

Gemeindeverwaltung Niederwiesa  
Dresdner Straße 22  
09577 Niederwiesa

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 14. Februar 2020  
Bearbeiter: Fr. Peters  
Telefon: (0375) 289 405 23  
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Zeichen:

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwiesa

### Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Dem Schreiben der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 9. Januar 2020 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung vom Oktober 2019
- Begründung des Vorentwurfs mit Umweltbericht und Anlagen vom Oktober 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederwiesa im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gebeten.

#### Sachverhalt

Die Gemeinde Niederwiesa plant die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für ihr Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Niederwiesa, Braunsdorf und Lichtenwalde.

#### Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Versammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 (2) Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung (Regionales Windenergiekonzept und Ziele Z 3.2.2 bis Z 3.2.5 des Offenlage-Entwurfs).

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

### **Regionalplanerische Beurteilung**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **in Bezug auf einzelne dargestellte bestehende und geplante Bauflächen Bedenken.**

Grundsätzlich soll die Entwicklung der Siedlungen an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte Nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen durch Baulückenschließungen und städtebauliche Ergänzungen unter Beachtung der städtebaulichen Qualitäten, der Freiraumausstattung und des Siedlungsklimas sowie unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

In der Begründung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes erfolgt die Bedarfsflächenberechnung für die Gemeinde mit einem Zeithorizont bis 2035, die zur Ausweisung geplanter Wohnbauflächen, gemischter und gewerblicher Bauflächen führt. Bezüglich des Wohnens wurde ein Bedarf an Wohnbauflächen für 84 Wohneinheiten prognostiziert, wobei ein Wohnbauflächenpotenzial von 18 Wohneinheiten innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und 20 Wohneinheiten innerhalb des Nachverdichtungspotenzials gegengerechnet werden kann. Insofern besteht der Bedarf an zusätzlichen im Flächennutzungsplan darzustellenden geplanten Wohnbauflächen für 46 Wohneinheiten. Geplant ist die Ausweisung von insgesamt 5,2 ha geplanter Wohnbauflächen zur Realisierung von 54 Wohneinheiten.

Grundsätzlich ist das angenommene Nachverdichtungspotenzial erneut zu hinterfragen, weil u. E. zusätzliches Nachverdichtungspotenzial innerhalb der „großzügig“ als Bauflächen im Bestand dargestellter Bereiche existiert. So seien beispielhaft die gemischte Bauflächen nordöstlich der Bahnstrecke Zwickau – Chemnitz – Dresden und südlich des Gewerbegebietes „An der Dresdner Straße“ sowie die gemischte Baufläche nordwestlich der Braunsdorfer Straße im Ortsteil Braunsdorf genannt. Insofern ist der ermittelte Bedarf zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes prinzipiell noch einmal zu überarbeiten. Nur so kann mit der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Niederwiesa schlussendlich den Zielen Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) und Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz entsprochen werden, wonach die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig sein soll und bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren ist.

**Gegen folgende Standorte von geplanten Wohnbauflächen werden aus regionalplanerischer Sicht Bedenken erhoben:**

- Lichtenwalde, Niederwieser Weg, Lichtenwalder Höhe (Abbildung 12 auf Seite 81 der Begründung des Flächennutzungsplanes)

Die nördlich der August-Bebel-Straße befindliche geplante Wohnbaufläche (Lichtenwalder Höhe) soll insgesamt 1,8 ha umfassen. Sie liegt in einem gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, welches gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplänenwurfes Region Chemnitz als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt wurde. Diesbezüglich widerspricht die Planung derzeit einem Grundsatz des rechtskräftigen Regionalplanes und einem mit dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung und ist in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Bitte beachten Sie hierzu die Ausführungen zu den Ausweisungskriterien der Vorbehalts- und Vorranggebiete Landwirtschaft unter dem Punkt „Hinweise zur Darstellung der regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes“ unserer Stellungnahme.

Zudem befindet sich zwischen der Ortslage Lichtenwalde und der Ortslage Ebersdorf eine Grünzäsur, die sowohl in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als auch in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegt wurde. Ein Zusammenwachsen der dicht beieinander liegenden Siedlungsgebiete soll an dieser Stelle verhindert werden. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche würde diesem Ziel der Regionalplanung widersprechen und löst deshalb regionalplanerische Bedenken aus. Bitte beachten Sie die Ausführungen zu Grünzäsuren unter dem Punkt „Hinweise zur Darstellung der

regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes“ unserer Stellungnahme.

Weiterhin wird festgestellt, dass der nördliche Bereich der Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Lichtenwalde (Verordnung des Landkreises Freiberg vom 25. Oktober 2007 (SächsGVBl. 13 S.511) liegt. Gegebenenfalls ist eine Ausgliederung der Erweiterungsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen sind erforderlich.

Die südlich der August-Bebel-Straße liegende geplante Wohnbaufläche (Niederwieser Weg) soll insgesamt 1,0 ha umfassen. Sie liegt ebenfalls in einem gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, welches gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt wurde. Auch hier widerspricht die Planung derzeit einem Grundsatz des rechtskräftigen Regionalplanes und einem mit dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung und ist in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Bitte beachten Sie die Ausführungen zu den Ausweisungskriterien der Vorbehalts- und Vorranggebiete Landwirtschaft unter dem Punkt „Hinweise zur Darstellung der regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes“ unserer Stellungnahme.

