

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Ehrenfriedersdorf  
Markt 1  
09427 Ehrenfriedersdorf

nachrichtlich an:

- LRA Erzgebirgskreis
- Planungsverband Region Chemnitz
- Büro für Städtebau

Ihr/-e Ansprechpartner/-in  
Bettina Seiferth

Durchwahl  
Telefon +49 371 532-1547  
Telefax +49 371 532-1929

bettina.seiferth@  
lds.sachsen.de\*

Geschäftszeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/409/4

Chemnitz,  
21. März 2022

**Erzgebirgskreis - Stadt Ehrenfriedersdorf**  
**Flächennutzungsplan Ehrenfriedersdorf - Vorentwurf: Oktober 2021**  
**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**  
Schreiben des Planungsbüros vom 21. Februar 2022

MACH   
WAS   
WICHTIGES  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende erste

raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Unterlagen stehen mit den Belangen der Raumordnung grundsätzlich im Einklang. Es besteht jedoch Überarbeitungsbedarf.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Die Stadt Ehrenfriedersdorf beabsichtigt einen Flächennutzungsplan aufzustellen, um zukünftig die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Der Zeitrahmen wurde bis 2035 veranschlagt.

Zurzeit leben in Ehrenfriedersdorf ca. 4.638 Einwohner (31. Dezember 2020).

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,9 km<sup>2</sup>.

**SACHSEN**  
**KREMPelt DIE**  
**#ARMELHOCH**  
FÜR DIE CORONA-SCHUTZIMPFUNG

Postanschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:  
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 Stadt Ehrenfriedersdorf liegt gemäß LEP, Karte 1, im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau und bildet einen grundzentralen Verbund mit den Städten Thum und Geyer.

Ehrenfriedersdorf hat aufgrund der Tourismusregion rund um die Greifensteine die besondere Gemeindefunktion Tourismus. Weiterhin liegen Räume mit besonderen Handlungsbedarf hinsichtlich Altbergbau und grenznaher Lage vor. Zudem befinden sich Teile der Stadtfläche im Gebiet der Pufferzone und der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes „Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“.

### Bevölkerungsentwicklung

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

In den letzten 30 Jahren erfolgte eine Reduzierung der Bevölkerung um ca. 1.500 Einwohner von auf 6.130 EW auf 4.638 EW.

In der Begründung wird dargelegt, dass der Bevölkerungsrückgang aufgrund günstiger Wanderbewegungen **aktuell** nicht mehr so drastisch wie im Gesamtkreis ausfällt, so dass deshalb auf die Variante 1 der 7. Regionalen Bevölkerungsprognose zurückgegriffen wird.

Danach geht man im Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl von 4.120 aus.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

## 3. raumordnerische Bewertung

Die Unterlagen stehen mit den Belangen der Raumordnung grundsätzlich im Einklang. Es besteht jedoch Überarbeitungsbedarf.

Maßgeblich für die Aufstellung neuer Bauflächen ist u. a. folgendes Ziel des Landesentwicklungsplanes:

*Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.*

Danach ist eine nachvollziehbare Bedarfsauseinandersetzung mit rechtskräftigen Satzungen, Planungen im Verfahren sowie den freien Flächen im Innenbereich (incl. Leerstandpotenzial) und dem konkreten örtlichen Bedarf zu führen.

Eine Aufstellung der vorhandenen Planungen befindet sich auf Seite 53 der Begründung.

Eine solche Übersicht (Tabelle) sollte aufgrund einer besseren Nachvollziehbarkeit vollständig sein. Vorliegend fehlen Flächenangaben und Auslastungsgrad. Zudem ist die Nachvollziehbarkeit durch unterschiedliche Namensbezeichnungen der Bebauungspläne nicht gegeben. So ist der aufgeführte „Einfamilienhausstandort Seifentalstraße“ in unseren Unterlagen als „Einfamilienhausstandort Sommerleite“ bezeichnet. Zudem gibt es auch Irritationen mit alten Bezeichnungen, wie Wohngebiet an der Greifensteinstraße - Einfamilienhausstandort Steinbüschel oder Wohngebiet Wiesenstraße - Einfamilienhausstandort Karl-Stülpner-Straße. Dies ist in der Begründung zu erläutern.

