. ein Sondergebiet vorsieht. Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung ist vorzusehen.

### **Sondergebietsflächen**

Die im Vorentwurf dargestellte Fläche des Sondergebietes am Naturbad ist unbegründet größer als die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die betreffende Fläche westlich des Bebauungsplangebietes liegt gemäß Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge in einem Regionalen Grünzug sowie Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft, Landschaftsbild/-erleben und Arten- und Biotopschutz; im Regionalplanentwurf sind ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt.

## **Flächen für Landwirtschaft**

In der Begründung (S. 122-124) sollte ein Bezug zu den Kapiteln 4.2.1 LEP, 6.1. Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge sowie 2.3.1 Regionalplanentwurf Region Chemnitz hergestellt werden.

## **Infrastruktur – Verkehr**

Der Stand zum Ausbau der B 107, den östlichen Bereich OT Niederwiesa und OT Lichtenwalde betreffend, sollte mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt werden. Mit E-Mail der DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH vom 17. September 2019 erhielten wir Kenntnis von Voruntersuchungen des Vorhabens B 107 Südverbund Chemnitz A4 (VKE 323.2).

Dem Grundsatz G 3.1.1 LEP folgend sollten die Aspekte der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten und für alle Verkehrsteilnehmer sowie einer effizienten und stärker verkehrsträgerübergreifenden Vernetzung berücksichtigt werden. Entsprechend den Grundsätzen und Zielen in Kapitel 3.8 LEP sowie Z 3.1.7.1 und Grundsatz G 3.1.7.5 im Regionalplanentwurf Region Chemnitz ist besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Radverkehrs sowie eine umfassende barrierefreie Mobilität zu richten.

Auf die angestrebte Anbindung der Gemeinde Niederwiesa im Rahmen des Chemnitzer Modells gemäß Ziel 3.1.2.7 und Grundsatz G 3.1.3.9 Regionalplanentwurf Region Chemnitz sollte hingewiesen werden.

Im Zuge der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurden weitere Referate der Abteilung Infrastruktur und die Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen einbezogen. Es ergeben sich folgende Belange und Hinweise:

### **Hinweise Bauplanungsrecht**

(Ansprechpartner: Herr Seifert, Tel.: 0371/532 2513, E-Mail: [stefan.seifert@lds.sachsen.de](mailto:stefan.seifert@lds.sachsen.de))

#### **1. Bauflächenbeurteilung, Bedarf**

Grundsätzlich ist § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten und anzugeben, ob im Gemeindegebiet alternativ nutzbare Innenentwicklungsflächen oder auch Plangebiete zur Verfügung stehen, die noch nicht ausgelastet sind. Diesbezüglich besteht noch Erläuterungsbedarf. Zwar hat sich die Gemeinde hiermit intensiv und dem Ergebnis auseinandergesetzt, dass in der Gemeinde nur noch wenige Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Sie muss hierbei jedoch auch den langen Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes beachten und sollte vermeiden, noch bereitstehende Flächen nur deshalb nicht als solche zu berücksichtigen, weil die derzeitigen Besitzverhältnisse keine Nutzung erlauben. Bspw. wird in der Begründung zum Plangebiet Dresdner Straße/Feldstraße dargelegt, dass dort durch den privaten Eigentümer derzeit keine Erschließung vorgesehen ist, deshalb keine Bauplätze zur Verfügung stehen und insoweit Ersatzausweisungen vorzunehmen sind.

## 2. Bauflächenbeurteilung, Lage

Dennoch sind die neuen, über den Bestand hinausgreifenden Bauflächen im Hinblick auf ihre Lage im Anschluss an schon vorhandene Siedlungsbestandteile und unter Beachtung naturräumlicher Restriktionen zumeist gut positioniert und maßvoll dimensioniert worden.

Ausgenommen ist der nördliche Teil des geplanten Wohngebiets „Lichtenwalder Höhe“ in Lichtenwalde, welcher den vorhandenen Siedlungsansatz nicht maßvoll abrundet, sondern unter Inanspruchnahme von geschützten Landschaftsbestandteilen (LSG Lichtenwalde) nach Norden verschiebt.