Zudem gehört diese Fläche zu einer Freifläche, die sowohl in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als auch in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als Regionaler Grünzug festgelegt wurde. Regionale Grünzüge sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche würde diesem Ziel der Regionalplanung widersprechen und löst deshalb regionalplanerische Bedenken aus. Der Planungsverband Region Chemnitz hat bereits im April 2019 regionalplanerische Bedenken geäußert, die in der Beratung am 25. Juni 2019 mit der Gemeinde, dem Investor, der Landesdirektion und dem Landkreis Mittelsachsen noch einmal bekräftigt wurden. Die Beratung wurde mit dem Planungsauftrag an die Gemeinde beendet, dass im Planungsprozess nachzuweisen ist, dass die Kriterien zur Festlegung eines Regionalen Grünzuges nicht bestehen oder nicht beeinträchtigt werden. Der Bedarfsnachweis und die Standortalternativenprüfung seien vorzulegen. Es erfolgte nun im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keinerlei Auseinandersetzung mit dem am Standort festgelegten Regionalen Grünzug. Eine Standortalternativenprüfung erfolgte ebenso nicht. Zudem ist die Bedarfsermittlung aus regionalplanerischer Sicht, wie eingangs bereits dargelegt, zu überarbeiten. Insofern bestehen gegen die Entwicklung eines Wohnbaustandortes am Niederwieser Weg weiterhin Bedenken.

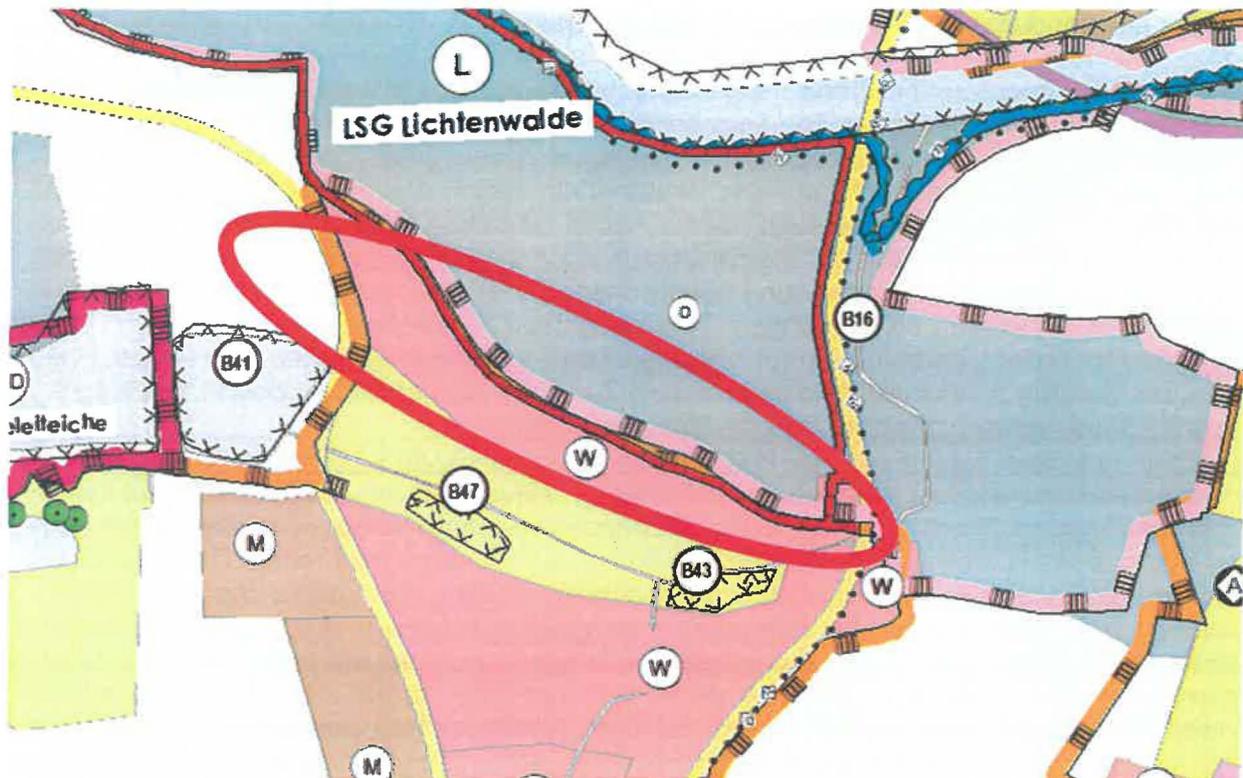
- Niederwieser, Erweiterung Altes Sägewerk (Abbildung 9 auf Seite 80 der Begründung des Flächennutzungsplanes)

Die zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt in einem gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, welches gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt wurde. Die Planung widerspricht somit derzeit einem Grundsatz des rechtskräftigen Regionalplanes und einem mit dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung und ist in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Bitte beachten Sie die Ausführungen zu den Ausweisungskriterien der Vorbehalts- und Vorranggebiete Landwirtschaft unter dem Punkt „Hinweise zur Darstellung der regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes“ unserer Stellungnahme.