Die Auflistung der relevanten Satzungen zu Wohnbauflächen auf Seite 91 sollten um den Auslastungsgrad ergänzt werden.

Konkret erfolgen im Flächennutzungsplan insgesamt sechs neue Bauflächendarstellungen.

2 x Wohnflächen mit 3,15 ha

→WA „Karl-Stülpner-Straße“ mit 1,38 ha und WA „Karschwiese“ mit 1,77 ha

1 x Mischfläche mit 1,61 ha

→ „westlich Ziegelstraße“ Umwandlung vorhandener Gewerbefläche

2 x Gewerbeflächen mit 10,48 ha

→ Erweiterung GE an der B 95 mit 7,84 ha und  
Erweiterung GI am Sauberg mit 2,64 ha

1 x Sondergebietsfläche mit ca. 13,95 ha

→ Zweckbestimmung Photovoltaik, 2 Bereiche (ehem. Spülhalden Zinnbergbau)

## Wohnflächen

Entsprechend der Begründung auf S. 85 besteht ein Bedarf von 65 - 70 Wohneinheiten (WE). Danach soll 1/3 des Bedarfes durch Aktivierung von Standorten im geprägten Siedlungsbereich abgedeckt werden, so dass sich ein Bedarfsansatz von 45 Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt. Abzüglich der vorhandenen Reserven von 21 - 28 WE aus Satzungen (konkret aus dem BP „Wiesenstraße“) ergibt dies einen **Restbedarf von 24 Wohneinheiten mit ca. 1,8 ha Bruttobauland**.

Zusammenfassend übersteigt die Planung mit 3,15 ha den tatsächlichen Bedarf von ca. 1,8 ha.

Beim neuen Wohnstandort „Karschwiese“ handelt es um eine Fläche mit Restriktionen (Leitungsschutzstreifen!). Zudem ist unklar, ob es wirklich bei einer Wohnflächenausweisung bleibt oder im Ergebnis der 1. Beteiligung doch eine Nutzung als Mischfläche (Begründung S. 92) favorisiert wird. Eine klare Ausweisung als Wohnfläche wäre zudem nur nach Verlagerung des sich östlich angrenzenden Umspannwerkes möglich. Im Rahmen der zweiten Beteiligung sollte diesbezüglich eine Klärung erfolgen.

Aufgrund dieser Aspekte erscheint gegenwärtig bei nachvollziehbarer Begründung die Wohnflächenausweisung aus raumordnerischer Sicht hinnehmbar.

Weiterhin sind die Bestandsausweisungen im Bereich Siedlerstraße und südlich der Greifensteinstraße zu prüfen. Augenscheinlich handelt es sich hier um jeweils 0,6 ha große unbebaute Flächen, die somit mit zu den Neuausweisungen gerechnet werden müssten. Das ist zu bereinigen.

### **Mischflächen**

Hinsichtlich der neuen Ausweisung westlich der Ziegelstraße ist zu erwähnen, dass es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Umwandlung einer bereits ausgewiesenen gewerblichen Fläche handelt und somit keine Bedenken bestehen.

Die einzelne Mischgebietsdarstellung im Bestand am Kreyerberg östlich der Siedlerstraße ohne konkrete bauliche Anbindung sollte hingegen auf Sinnhaftigkeit geprüft werden. Einzelne Gehöfte besitzen Bestandsschutz und sollten im Außenbereich verbleiben.