Lagebedingt zu missbilligen ist auch die Gewerbegebietsdarstellung zwischen der Heinrich-Zille-Straße und der B 173 in Niederwiesa, welche zwar mit dem Bebauungsplan „Zwischenlager Bau- Berger GmbH“ (wirksam seit 2. April 2009) deckungsgleich und bereits mit bestehenden, nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtigen Anlagen belegt ist; aufgrund ihrer abseitigen Lage aber einen Zersiedelungsansatz bildet. Diese Anlagen sollten über ihren Bestandsschutz hinaus nicht mit Hilfe einer Gewerbeflächendarstellung bestätigt und verfestigt werden. Da sich das Areal in isolierter Lage befindet und kaum Anbindungen zum Siedlungskörper der Ortschaft Niederwiesa besitzt, würde eine Nutzungsintensivierung, hier im Rahmen von geänderten Bauleitplanungen, welche am Standort bspw. die erstmalige Errichtung von Hochbauten und die Neuansiedlung von herkömmlichem Gewerbe ermöglichen könnten, auch im Hinblick auf städtebauliche Belange zu missbilligen sein. Entschädigungsansprüche auf der Basis des § 42 BauGB würden durch einen Verzicht auf diese Darstellung nicht ausgelöst.

Weiterhin wurden in externen Lagen,

- im Bereich der historischen und solitären Fabrikstandorte an der Webermühle und an der Tannenhauerfabrik im Zschopautal,
- an der Dresdner Straße, ebenfalls im Zschopautal sowie
- im Bereich der locker bebauten Siedlung an der Straße „Am Zapfenbach“

neue Bauflächen ausgewiesen. Ob es sinnvoll ist, hier eine bauliche Entwicklung zuzulassen, sollte in Zusammenhang mit den Erfordernissen des Freiflächenschutzes (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) nochmals geprüft werden. Dies insbesondere auch deshalb, weil zusätzlich Schutzgebiete überschritten (Überschwemmungsgebiet der Zschopau, LSG Lichtenwalde) und Denkmalschutzbelange berührt werden (vgl. Punkt 4.).

Da über dort bereits bestehende Siedlungsansätze hinaus eine ungünstige fingerartige Siedlungsentwicklung verfestigt bzw. bewirkt würde, sind auch die Wohnbauflächendarstellungen

- an der Forststraße in Oberwiesa und
- östlich des Niederwieser Weges in Lichtenwalde

zu hinterfragen. Letztere ragt fingerartig in ein gärtnerisch genutztes, im FNP entsprechend als Grünfläche dargestelltes Areal und dient offensichtlich der nachträglichen Legitimation eines dort in jüngerer Zeit errichteten Eigenheimes (August- Bebel- Str. 30b), was städtebaulichen Grundsätzen auch deshalb widerspricht, weil Bauleitplanungen nicht für solche Zwecke dienstbar gemacht werden dürfen (keine Gefälligkeitsplanungen, vgl. Battis/ Krautzberger/ Löhr, 14. Auflage, BauGB, § 1, Randnummer 26a).

Städtebaulich bedenklich erscheint auch die räumliche Erstreckung des Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ am alten Naturbad an der Gemeindegrenze zu Chemnitz. Hier wurden unter Beanspruchung von Waldflächen und in Abweichung vom wirksamen Bebauungsplan „Camping-/ Caravanplatz am früheren Naturbad in Niederwiesa“ großflächig neue Bauflächen ausgewiesen, die unter Berücksichtigung der Umwidmungssperrklausel (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) nochmals überprüft und ggf. in Entsprechung zum Bebauungsplan reduziert werden sollten. Falls weiterhin Waldflächen beansprucht werden sollen, ist dies sorgfältig zu begründen; es ist darzulegen, ob eine Waldumwandlungserklärung notwendig ist und beantragt werden muss. Die im Sächsischen Waldgesetz, siehe dort § 9 Abs. 1 und 2, verankerten Vorschriften zur Walderhaltung-/Umwandlung fordern eine Waldumwandlungserklärung für alle eine Umwandlungsabsicht verfolgenden Bauleitplanungen, also auch für Flächennutzungspläne. Generell ist das Sondergebiet sorgfältiger zu begründen und im Hinblick auf die verfolgten Nutzungsabsichten zu konkretisieren (s. auch Punkt 7.).

Gleichfalls verweisen wir in Bezug auf die in Lichtenwalde für ein Feuerwehrdepot ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 12. Juli 2019 zum Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Feuerwehrdepot Lichtenwalde“ und die dort geltend gemachte Lage innerhalb der geschützten Sachgesamtheit Schloss und Park Lichtenwalde und resultierende Abstimmungserfordernisse.