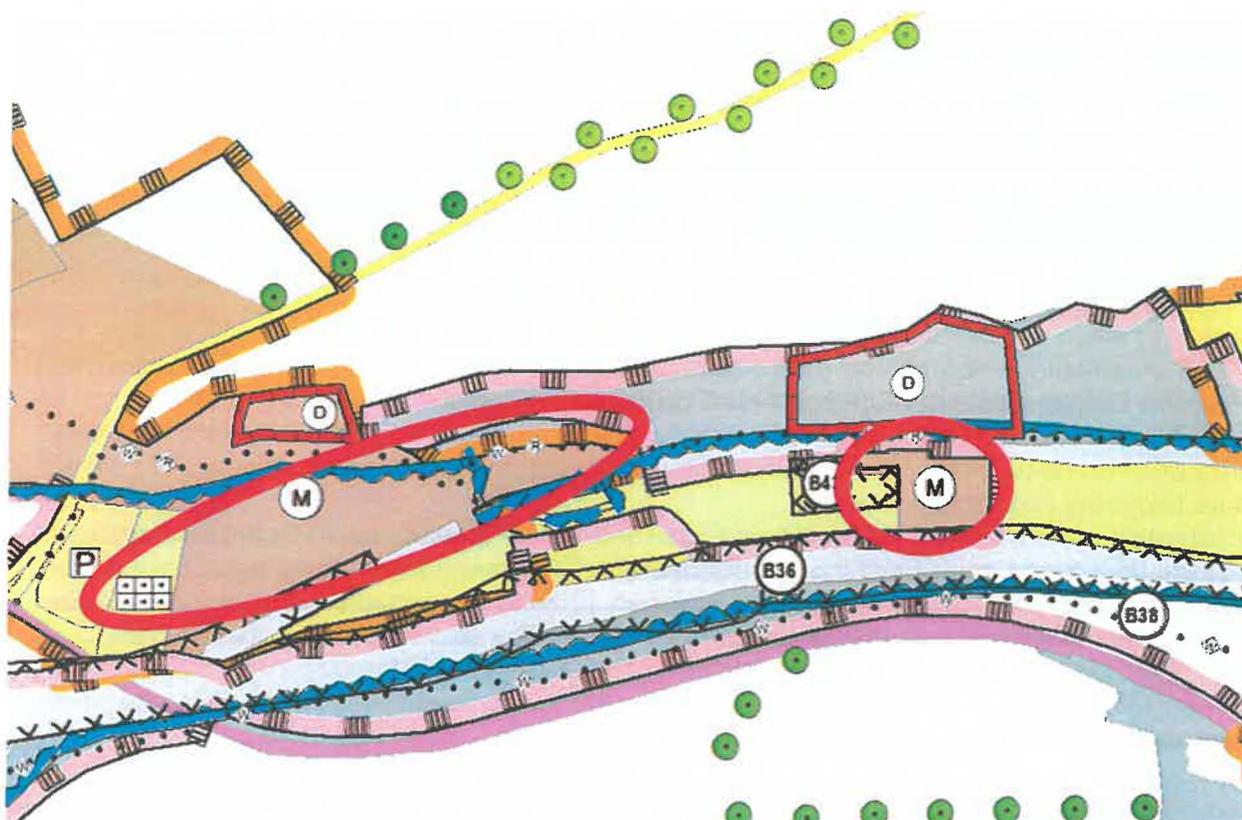
**Zusätzlich bestehen bzgl. folgender Bestandsflächendarstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes regionalplanerische Bedenken:**

- Wohnbaufläche nördlich des Zapfenbaches bzw. südl. der Straße am Zapfenbach im Ortsteil Niederwiesa



In diesem Bereich befinden sich zwar Bestandsgebäude, ein dichter Bebauungszusammenhang, der die Darstellung einer Baufläche begründen würde, ist jedoch nicht erkennbar. Die Nachverdichtung dieser Fläche würde der Zersiedlung der Landschaft Vorschub leisten. Gemäß Ziel Z 2.2.1.9 LEP 2013 ist eine Zersiedelung der Landschaft jedoch zu vermeiden. Zudem wird der westliche Bereich der Wohnbaufläche von einem in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) überlagert, welches ebenso in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes identisch als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde. Festlegungsgrundlage war hier v. a. das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Lichtenwalde“ und das FFH-Gebiet „Zschopautal“. Es ist zu gewährleisten, dass durch die Wohnbaufläche keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete entstehen. Derselbe Bereich befindet sich innerhalb eines in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes festgelegten Regionalen Grünzuges. Festlegungsgrundlage war hier v. a. die Bedeutung für den Klimaschutz, für den Arten- und Biotopschutz und für den Bodenschutz. Auf die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sollte aus den o. g. Gründen verzichtet werden.

- gemischte Bauflächen im Bereich der Webermühle im Ortsteil Braunsdorf



Die beiden im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen liegen nördlich der Zschopau im gemäß § 72 (2) Nr. 2 Sächsisches Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiet Zschopau. Entlang der Zschopau werden sowohl gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge Vorranggebiete Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) als auch gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Vorranggebiete Hochwasser (Überschwemmungsbereich) und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasser (Risikobereich) festgelegt.