### **Gewerbliche Flächen**

Im Rahmen der Bedarfsanalyse zu gewerblichen Flächen wurde in der Begründung ein theoretischer Bedarf von 21 ha ermittelt, der durch den tatsächlichen Bestand von ca. 40 ha errechneter gewerblicher Fläche auch theoretisch gedeckt werden könnte. Dabei blieb unberücksichtigt, dass einzelne Gewerbestandorte künftig aufgegeben werden könnten. Tatsächlich sind laut Begründung 24,9 ha in den vorhandenen Bebauungsplänen ausgewiesen, diese sind jedoch bereits zu großen Teilen ausgelastet. Da sich größere Hallenbauten in den Restflächen nicht umsetzen lassen, aber bereits Anfragen dazu bestanden, wurde ein Bedarf von 10 ha veranschlagt.

Dazu erfolgte eine Standortalternativenprüfung von sieben Bereichen, wobei sich der Standort an der B95 als geeignet herauskristallisiert hat. Voraussetzung ist, dass die Ortsumgehung B95 nicht auf einer gebietszerschneidenden seit 2011 im Linienbestimmungsverfahren vom Bund favorisierten Weststraße erfolgt. Die Stadt Ehrenfriedersdorf hat diese Variante bereits abgelehnt.

Eine besondere Ausweisung stellt die Erweiterung des Industriegebietes am Sauberg dar. Zurzeit wird der Bereich als Bergbauhalde mit Abfalllager und als Bauschutt-Recyclinganlage genutzt. Zukünftig ist die Verlegung des Umspannwerkes dorthin vorgesehen. Voraussetzung ist die Entlassung aus dem Bergrecht. Inwieweit dies mit der Lage in der Kernzone des UNSECO-Weltkulturerbes kollidiert, ist mit den Fachbehörden abzustimmen.

### **Sonstige Flächen**

Die Ausweisungen der Photovoltaikanlagen auf den ehemaligen Spülbecken des Zinnbergwerkes sind nachvollziehbar. Inwieweit dies jedoch mit der Lage in der Pufferzone des UNSECO-Weltkulturerbes kollidiert, ist mit den Fachbehörden abzustimmen.

*Wir verweisen diesbezüglich hiermit explizit auf die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz. Eine Auseinandersetzung mit der Thematik ist im Rahmen*

*nachfolgender Detailplanungen unseres Erachtens zu spät. Sie sollte bereits im vorliegenden Verfahren geführt werden.*

Raumordnerische Ausweisungen sind bei den Planungen „Erweiterung Industriegebiet am Sauberg“ sowie beim Sondergebiet Photovoltaik zu berücksichtigen. Das betrifft die Lage im Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz und teilweise Landschaftsbild-Landschaftserleben).

Zudem ist bei diesen beiden Planungen die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ zu beachten. Wie in der Begründung bereits festgestellt wurde, ist eine Ausgliederung erforderlich.

#### Hinweise

Der Flächennutzungsplanentwurf wird in das Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Aus Sicht der Abteilung 4 – Umweltschutz - ergehen folgende Hinweise:

#### **Bereich Siedlungswasserwirtschaft**

*Frau Krautwer – Tel.: 0371/532-1815*

Im Planbereich befindet sich die Fernwasserleitung RL 27 des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen, Theresenstraße 13, 09111 Chemnitz. Dieser ist zu beteiligen.

Die LDS ist betroffen gemäß § 50 WHG und §§ 44, 55 SächsWG.

#### **Bereich Oberflächenwasser/Hochwasserschutz**

*Frau Solbrig – Tel.: 0371/532-1661*

Bezüglich der Belange/Zuständigkeiten des Referates Oberflächenwasser/Hochwasserschutz bestehen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

#### Hinweise:

Nach § 5 Abs. 4a BauGB sind i.S.d.§ 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Das teilweise im FNP-Bereich befindliche Überschwemmungsgebiet des Thumbaches (U5422005) ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes enthalten.