Diese könnten bei den ebenfalls innerhalb der geschützten Sachgesamtheit an der Orangerie und an der August- Bebel- Straße dargestellten Verkehrsflächen-/ Parkplätzen gegeben sein, so dass bereits in der Begründung auf die Problematik eingegangen werden sollte. Dies betrifft auch die übrigen Darstellungen innerhalb der Sachgesamtheit; Mischbau- und Sondergebietsflächen. Insbesondere bei Letzteren dürfen sich (die noch unklaren, vgl. Punkt 7.) Nutzungsabsichten und die Denkmalschutzbelange nicht widersprechen.

Schließlich ist auch die Beachtung von Belangen der Siedlungsentwicklung und des Ortsbildschutzes (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB) von Bedeutung. Diesbezüglich sollten auch Bauflächenausweisungen auf den ortsbildbestimmenden Freiflächen zwischen den strukturbestimmenden Vierseithöfen in allen Ortslagen, insbesondere in Oberwiesa nochmals geprüft werden.

### 3. Bauflächenbeurteilung, Immissionsschutz, Störfallvorsorge

Städtebauliche Belange werden auch dann und insoweit berührt, als dass schutzwürdige und emittierende Nutzungen zusammengeführt und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG widersprochen wird. Zu hinterfragen sind Näherungen von Erholungs-, Wohnbau- und gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Flächen oder Verkehrsstrassen, hier insbesondere der Bahnlinie „Sachsenmagistrale“ und der B 173.

Zur Störfallvorsorge, deren Beachtung seit der Baurechtsnovellierung 2017 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden städtebaulichen Grundsätzen gehört, sollte die Begründung Aussagen treffen.

In diesem Zusammenhang sollten Biogasanlagen und Stallbetriebe aufgelistet und mit den wesentlichen Eckdaten in der Begründung vermerkt werden, weil dies für die fachbehördliche Beurteilung in Bezug auf Störfall- aber auch Immissionsschutzbelange wesentlich und ausschlaggebend für die Positionierung naher Bauflächen ist.

#### 4. Bauflächenbeurteilung, Naturschutz und Hochwasserschutz

Zu vermeiden bzw. stichhaltig zu begründen sind Bauflächenüberschneidungen mit Schutzgebieten. Zu nennen sind hier insbesondere jene Bauflächen, die sich mit dem LSG „Lichtenwalde“ überlagern (siehe oben). Im Urteil des BVerwG vom 21. Oktober 1999, Az.: 4 C 1/99 wird klargestellt, dass die Genehmigung eines Flächennutzungsplanes zu versagen ist, soweit dessen Inhalt der Landschaftsschutzverordnung widerspricht.

Weiterhin sind Überschneidungen von Biotopen und Bauflächen zu vermeiden. Ob die Biotopflächen vollständig dargestellt und Überschneidungen vermieden worden sind, blieb unklar und sollte zur nochmaligen Überprüfung der Bauflächendarstellungen und ggf. dazu Anlass geben, die Biotopflächen in Entsprechung zum Schutzzweck als Wald-, Grün- oder auch Wasserfläche darzustellen.

Desgleichen sind neue Bauflächen in Überschwemmungsgebieten zu vermeiden. Betroffen sind hier die bereits benannten, mit historischen Fabrikanlagen des Zschopautales deckungsgleichen Bauflächen, aber auch an weiteren Standorten, so an der Dresdner Straße in Niederwiesa, wobei insbesondere im Norden dieses Siedlungsbereiches neue Baugebiete ausgewiesen worden sind, was gemäß § 78 Abs. 1 WHG **unzulässig** ist.