Innerhalb des Bereiches der dargestellten gemischten Bauflächen sind zwar einzelne Gebäude vorhanden. Eine Nachverdichtung sollte jedoch aus regionalplanerischer Sicht nicht erfolgen. Der noch vorhandene Retentionsraum ist hier zu sichern und auf die Neuausweisung bzw. Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten ist zu verzichten (siehe Ziele und Grundsätze des Kapitels 4.1 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und Kapitel 2.2.2 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz sowie weitere Ausführungen zu regionalplanerischen Festlegungen zum Hochwasserschutz unter dem Punkt „Hinweise zur Darstellung der regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes“ unserer Stellungnahme).

Zudem liegen Teile der als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereiche in einem gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), das weiterhin in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde. Festlegungsgrundlage hierfür war insbesondere das Landschaftsschutzgebiet „Lichtenwalde“ und die direkt angrenzenden Flächen des FFH-Gebietes „Zschopautal“. Auf die Darstellung der innerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß Sächsisches Wassergesetz gelegenen gemischten Bauflächen sollte aus regionalplanerischer Sicht im Flächennutzungsplan verzichtet werden.

Zudem möchten wir die nachfolgenden **Hinweise** bzgl. regionalplanerischer Festlegungen geben, die bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung Berücksichtigung finden sollten:

### **Hinweise zur Darstellung der regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes**

In Kapitel 2.1.2 der Begründung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederwiesa werden die regionalplanerischen Zielvorgaben des rechtskräftigen Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz wiedergegeben. In diesem Zusammenhang wird auf folgende fehlerhafte bzw. unvollständige Darstellungen hingewiesen, die zu korrigieren bzw. zu ergänzen sind:

- Grünzäsur

Sowohl in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als auch in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz wird zwischen den Ortslagen Lichtenwalde und Ebersdorf eine Grünzäsur festgelegt.

Grünzäsuren sind kleinräumige Bereiche des Freiraums zum Schutz siedlungsnaher ökologischer oder Erholungsfunktionen sowie zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete.

Grünzäsuren sind gemäß Ziel Z 1.6.1 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Sie sind gemäß Ziel Z 3.5.4 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und Ziel Z 1.6.2 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen. Die Gemeinde Niederwiesa plant in diesem Bereich eine Siedlungserweiterung, die diesem Ziel entgegensteht (siehe Bedenken zur geplanten Wohnbaufläche Lichtenwalder Höhe).

- Regionale Grünzüge

Dieses regionalplanerische Ziel, welches sowohl in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als auch in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegt ist, wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes zwar zitiert, jedoch nicht erkannt, dass die Gemeinde Niederwiesa in diesem Bereich eine Siedlungserweiterung plant, die diesem Ziel entgegensteht (siehe Bedenken zur geplanten Wohnbaufläche Niederwieser Weg).

- Arten- und Biotopschutz

In Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge werden Vorranggebiete Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) festgelegt, die in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz identisch als Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz festgelegt werden. Auch dieses Ziel wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes aufgeführt, jedoch nicht erkannt, dass es Überlagerungen mit den in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellten Bauflächen gibt. Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen in unserer Stellungnahme unter Bedenken zu Bestandsbauflächendarstellungen.

Bezüglich der in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) und in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegten Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz gibt es keine Beeinträchtigungen aufgrund der kommunalen Bauleitplanung.

- Kulturlandschaftsschutz

Das gesamte Gemeindegebiet nördlich der Ortslage Niederwiesa wird gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) festgelegt. Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz wird das Gemeindegebiet nördlich der Bahnstrecke Zwickau – Chemnitz – Dresden gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Zschopautal um Lichtenwalde“ festgelegt. Gemäß Ziel Z 2.1.2.2 des Entwurfs des Regionalplanes Region

Chemnitz sollen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Hier ist der Steckbrief Nr. 47 gemäß Begründung des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz zu Ziel Z 2.1.2.2 zu beachten.

(Link: <http://www.pv-rc.de/>

[media/files/historische\\_kulturlandschaften\\_besonderer\\_eigenart\\_region\\_chemnitz.pdf](#))

In Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz wurde das regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmal „Schloss Lichtenwalde“ und der regional bedeutsame Aussichtspunkt „Harrasfelsen“ festgelegt.

- Vorranggebiet Wald und Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes

In Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge werden lediglich Randbereiche des im Gemeindegebiet liegenden Teilbereiches des Struthwaldes als Vorranggebiet Wald festgelegt. In Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz werden hingegen weite Teile des innerhalb der Gemeindegrenzen liegenden Teilbereiches des Struthwaldes als Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes festgelegt.

Zusätzlich dazu wurde ein kleiner Teil des innerhalb des Gemeindegebietes liegenden Teilbereiches des Zeisigwaldes in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als Vorranggebiet festgelegt. Dieser Teilbereich wird auch weiterhin in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes festgelegt.

Hier sollte in der Begründung des Flächennutzungsplanes eine Korrektur der entsprechenden Textstellen erfolgen. Die Planung entspricht mit der Darstellung der als Vorranggebiete festgelegten Wälder als Flächen für Wald diesen regionalplanerischen Zielsetzungen.