In den Entwurf des FNP wurden zudem die HQ100-Überschwemmungsflächen aus dem HWRMP Wilisch (IWU, 2017) übernommen. Nach § 5 Abs. 4a BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten n. § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen = Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete i.S.v. §76 Abs. 2 WHG festgesetzt sind. Nach § 74 Abs. 2 WHG sind in Gefahrenkarten die Risikobereiche eines Hoch-

wassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall  $\geq$  100 Jahre) und eines Hochwassers niedriger Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall  $>$  100 Jahre) darzustellen. Für die Wilisch liegen mit den Gefahrenkarten des HWRMP Wilisch neben den Überschwemmungsflächen eines HQ100 auch die Überschwemmungsflächen des selteneren HQ200 vor. Entsprechend sollten diese zusätzlich zum oder anstatt des HQ100 nachrichtlich zu übernommen werden. Zuständig ist die untere Wasserbehörde.

Nach § 76 SächsWG festgesetzte Hochwasserentstehungsgebiete (HWEG) befinden sich derzeit nicht im FNP-Bereich, jedoch werden Teile des Gemeindegebietes der Stadt Ehrenfriedersdorfs innerhalb des mittelfristig noch festzusetzenden Hochwasserentstehungsgebietes (HWEG) der Zschopau liegen. Nach Festsetzung soll das Verordnungsgebiet nach § 5 Abs. 4a BauGB ebenfalls nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

#### **Bereich Abfall/Altlasten/Bodenschutz**

*Frau Tänzler Tel.: 0371/532-1646, Herr Drauschke – Tel.: 0371 532-1437)*

Gemäß der Begründung zum Vorentwurf des FNP erfolgte in Ziff. 4.1 eine Prüfung zum Thema Altlasten und eine diesbezügliche Recherche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA, Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im LRA Erzgebirgskreis vom 31.01.2020). In der Tabelle der Anlage 5 „Altlasten und Altlastverdachtsflächen (SALKA)“ zur vorliegenden städtebaulichen Planung zum Flächennutzungsplan der Stadt Ehrenfriedersdorf befinden sich im Verfahrensgebiet diverse Altlasten/Altlastenverdachtsflächen (AVF).

Für einige dieser ist das Referat 43C der Landesdirektion Sachsen (obere Altlasten- und Bodenschutzbehörde) die zuständige Behörde (s.u. Tabelle 1). Für die Altlasten „Spülhalden 1, 2“ (Altlastenkennziffern/AKZ 71100117, 71100185) ist das sächsische Oberbergamt (OBA) die zuständige Bodenschutzbehörde.

Für die anderen Altlasten/AVF ist das Landratsamt Erzgebirgskreis als untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zuständig. Es wird daher empfohlen, die mögliche Relevanz der Altlasten/AVF Altlastenverdachtsflächen für die mit diesem Verfahren geplanten Vorhaben mit der jeweils zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu klären und den ggf. erforderlichen Handlungsbedarf abzustimmen.

**Tabelle 1:** Altlast / AVF in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen:

<b>Altlastenkennziffer (AKZ)</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>UTM-Koordinaten (Ost-/Nordwert)</b>
71100115	Deponie Mönchbad	355.834 / 5.610.659
71200248	Tankstelle, Werkstatt BVO	356.560 / 5.613.251

Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit flächenhaft genogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbesondere Arsen) zu rechnen ist. Derzeit wird eine Rechtsverordnung zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes nach § 14 SächsKrWBodSchG i.V.m. § 12 Abs. 10 BBodSchV erarbeitet.

Es ist hier zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aus-  
hubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität  
verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am  
Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Dies kann u. E. nur in Ab-  
stimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des betroffenen Landkrei-  
ses (LRA Erzgebirgskreis) sichergestellt werden. Dies ist auch bei der Umsetzung von  
Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (M1-M3, A1-A5).

Diesbezügliche Fragen im Hinblick auf die Planung können auch an die Landesdirektion  
Sachsen, Dienststelle Chemnitz, Referat 43 gerichtet werden.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung und integriert eine weitere  
Stellungnahme des Hauses. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Be-  
lange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Herbert Engels  
Referatsleiter Raumordnung, Stadtentwicklung