Auch bestehende Anlagen sind in den Untersuchungsumfang einzubeziehen. Im vorliegenden Fall sollten Aussagen zum hochwassersicheren Bau und Betrieb der im Überschwemmungsgebiet der Zschopau bereits vorhandenen- bzw. geplanten Abwasser- und Abfallentsorgungsanlagen (genauere Angaben fehlen bislang in der Begründung) erfolgen, für die im FNP großräumige Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen worden sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, NJW 1996, S. 3208) zur Amtshaftung (Art. 34 GG, § 839 BGB) ist Hochwasserschutz in Planung, Anordnung und Durchführung eine hoheitliche Aufgabe der Daseinsvorsorge. Es besteht die Pflicht der Stadt bzw. Gemeinde zur Durchführung erkennbar gebotener, durchführbarer und wirtschaftlich zumutbarer Maßnahmen. Ebenso besteht die Pflicht zum Unterlassen von Maßnahmen, die dem Hochwasserschutz abträglich sind. Diese Pflichten bestehen gegenüber denjenigen, die durch ein Hochwasserereignis betroffen sein könnten. Zu diesem Kreis der Betroffenen gehören insbesondere Anlieger/Eigentümer von Grundstücken, die nahe an einem Fluss gelegen sind, an welchem das Hochwasserereignis eintreten kann. Es besteht demnach das Risiko der Amtshaftung einer Gemeinde aus Art. 34 GG, § 839 BGB, wenn etwa in Gebieten, für die ein Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) durch Rechtsverordnung festgesetzt worden ist, Bauland ausgewiesen wird und es zu einem Hochwasserereignis mit Personen- oder Sachschäden kommt, weil Hochwasserschutz-Maßnahmen nicht durchgeführt worden sind. Gleiches gilt, wenn gebotene, durchführbare und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen zum Hochwasser-

schutz für eine bereits bestehende Bebauung durch die Gemeinde nicht durchgeführt werden.

## 5. Handel

Zum Punkt „Handel“ sollten detailliertere Angaben und Ausweisungen erfolgen.

Ausdrücklich verweisen wir auf die Möglichkeit, im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde darzustellen, dessen Schutz und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Gegenstand der Bauleitplanung zu sein hat.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Art, Lage und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches davon mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinauswirkenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (vgl. Aufsatz „Die Bedeutung der Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan für die Einzelhandelssteuerung“, Janning, 2013).

Gemäß Karten- und Luftbildrecherche könnte die Dresdner Straße im Bereich von Rathaus und Bahnhof in Niederwiesa (EDEKA, Bäcker, Fleischer, Apotheke, Ärztehaus ...) die Voraussetzungen zur Kennzeichnung eines zentralen Versorgungsbereiches bereits erfüllen.

Auch wenn die Gemeinde nicht über einen eigenen zentralen Versorgungsbereich verfügt, sondern ihre Versorgung über externe Versorgungsstrukturen sicherstellt, sollte dies dargelegt werden. Besondere Aufmerksamkeit dürfte in diesem Zusammenhang der engen städtebaulichen Verknüpfung mit dem benachbarten Oberzentrum und dem Mittelzentrum Flöha auch dem Schutz und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen dieser Kommunen im Rahmen eigenständiger Untersuchungen und der obligatorischen interkommunalen Abstimmung zu widmen sein.

## 6. Bahnflächenerfassung

Werden Bahnflächen durch Bauflächen überlagert, sollte dies in der Begründung angegeben werden. Zwar können im Flächennutzungsplan abweichende Darstellungen getroffen werden; dies aber nur dann, wenn die Beendigung der Rechtswirkung des Planfeststellungsbeschlusses bzw. der Widmung in absehbarer Zeit in Aussicht steht und der Fachplanungsträger zustimmt (Quelle: Arbeitshilfe zur Mobilisierung von Bahnliegenschaften, Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, 14. Oktober 2006). Im Folgeverfahren ist dies nachzuweisen, da der Flächennutzungsplan sonst nicht in wirksam werden kann.

## 7. Bezeichnung der Sondergebiete

Für die geplanten Sondergebiete „Freizeit und Erholung“ und „Schloss“ sollte eine präzisere Nutzungsangabe angestrebt werden. Bezüglich ersterem sollte sich die Gemeinde für eine der unter § 10 BauNVO angegebenen Spielarten der Erholungs- Sondergebiete (Ferienhausgebiet, Wochenendhausgebiet, Campingplatzgebiet) entscheiden. Dies zum Einen, um die Zweckbestimmung rechtsklar und unter Beachtung der Festsetzungen des zum Teil deckungsgleichen wirksamen Bebauungsplans „Camping-/Caravanplatz am früheren Naturbad in Niederwiesa“ rechtsklar festlegen- und zum anderen, um die Auswirkungen auf den Immissionsschutz frühzeitig bestimmen zu können.

Die drei oben genannten Erholungsnutzungen verfügen jeweils über unterschiedliche Schutzansprüche in Bezug auf die benachbarten, bestehenden Gewerbeflächen. Ein Ferienhausgebiet kann bspw. hinsichtlich seines Schutzanspruches einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgesetzt werden (vgl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, Randnummern 4 und 8).