- Vorbehaltsgebiete Waldmehrung

Sowohl in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als auch in Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz werden identische Gebiete als Vorbehaltsgebiete Waldmehrung festgelegt. Gemäß Grundsatz G 6.2.10 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge sollen die Vorbehaltsgebiete zur konkreten Abgrenzung von Flächen zur Erstaufforstung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich ausgeformt werden. Gemäß Ziel Z 2.3.2.2 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz sind Erstaufforstungen zum Zweck der Erhöhung des Waldanteils in der Region vorrangig innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung durchzuführen. Es sollte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft werden, inwieweit ggf. die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Erstaufforstung z. B. im Rahmen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass insgesamt vier Vorbehaltsgebiete Waldmehrung sowohl im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegt wurden. Dies geht aus der Begründung unter Ziffer 2.1.2 nicht zweifelsfrei hervor.

- Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang der Zschopau sollte für die Gemeinde Niederwiesa eine zentrale Rolle spielen. Entlang der Zschopau werden gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge Vorranggebiete Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) und gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz neben dem in der Begründung des Flächennutzungsplanes erwähnten Vorranggebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich) auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasser (Risikobereich) festgelegt.

„In den Vorranggebieten Hochwasser (Überschwemmungsbereich) ist der Erhalt bzw. die Schaffung von Retentionsraum zu sichern“ (Ziel Z 2.2.2.3 Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz).

„In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begrün-

deten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen" (Ziel Z 2.2.2.2 Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz).

„In den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung [...] sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden" (vgl. G 2.2.2.4 Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz).

Die Planung entspricht insbesondere im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen an der Webermühle, wie oben erwähnt, nicht den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen. Zudem liegen diese Flächen innerhalb des gemäß § 72 (2) Nr. 2 Sächsisches Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebietes Zschopau.

- Landwirtschaft

Gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz werden östlich und westlich der Ortslage Oberwiesa sowie nordwestlich und südwestlich der Ortslage Lichtenwalde (nicht lediglich nördlich, wie in der Begründung des Flächennutzungsplanes auf Seite 30 beschrieben) Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt.

Entsprechend der Vorgabe der Landesplanung (LEP 2013) erfolgte im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz die Festlegung von mindestens 35% der landwirtschaftlichen Nutzfläche unserer Region als Vorranggebiete Landwirtschaft. Hierzu wurden insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit - entsprechend den Bewertungsstufen V (sehr hoch) bis III (mittel) - der 5-stufigen Datengrundlage Boden BK 50 im Freistaat Sachsen herangezogen.

Die geplanten Wohnbauflächen Lichtenwalde, Niederwieser Weg und Lichtenwalder Höhe sowie die geplante Wohnbaufläche zur Erweiterung des Alten Sägewerkes im Ortsteil Niederwiesa liegen vollständig in einem im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegten Vorranggebiet Landwirtschaft, welche bereits im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt wurden. Die Siedlungserweiterung in diesen Bereichen widerspricht somit regionalplanerischen Vorgaben.

- Infrastruktur

Hinsichtlich der beiden gemäß der Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz in der Dringlichkeitsstufe „Vordringlicher Bedarf“ festgelegten Straßenbauvorhaben „B 107 Südverbund Chemnitz – Ebersdorf“ und „B 107 Ebersdorf – A 4, Anschlussstelle Chemnitz-Ost“ wird eine Präzisierung der Darstellung in der Begründung und im Planentwurf empfohlen. Die genannten Vorhaben werden im LEP 2013 als Vorrang- bzw. als Vorbehaltsgebiet „Neubaumaßnahme Bundesstraße“ raumordnerisch gesichert (vgl. LEP Karte 4 „Verkehrsinfrastruktur“). Für das Vorhaben „B 107 Südverbund Chemnitz – Ebersdorf“ erfolgt bereits eine nachrichtliche Darstellung des Trassenverlaufes im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Durch den möglichen Trassenverlauf des Vorhabens „B 107 Ebersdorf – A 4, Anschlussstelle Chemnitz-Ost“ wird das Gemeindegebiet von Niederwiesa östlich der B 169 (Frankenberger Straße) im Bereich zwischen der S 238 (Niederwieser Straße) und dem Angerbach berührt. Seitens des Planungsverbandes Region Chemnitz wird eine Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr dahingehend empfohlen, ob für die genannte Maßnahme ggf. eine nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich wird. Es wird zudem empfohlen die Aussagen im Begründungstext hinsichtlich der Bezeichnungen der beiden genannten Vorhaben zu präzisieren.

- Tourismus

In Karte 3 „Tourismus und Erholung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge wird Niederwiesa mit dem Schloss Lichtenwalde als überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt festgelegt. Die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Umweltbericht sind diesbezüglich zu korrigieren.

Gemäß Karte 4 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz i. V. m. Kapitel 1.8 liegt Niederwiesa in der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ (siehe Grundsatz G 1.8.4). Die Gemein-

de Niederwiesa wurde im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz zudem als Ort mit touristischen Ausstattungen und/oder Erholungsfunktionen festgelegt (siehe Ziel Z 1.8.3).

- Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird auf Seite 28 auf die in Karte 5.1 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Gebiete mit besonderer Erosionsgefährdung hingewiesen. Diese sind, anders als in der Begründung dargelegt, flächendeckend für Niederwiesa festgelegt. Des Weiteren werden diese in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als „Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens“ innerhalb der Landwirtschaftsflächen von Niederwiesa festgelegt. Eine Aussage zu dieser Festlegung im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sollte in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

In Bezug auf die auf Seite 28 der Begründung des Flächennutzungsplanes gemäß Karte 5.1 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Gebiete mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, sollte erwähnt werden, dass es sich um die Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung handelt, welche neben den genannten Bereichen auch im westlichen Teil der Gemarkung Oberwiera sowie innerhalb der Gemarkung Lichtenwalde auftreten. Diese wurden ebenso in der Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz festgelegt. Eine Aussage zu dieser Festlegung im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sollten in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

In Karte 9 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz wurde zudem das entlang der Zschopau gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

- Grenznahe Gebiete

Die Gemeinde Niederwiesa liegt in dem im Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003) festgelegten grenznahen Gebiet. In Karte 6 „Grenznahe Gebiete“ erfolgte lediglich die nachrichtliche Übernahme aus dem LEP 2003.

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) legt erneut grenznahe Räume fest, die in Karte 5 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz nachrichtlich dargestellt werden.

- Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

Wir weisen darauf hin, dass sich gemäß Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes und nachrichtlich dargestellt in Karte 10 „Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und in Karte 6 „Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz mehrere Hohlraumgebiete entsprechend § 2 Sächsische Hohlraumverordnung im Gebiet der Gemeinde Niederwiesa befinden. Das sollte in der Begründung des Flächennutzungsplanes auf Seite 28 unten so dargestellt und auf Seite 30 (Aussagen zum Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz) ergänzt werden.

- Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

In Karte 4 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge ist für die Zschopau ein Regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung festgelegt. In Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist für die Zschopau sowie den Eubaer Bach ein Regionaler Schwerpunkt Fließgewässersanierung (Zielerreichung 2021 bzw. 2027) sowie ein Regionaler Schwerpunkt Fließgewässersanierung (Verbesserung der Gewässerökologie) festgelegt. Ein entsprechender Verweis zu dieser Festlegung gemäß Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sollte in der Begründung des Flächennutzungsplanes ergänzt werden.

Des Weiteren ist in Karte 11 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz für die Gemeinde Niederwiesa ein Regionaler Schwerpunkt Grundwassersanierung „Untere Zschopau“ festgelegt. Auch hierzu sollte ein entsprechender Hinweis in der Begründung des Flächennutzungsplanes ergänzt werden.

In der Karte 4 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge sind zudem großflächige Gebiete mit Anhaltspunkten für schädlich stoffliche Bodenveränderungen festgelegt. Diese wurden als Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädlich stoffliche Bodenveränderungen mit leicht erweitertem Flächenumfang auch in der Karte 11 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegt. Ein entsprechender Hinweis sollte in der Begründung des Flächennutzungsplanes ergänzt werden.

- Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

Neben den Festlegungen des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge bzgl. der o. g. Thematik sollte in der Begründung des Flächennutzungsplanes auch ein Hinweis auf Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz erfolgen.

Des Weiteren sind im Bereich der Zschopau relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse in der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegt. Auch hierzu sind entsprechende Ausführungen in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

- Nachrichtliche Darstellung der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird auf die in Anlage 3 befindliche Karte „Regionale Schutzgebiete“ verwiesen. Richtigerweise sollte der Verweis auf Anlage 3 Karte E „Regionale Schutzgebietenkonzeption“ erfolgen.

Folgende Hinweise bzgl. der im Flächennutzungsplan darzustellenden Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind zu beachten:

Die Abgrenzung des in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellten Naturschutzgebietes „Zschopautalhänge bei Lichtenwalde“ zur Gemarkung Altenhain und nach Norden zur Gemarkung Ortelsdorf ist im Abgleich mit den dem Planungsverband vorliegenden Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Stand vom 1. Januar 2019 nicht identisch.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass derzeit ein Verfahren zur Überarbeitung des Naturschutzgebietes stattfindet. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind erforderlich.

In der Begründung des Flächennutzungsplanes ist darzulegen, welche geschützten Landschaftsbestandteile mit Satzung in der Gemeinde festgesetzt sind. Nach Kenntnis des Planungsverbands existiert eine Baumschutzsatzung von 16. März 1998. Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile sind nach unserer Kenntnis nicht festgesetzt.

### **Hinweise bzgl. des Einzelhandels**

Die Gemeinde Niederwiesa ist als Eigenentwicklergemeinde für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung und somit für die Sicherung der Nahversorgung verantwortlich. Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge wird in Grundsatz G 5.2.1 geregelt, dass eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.

Im Sinne der regionalplanerischen Steuerungsfunktion und zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen, auch in Kommunen ohne zentralörtliche Funktionen, wird im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz Ziel Z 1.7.5 festgelegt, dass die Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel/Bäckerei/Fleischerei,
  - Gartenbedarf/Blumen/Zoo,
  - Drogerie/Parfümerie/Apotheke/Sanitätshaus und
  - Papier-, Büro- und Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher
- der Nahversorgung zugeordnet werden.

Der Einzelhandel soll auch künftig seine Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit einem möglichst breit gefächerten Warenangebot wahrnehmen. Die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur im Zusammenhang mit der betrieblichen Konzentration führt zu einem Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche, d. h. zur Aufgabe von kleinen Nachbarschaftsläden und generell zu einer Erosion des wohnstandortnahen Einzelhandels. Damit verschlechtert sich insbesondere die Nahversorgung in den ländlichen Gebieten der Planungsregion sowie generell die Versorgungssituation von nicht motorisierten Haushalten, da sich immer weniger Geschäfte in fußläufiger Erreichbarkeit befinden. Somit werden die Kommunen auf Grund der anhaltend dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel vor vielfältige Herausforderungen gestellt.