Eine präzisere Zweckbestimmung sollte auch für das SO „Schloss“ angestrebt werden, weil dieser Bezeichnung keine Nutzungszuweisung entnommen werden kann. Die künftige Zweckbestimmung sollte bereits implizieren, **wie** das Schloss genutzt werden soll, was durchaus auch bedeutsam für die Bewertung aus Sicht der Denkmalschutzbelange sein kann (vgl. Punkt 2).

## 8. Nachrichtliche Übernahme von Altlasten und Deponien

Folgendes ist zu beachten.

### Altlasten/ Altablagerungen

Beim Flächennutzungsplan dessen Vorgaben auf eine spätere Ausgestaltung durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelegt sind, kommt der Warnfunktion in Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit besondere Bedeutung zu. Insbesondere sollten im FNP solche Verdachtsflächen vermerkt werden, die bereits einen Erkundungsstand erreicht haben, der Einschränkungen ihrer Nutzbarkeit für Bauzwecke erkennen lässt.

### Deponien

#### Fallkonstellation 1: Freistellung von Nachsorgepflichten

Die Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist zwingend nur dann vorzunehmen, wenn Gesundheitsgefährdungen möglich und Bauflächen betroffen sind.

Ist keine Bauflächendarstellung, sondern bspw. eine Landwirtschaftsfläche betroffen, kann eine Kennzeichnung dennoch in Erwägung gezogen werden, wenn sie zu Warnzwecken als zweckmäßig erachtet wird.

Diese Kennzeichnung muss in Anbetracht der geringen Darstellungsschärfe des FNP nicht flächig sondern kann unter Verwendung des Kreuzsymbols der PlanZVO, Punkt 15.12 erfolgen.

#### Fallkonstellation 2: Betrieb eingestellt, Nachsorgepflichten, Fachplanungsvorbehalt

Die Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist zwingend nur dann vorzunehmen, wenn Gesundheitsgefährdungen möglich und Bauflächen betroffen sind.

Ist keine Bauflächendarstellung, sondern bspw. eine Landwirtschaftsfläche betroffen, kann aus Gründen der Zweckmäßigkeit eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB erfolgen, aber auch auf der Basis des § 9 Abs. 4 BauGB geboten sein (Kennzeichnung des Planfeststellungsbereiches).

#### Fallkonstellation 3: laufender Betrieb

Darstellung als Versorgungsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

### **Hinweise Regionale Wirtschaftsentwicklung und -förderung**

(Ansprechpartnerin: Frau Sieble, Tel.: 0371/532 2311, E-Mail: [barbara.sieble@lds.sachsen.de](mailto:barbara.sieble@lds.sachsen.de))

Die Gemeinde Niederwiesa ist nicht als Ort mit ausgeprägter wirtschaftlicher Infrastruktur bekannt, so dass aus Sicht des Referates C31 die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen für die ansässigen Unternehmen als ausreichend erscheinen. Da zudem nicht alle Flächen vollständig belegt sind, ist auch Raum für eventuelle Erweiterungen bzw. kleinere Neuansiedlungen vorhanden.

### **Stellungnahme der Abteilung Umweltschutz**

Die Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen wurde aufgefordert, im Rahmen ihrer Zuständigkeit zum Vorhaben Stellung zu nehmen. Dazu wurden die Bereiche Siedlungswasserwirtschaft/ Industrieabwasser, Oberflächenwasser/ Hochwasserschutz, Abfallwirtschaft, Altlasten/ Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutz der Dienststelle Chemnitz einbezogen. Eine Zuständigkeit ist für das Referat Abfall/ Altlasten/ Bodenschutz gegeben.

### **Belange des Bereiches Abfall/ Altlasten/ Bodenschutz**

(Bearbeiterin Frau Löbnitz, Tel.: 0371 532 1645)

Gemäß Recherche im Sächsischen Altlastenkataster befinden sich im Verfahrensgebiet diverse Altlastenverdachtsflächen. Für einige dieser ist das Referat 43 der Landesdirektion Sachsen (obere Altlasten- und Bodenschutzbehörde) die zuständige Behörde, für die anderen das LRA Mittelsachsen (untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde). Es wird daher empfohlen, die mögliche Relevanz der Altlastenverdachtsflächen für die mit diesem Verfahren geplanten Vorhaben mit der jeweils zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu klären und den ggf. erforderlichen Handlungsbedarf abzustimmen.