Daher sind Versorgungskonzepte gefragt, die sich integrativ mit den Aspekten der Daseinsvorsorge beschäftigen. Die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen und somit die Sicherung der Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in der Region sollte verbrauchernah, d. h. möglichst fußläufig oder zumindest mit zumutbarem Wege- und Zeitaufwand abgesichert werden. Dafür sollen die Gemeinden bei Bedarf die städtebaulichen Voraussetzungen schaffen. Zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung sollen neben herkömmlichen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden. Ansatzmöglichkeiten bestehen in einer Kompensation durch den mobilen Einzelhandel und in einer Bündelung von Angeboten, um durch die Kombination von Branchen die Fixkostenschwelle zu erreichen. Ein Beispiel ist die Kombination von Postagenturen mit Geschäften wie Lebensmittel, Schreibwaren, Lotto/Toto, Nachbarschaftsläden usw., die gleichzeitig als Kommunikationsmittelpunkt dienen können.

Dabei empfiehlt sich, auch für Kommunen ohne zentralörtliche Funktion, einen zentralen Versorgungsbereich zur Steuerung des Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit mit Mitteln der Bauleitplanung abzugrenzen, um auch hier den städtebaulichen Erfordernissen hinreichend Rechnung zu tragen.

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt, dass innerhalb des als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches „Niederwieser Straße (S 283) und Niederwieser Weg“ vorzugsweise eine Einzelhandelseinrichtung zur wohnortnahen Versorgung des Ortsteiles Lichtenwalde mit Waren des täglichen Bedarfs errichtet werden soll. Im Rahmen der Beratung zur Entwicklung des überplanten Flurstückes 166/9 der Gemarkung Lichtenwalde in der Gemeindeverwaltung Niederwiesa mit der Landesdirektion Sachsen, dem Planungsverband Region Chemnitz, dem Landratsamt Mittelsachsen und dem Investor am 25. Juni 2019 wurde bereits die mögliche Ansiedlung eines Einkaufsmarktes an diesem Standort diskutiert. Durch den Planungsverband wurde damals schon deutlich Position bezogen, dass lediglich ein Einkaufsmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit für Niederwiesa im Ortsteil Lichtenwalde in Erwägung zu ziehen sei, sofern die Überbauung dieses Standortes wegen der oben bzgl. der Entwicklung des Bereiches als Wohnbaufläche geschilderten regionalplanerischen Festlegungen nicht generell ausgeschlossen ist.

Dem Planungsverband lag zudem ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung „Neubau Netto-Markt in der Gemeinde Niederwiesa“ vor, zu dem mit Stellungnahme vom 11. Dezember 2018 erhebliche Bedenken auf Grund der beabsichtigten Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und der peripheren Lage zum zentralen Versorgungskern der Gemeinde Niederwiesa geäußert wurden. Informationen zum Ausgang des Verfahrens des Antrags auf Vorbescheid liegen dem Planungsverband bisher nicht vor. Hierzu sind Aussagen im Flächennutzungsplan zu treffen.

Aus der Begründung des Flächennutzungsplanes ist ersichtlich, dass für das Gewerbe- und Sondergebiet „An der Dresdner Straße“ aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Planungsrecht besteht, in dem sich bisher nur ein Unternehmen angesiedelt hat. Die Sondergebietsausweisung wurde gemäß Begründung nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, da Niederwiesa keine zentralörtliche Funktion hat.

Dazu ist aus regionalplanerischer Sicht anzumerken, dass aufgrund des rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanes ausschließlich Planungsrecht für einen Bau- und Gartenmarkt mit

max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht, Lebensmitteleinzelhandel im festgesetzten Sondergebiet jedoch nicht zulässig ist.

Es wird hier explizit darauf hingewiesen, dass unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch im Zusammenhang mit der Sicherung der bedarfsgerechten und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, alle Gewerbegebietsplanungen der Gemeinde hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel überprüft und ggf. geändert werden müssen, um den landes- und regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen bezüglich der Eigenentwicklerfunktion hinreichend Rechnung zu tragen. Dies ist insofern erforderlich, da die Attraktivität des Gemeindezentrums maßgeblich von einer ausgewogenen Angebotsmischung aus Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, Verwaltung und von seiner Stellung als Ort des gesellschaftlichen Lebens abhängt. Auch auf Grund der peripheren Lage der Gewerbegebiete und der vorhandenen Möglichkeit Einzelhandel hier bis zur Schwelle der Großflächigkeit zu errichten, kann weder der fußläufige noch ein zumutbarer Wege- und Zeitaufwand abgesichert werden.