Nach unserer Kenntnis sind vom o.g. FNP die folgenden Deponien betroffen:

Altlastenkennziffer	Bezeichnung der Deponie
77 100 293	Deponie Am Jagdweg
77 100 283	Deponie südl. Hauptstr.Lichtenwalde
77 100 286	Deponie an der Mühle

Für die Deponien Am Jagdweg (77100293), Hauptstr. Lichtenwalde (77 100283) und die Deponie an der Mühle (77100286) wurde bereits der Abschluss der Stilllegung (endgültige Stilllegung) nach § 40 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) festgestellt und die Deponien befinden sich in der Nachsorgephase.

Die Deponien befinden sich auf dem Gebiet des Flächennutzungsplanes.

Eine nach dem 30.06.1990 betriebene Deponie stellt eine Anlage im Sinne des KrWG dar. Auch nach der Entlassung einer Deponie aus der Nachsorge (Abschluss der Nachsorgephase) verbleibt eine Deponie als Anlage für immer an ihrem Standort. Nach den Anforderungen der Deponieverordnung ist zu gewährleisten, dass bei Nutzungsänderungen das Oberflächenabdichtungssystem in einem funktionstüchtigen und stabilen Zustand verbleibt und nicht beeinträchtigt werden kann. Bei der Planung der Flächeninanspruchnahme ist weiterhin zu beachten, dass die Dauerhaftigkeit eines Deponiebauwerkes (Langzeitstabilität) durch vielfältige Beanspruchungen (z. Bsp. Nachnutzung) und Alterungsvorgänge bestimmt wird. Das Deponiebauwerk sollte in diesem Sinne als ein reparierbares und gelegentlich auch zu sanierendes Bauwerk aufgefasst werden.

Im Flächennutzungsplan Anlage 3 erfolgt an Stelle der Deponien eine Ausweisung als Altlastenverdachtsfläche.

Auf Seite 60 der Begründung des Flächennutzungsplanes wird unter Ziffer 3.6.2 (Altlasten und Altlastenverdachtsflächen) auf 25 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen in der Tabelle Anlage 3 verwiesen. Wie oben bereits ausgeführt stellen die Deponien weder eine Altablagerung noch eine Altlastenverdachtsfläche dar. In der Tabelle werden die Deponien als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Nach Ziffer 1 Regelungsgegenstand Nummer 1 der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) werden neben den bekannten Altstandorten und Altablagerungen auch die betriebenen und stillgelegten Deponien im SALKA erfasst.

Für die o.g. 3 Deponien ist die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, die zuständige Behörde. Insoweit ist für alle beabsichtigten Veränderungen auf den Deponien im Vorfeld mit der LDS abzustimmen, ob eine abfallrechtliche Genehmigung erforderlich ist und ob diese ggf. erteilt werden kann.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im FNP ausgewiesenen Flächennutzungen im Widerspruch zu den abfallfachlich zulässigen Nutzungen bzw. Nachnutzungen stehen. Entsprechende Nachnutzungen der Deponien

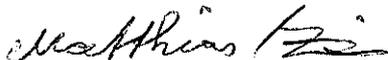
sind nicht genehmigt. Eine unzulässige Nachnutzung kann zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führen. Eine derartige Beeinträchtigung wäre nach § 36 KrWG unzulässig. Alle Maßnahmen auf oder im Umfeld der Deponien die nicht vermeidbar sind bedürfen der Einbeziehung der Landesdirektion Sachsen. Dies ist auch bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Wir bitten diesbezüglich um Beachtung.

Die Deponien sollten als solche auch im Flächennutzungsplan flächenmäßig und textmäßig ausgewiesen werden. Hinsichtlich der Deponiegrenzen und der betroffenen Flurstücke der Deponien wenden Sie sich bitte an den Deponiebetreiber Landkreis Mittelsachsen.

Die Landesdirektion Sachsen Dienststelle Chemnitz als höhere Abfallbehörde ist sachlich und örtlich zuständige Behörde für die Umsetzung des § 36 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Dies ergibt sich aus § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 6 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Zuständigkeit bei der Durchführung von Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzrechts (Sächs-KrWBodSchZuVO) vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. Nr. 13/2019 S. 573).

Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert weitere Belange und Hinweise der Landesdirektion Sachsen.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Zimmer  
Referent Raumordnung  
in Vertretung des Referatsleiters Raumordnung, Stadtentwicklung