### Weitere Hinweise

- Der unter dem Punkt „Ausbaumaßnahmen“ der Begründung des Flächennutzungsplanes auf Seite 96 (Kapitel 3.9.1.1 Überörtlicher Verkehr) erwähnte Fachliche Entwicklungsplan Verkehr (FEV) des Freistaates Sachsen ist am 31. Dezember 2011 außer Kraft getreten. Aktuelle Planungsgrundlage ist nunmehr der Landesverkehrsplan Sachsen (LVP) 2030 als Fachplan für die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems im Freistaat Sachsen. Im Bereich der Staatsstraßen erfüllt der Landesverkehrsplan die Funktion eines Bedarfs- und Investitionsrahmenplanes (vgl. Anlage 9 des LVP 2030). Die raumordnerische Sicherung von geplanten Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur erfolgt durch den LEP 2013 (vgl. Karte 4 „Verkehrsinfrastruktur“ i. V. m. Kapitel 3 „Verkehrsentwicklung“ des LEP).
- Die Formulierung bzgl. des Radfernweges „Sächsische Städteroute“ in der Begründung des Flächennutzungsplanes auf Seite 98 (Kapitel 3.9.1.5 Wander-, Rad- und Reitwege) ist missverständlich. Der erwähnte Radfernweg (I-8) verläuft im Bereich der Ortslage Erdmannsdorf und berührt das Gemeindegebiet von Niederwiesa nicht. Die Aussage in der Begründung sollte entweder präzisiert werden oder entfallen.
- Durch die vorbereitende Bauleitplanung werden im Planungsraum wesentliche Veränderungen für Natur und Landschaft zu erwarten sein. Die Erstellung eines Landschaftsplanes ist gemäß § 11 (2) Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Dem Planungsverband liegt der Landschaftsplan der Gemeinde Niederwiesa mit Bearbeitungsstand Juli 1998 vor. Es ist zu gewährleisten, dass die Grundaussagen des damaligen Landschaftsplans noch aktuell sind, sollte dieser inhaltlich in den Flächennutzungsplan einfließen.
- Im Flächennutzungsplan sind Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen darzustellen. Hier sollten v. a. auch die bereits in Umsetzung/in Planung befindlichen Maßnahmen dargestellt werden. Maßnahmen aus dem Kompensationsmaßnahmen-Informationssystem (KoKa-Nat) sind in die Planzeichnung zu übernehmen.
- Wir bitten um eine Anpassung der Darstellung der Flächen für Wald in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes entsprechend der aktuellen digitalen Forstgrunddaten des Staatsbetriebes Sachsenforst. Im Abgleich der dem Planungsverband vorliegenden Daten vom 21. Januar 2019 sind uns Differenzen aufgefallen.
- Im Rahmen der Lärmaktionsplanung 2018 erfolgte in der Gemeinde Niederwiesa im Jahr 2017 die Durchführung einer Lärmkartierung entlang der B 173 nach § 47 a-f Bundes-

Immissionsschutzgesetz sowie nach der 34. Bundesimmissionsschutz-Verordnung. Der Lärmaktionsplan ist am 29. Oktober 2018 in Kraft getreten.

Ebenso erfolgte durch das Eisenbahnbundesamt entlang der Bahnstrecke Zwickau – Chemnitz – Dresden im Jahr 2017 eine Lärmkartierung.

In der Begründung des Flächennutzungsplanes sollte ein entsprechender Vermerk zur Lärmaktionsplanung erfolgen. Ebenso ist textlich auszuführen, ob ggf. aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung geplante Maßnahmen zur Lärminderung im Rahmen der Lärmaktionsplanung in der Gemeinde Niederwiesa vorgesehen sind oder inwiefern sich durch die Lärmaktionsplanung bzw. Lärmkartierung ggf. Auswirkungen auf die geplante Siedlungsentwicklung ergeben

- Hinsichtlich der Abgrenzung der Deponie Weißer Weg als Fläche für Versorgungsanlagen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes verweisen wir auf Abstimmungen mit dem Abfallwirtschaftsverband Chemnitz. Die dem Planungsverband Region Chemnitz vorliegende Abgrenzung der Deponien des Abfallwirtschaftsverbandes vom 23. Januar 2019 stimmt nicht mit der Abgrenzung innerhalb der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes überein.
- Es ist anzumerken, dass in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nur eine Auswahl der Kulturdenkmale nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz dargestellt wurde. In der Begründung ist darzulegen, unter welchen Aspekten diese Auswahl erfolgte.
- Wir bitten darum, die rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne zur gewerblichen Entwicklung bzgl. des Ausschlusses von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu überprüfen, da nach geltendem Baurecht die Errichtung der Freiflächenanlagen nicht gegen die Nutzungsgrundsätze in Gewerbegebieten verstößt (vgl. OVG Bautzen Beschl. v. 4. September 2012 – 1 B 254.12, BeckRS 2013, 46735; VG Schwerin Ur. v. 13. März 2014 – 2 A 661/13, Beck RS 2015, 46031; zur angenommenen Zulässigkeit in Industriegebieten VGH München Beschl. v. 7. Dezember 2010 – 15 CS 10.2432, BeckRS 2010, 36966). Gemäß Ziel Z 10.2.2 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und Ziel Z 3.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz soll die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung „bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.“ Die Anpassung an die genannten Ziele der Regionalplanung ist erforderlich, um die für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen im Planungsgebiet tatsächlich auch der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit der Schaffung von Arbeitsplätzen vorzubehalten.

### Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz erneut am Verfahren zu beteiligen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle  
i. A. des Vorsitzenden des  
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34

LRA Mittelsachsen

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz