

Stadtverwaltung Ehrenfriedersdorf
Markt 1
09427 Ehrenfriedersdorf

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 22. März 2022
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Flächennutzungsplan der Stadt Ehrenfriedersdorf

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 21. Februar 2022 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung vom Oktober 2021
- Begründung des Vorentwurfs mit Umweltbericht vom Oktober 2021 und 5 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ehrenfriedersdorf gebeten.

Sachverhalt

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat über den erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ehrenfriedersdorf am 7. Februar 2022 erfolgt nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange.

Der Planungsverband Region Chemnitz wurde im Vorfeld in den Planungsprozess einbezogen und teilte mit Stellungnahme vom 28. Januar 2020 die im Flächennutzungsplan zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden regionalplanerischen Belange mit.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABl Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABl Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Das sächsische Obergericht (OVG) bestätigte zwar mit Beschlüssen vom 29. Juli 2015 und vom 3. August 2015 die Unwirksamkeit des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 03/2008 vom 17. Januar 2008) sowie der beiden Teilfortschreibungen, indem es die Anträge auf Zulassung der Berufung gegen drei vorausgegangene Urteile des Verwaltungsgerichts Chemnitz (VG) vom 10. Februar 2014 ablehnte. Die Beschlüsse des OVG sind auch nicht anfechtbar und die Urteile des VG damit rechtskräftig. Im Ergebnis dieser drei inzidenten Normenkontrollen wirkt die Rechtskraft der Urteile nur auf die drei Einzelfälle bezogen und damit jeweils nur inter partes, d. h. zwischen den Parteien des Klageverfahrens und nicht wie bei der abstrakten Normenkontrolle (gemäß § 47 VwGO durch das OVG zu entscheiden)

gegenüber jedermann. Folglich wenden wir als Plangeber der Planungsregion Chemnitz innerhalb des Teilgebietes der ehemaligen Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge unsere o. g. Regionalpläne auch nach wie vor weiterhin an.

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 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 Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Vorbemerkung

Bisher wurde unsererseits davon ausgegangen, dass die Flächennutzungspläne der Städte Ehrenfriedersdorf und Geyer, wie im Anschreiben der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 12. Dezember 2019 an die Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, inhaltlich und bzgl. der durchgeführten Verfahren aufeinander abgestimmt werden. Aus der Begründung des nun zur Beurteilung vorliegenden Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes geht nicht hervor, inwiefern eine diesbezügliche Abstimmung bisher erfolgte. In der Stellungnahme vom 28. Januar 2020 wurde dieses Vorgehen durch den Planungsverband ausdrücklich begrüßt und angeregt, auch die Stadt Thum in diese Abstimmungen einzubeziehen, um Planungsinhalte bzgl. der Funktionsteilung entsprechend der zentralörtlichen Ausstattung aufeinander abzustimmen.

Die Städte des bereits im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RPI C-E) ausgewiesenen und im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (RPI-E RC) erneut festgelegten grundzentralen Verbundes Ehrenfriedersdorf-Geyer-Thum sollten insbesondere ihre vorbereitende Bauleitplanung [über die ohnehin nach § 2 (2) BauGB notwendige Abstimmung zwischen Nachbargemeinden hinaus] inhaltlich aufeinander abstimmen. Mehr noch, die gemeinsame Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen durch mehrere Gemeinden setzt eine Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit voraus, die in einer entsprechenden vertraglichen Regelung, zum Beispiel mittels eines landesplanerischen Vertrages nach § 14 (2) Nr. 1 ROG, zu fassen ist.

In diesem Zusammenhang wäre es aus regionalplanerischer Sicht sinnvoll und zweckmäßig, dass für die Gemeinden des grundzentralen Verbundes ein gemeinsamer Flächennutzungsplan erarbeitet wird. Dies ergibt sich aus § 204 BauGB, wonach ein gemeinsamer Flächennutzungsplan insbesondere dann aufgestellt werden soll, wenn die Ziele der Raumordnung eine gemeinsame Planung erfordern. Dies ist auf Grund der Festlegung als grundzentraler Verbund mit der erforderlichen gemeinsamen Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktionen gegeben.

Es wird deshalb erwartet, dass sich der Plangeber mit dem o. g. Sachverhalt in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes auseinandersetzt.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ehrenfriedersdorf bzgl. der Siedlungsentwicklung und einer geplanten Waldmehrungsfläche folgende im Einzelnen näher erläuterte **Bedenken**:

- Wohnbauflächenentwicklung

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird geschildert, dass für die Stadt Ehrenfriedersdorf ein Entwicklungsbedarf von 70 Wohneinheiten (WE) im Zeitraum von 2020 bis 2035 besteht. Ein Drittel des Bedarfs soll durch Nachverdichtung im Innenbereich gedeckt werden können, sodass ca. 45 WE, die im Einfamilienhaussektor realisiert werden sollen, als tatsächlicher Bedarf verbleiben. Abzüglich der innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Wiesenstraße“ realisierbaren 24 WE verbleibt ein Bedarf von 21 WE, der innerhalb der geplanten Wohnbauflächen „Erweiterung Wohngebiet Karl-Stülpner-Straße“ (1,38 ha) und „Wohngebiet Karschwiese“ (1,77 ha) gedeckt werden soll.

Unberücksichtigt bleibt bei der Bestimmung der Potenziale eine Fläche von ca. 0,8 ha nordöstlich des Greifensteinstadions und südlich der Greifensteinstraße sowie 1,47 ha nördlich der Straße „Am Siedlerberg“, welche als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, jedoch bisher unbebaut sind.

Vor diesem Hintergrund, ist die Planung für das „Wohngebiet Karschwiese“ kritisch zu hinterfragen.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel Z 2.2.1.5 LEP haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des RPI-E RC ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Stadt mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen.

Diese geplante Wohnbaufläche entwickelt sich fingerartig in die Landschaft und widerspricht somit insbesondere dem Ziel Z 2.2.1.9 LEP, nach dem eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

In der Begründung wird dargestellt, dass sich aufgrund der Lage am Umspannwerk ggf. auch die Entwicklung eines Mischgebietes anstatt des offenbar favorisierten Wohngebietes im weiteren Verlauf der Planung ergeben könnte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch die 50 %ige Nutzung einer gemischten Baufläche (betrifft auch das geplante „Mischgebiet westlich Ziegelstraße“) durch Wohnbebauung in die Bedarfsermittlung einfließen muss.

- Gewerbeflächenentwicklung

Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung bestehender Gewerbeflächen wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Industriegebietes „Am Sauberg“ ist die Prüfung bzgl. der durch die Erweiterung betroffenen Kernzone des UNESCO-Welterbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří zu ergänzen, was ggf. zu einer Neubewertung der Fläche in der Alternativenprüfung führt.

Bzgl. der geplanten Erweiterung des Standortes „Gewerbegebiet an der B 95“ sollte eine deutlichere Klarstellung im Hinblick auf bestehende und ggf. konkurrierende Planungen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur erfolgen. Die genannten Sachverhalte werden nachstehend erläutert:

Erweiterung Industriegebiet „Am Sauberg“

Die geplante gewerbliche Baufläche „Erweiterung Industriegebiet Sauberg“ liegt innerhalb der Kernzone des Bestandteiles Sauberger Haupt- und Richtschacht, den Pressbauen, dem Röhrgraben und den Seifen Greifenbachtal der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří, welche am 6. Juli 2019 in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurden. Dies wurde vom Plangeber zwar erkannt, die Kern- und Pufferzone des o. g. Bestandteiles in der Planzeichnung sowie in Anlage 1 zum Flächennutzungsplan kartografisch dargestellt, jedoch wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes lediglich dargestellt, dass im Vollzug des

Flächennutzungsplanes Abstimmungen mit den zuständigen Institutionen des Welterbemanagements zu führen sind.

Gemäß Ziel Z 1.8.5 sollen die Bestandteile des UNESCO-Welterbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-)wirtschaftlichen, künstlerischen, industriekulturellen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden. Dies ist aus unserer Sicht bereits im Flächennutzungsplanverfahren zu beachten, denn aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche leitet sich für die plangebende Gemeinde der Anspruch auf eine verbindliche Bauleitplanung (in diesem Fall zur Realisierung eines Gewerbegebietes) ab. Die Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Gewerbegebietes sind mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Welterbe Montanregion Erzgebirge e. V. und Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Referentin für Welterbe Frau Hansell) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzustimmen. Dies ist in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu dokumentieren.

Der Feststellung, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan per se keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Kulturlandschaft hervorrufen, wie dies auf Seite 133 des Umweltberichtes beschrieben wird, kann aus regionalplanerischer Sicht nicht gefolgt werden.

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt zudem gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC erneut als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde, was vom Plangeber gemäß den Ausführungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes auch erkannt wurde. In diesem Zusammenhang wird die pauschale Aussage unter Ziffer 2.9.2 auf Seite 130 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan „Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz werden nicht durch Flächennutzungsplan-Darstellungen beeinträchtigt“ in Frage gestellt. Es sollte diesbezüglich eine differenziertere Betrachtung erfolgen. Als Festlegungskriterium für das o. g. Vorbehaltsgebiet fungiert in diesem Bereich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“.

Bei der gemäß Begründung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Ausgliederung aus dem LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ ist der Planungsverband Region Chemnitz am Verfahren zu beteiligen, sollte der Konflikt mit Ziel Z 1.8.5 des RPI-E RC in Abstimmung mit der o. g. Behörde bzw. dem Verein im Vorfeld auszuschließen sein.

Gemäß Karte 5 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ des RPI-E RC ist der Bereich um den Abschlussbetriebsplan „Zinnerz Ehrenfriedersdorf“, in dem die geplante gewerbliche Baufläche liegt, als Bergbaufolgelandschaft (Altbergbaug Gebiet mit Sanierungsbedarf) Erz- und Spatbergbau festgelegt. Die Ziele Z 1.9.3.2 bis Z 1.9.3.5 des RPL-E RC sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Gemäß Ziel Z 1.9.3.4 RPI-E RC sind Bereiche außerhalb von Siedlungen in Bergbaufolgelandschaften so zu sanieren, dass eine dauerhaft ökologisch stabile Landschaft entsteht und eine vorwiegend naturnahe Gestaltung erfolgt. Diesem Ziel widerspricht die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die geplante Baufläche in einem archäologischen Relevanzbereich (gemäß den Daten des Landesamtes für Archäologie, Stand: Oktober 2021) liegt. Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sind erforderlich.

Erweiterung „Gewerbegebiet an der B 95“

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an der B 95 war am 6. Juli 2020 Thema einer Beratung zwischen der Stadtverwaltung, der Landesdirektion Sachsen und dem Planungsverband Region Chemnitz. Diskutiert wurde dabei insbesondere der bestehende Konflikt zwischen der von der Stadt gewünschten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und der im LEP vollzogenen raumordnerischen Sicherung der im Fernstraßenausbaugesetz enthaltenen Ortsumgehung Thum/Ehrenfriedersdorf im Zuge der B 95 (Kategorie „Weiterer Bedarf mit Planungsrecht“).

Durch die Stadt Ehrenfriedersdorf wurde in der damaligen Beratung die Ablehnung der Vorzugsvariante (westliche Umgehung) nochmals deutlich gemacht. Durch die Vertreter des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr erfolgte der Hinweis, dass die von der Stadt favorisierte sogenannte „weite Ostumfahrung“ aus Sicht der Fachplanung weder als umsetzbar noch als verkehrsplanerisch sinnvoll eingestuft wird.

Bei Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes an der B 95 wird somit nicht nur die Umsetzung der Vorzugsvariante der Ortsumgehung an dieser Stelle dauerhaft ausgeschlossen, sondern auch die Option einer Ortsumgehung an anderer Stelle für die Stadt grundsätzlich in Frage gestellt. Dieser Sachverhalt sollte in der Begründung des Flächennutzungsplanes noch wesentlich deutlicher herausgestellt werden. Der in der Begründung mehrfach kurz erwähnte „Verzicht auf die Planungsprämisse“ der Freihaltung einer westlich der Ortslage verlaufenden Ortsumgehung wird der Tragweite der mit der Erweiterung des Gewerbegebietes getroffenen Entscheidung nur unzureichend gerecht.

- Entwicklung der Sondergebiete

Sondergebiet Photovoltaik (PV)

Im Flächennutzungsplan werden zwei Sondergebiete für Freiflächen-PV-Anlagen auf den Plateaus der Spülhalden auf dem Sauberg dargestellt.

Die geplanten Sondergebiete PV liegen beide innerhalb der Pufferzone des Bestandteiles Sauburger Haupt- und Richtschacht, den Pressbauen, dem Röhrgraben und den Seifen Greifenbachtal der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří, welche am 6. Juli 2019 in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurden. Dies wurde vom Plangeber zwar erkannt, die Kern- und Pufferzone des o. g. Bestandteiles in der Planzeichnung sowie in Anlage 1 zum Flächennutzungsplan kartografisch dargestellt, jedoch wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes lediglich dargestellt, dass im Vollzug des Flächennutzungsplanes Abstimmungen mit den zuständigen Institutionen des Welterbemanagements zu führen sind.

Gemäß Ziel Z 1.8.5 sollen die Bestandteile des UNESCO-Welterbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-)wirtschaftlichen, künstlerischen, industriekulturellen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden. Dies ist aus unserer Sicht bereits im Flächennutzungsplanverfahren zu beachten, denn aus der Darstellung des Sondergebiets PV leitet sich für die plangebende Gemeinde der Anspruch auf eine verbindliche Bauleitplanung (in diesem Fall zur Realisierung von zwei insgesamt fast 14 ha umfassenden Freiflächen-PV-Anlagen) ab. Die Rahmenbedingungen zur Realisierung der Sondergebiete sind mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Welterbe Montanregion Erzgebirge e. V. und Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Frau Hansell) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzustimmen. Dies ist in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu dokumentieren.

Der Feststellung, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan per se keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Kulturlandschaft hervorrufen, wie dies auf Seite 133 des Umweltberichtes beschrieben wird, kann aus regionalplanerischer Sicht nicht gefolgt werden.

Zudem liegt die größere der beiden Flächen gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC erneut als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde. In diesem Zusammenhang wird die pauschale Aussage unter Ziffer 2.9.2 auf Seite 130 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan „Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz werden nicht durch Flächennutzungsplan-Darstellungen beeinträchtigt“ in Frage gestellt. Es sollte diesbezüglich eine differenziertere Betrachtung erfolgen. Als Festlegungskriterium fungiert im Bereich des dargestellten Sondergebietes das LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“.

Bei der gemäß Begründung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Ausgliederung aus dem LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ ist der Planungsverband Region Chemnitz am

Verfahren zu beteiligen, sollte der Konflikt mit Ziel Z 1.8.5 des RPI-E RC in Abstimmung mit der o. g. Behörde bzw. dem Verein im Vorfeld auszuschließen sein.

Außerdem liegt diese Fläche innerhalb einer gemäß Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten regional bedeutsamen landschaftsbildprägenden Erhebung „Kalter Muff mit Franzeshöhe“. Ob eine Beeinträchtigung dieser Festlegung des Regionalplanes (Grundsatz G 2.1.2.1) erfolgt, wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes nicht dargelegt.

Gemäß Karte 5 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ des RPI-E RC ist der Bereich um den Abschlussbetriebsplan „Zinnerz Ehrenfriedersdorf“, in dem die geplanten Sondergebiete PV liegen, als Bergbaufolgelandschaft (Altbergbauegebiet mit Sanierungsbedarf) Erz- und Spatbergbau festgelegt. Die Ziele Z 1.9.3.2 bis z 1.9.3.5 RPI-E RC sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Gemäß Ziel Z 1.9.3.4 RPI-E RC sind Bereiche außerhalb von Siedlungen in Bergbaufolgelandschaften so zu sanieren, dass eine dauerhaft ökologisch stabile Landschaft entsteht und eine vorwiegend naturnahe Gestaltung erfolgt. Diesem Ziel könnte ggf. durch die entsprechenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zur Entwicklung der geplanten Sondergebiete entsprochen werden, sollten diese trotz ihrer Lage innerhalb der Pufferzone der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří realisierbar sein (siehe Hinweis zur Klärung mit den zuständigen Stellen oben).

Sondergebiet Tourismus/Kultur Sauberg (Bestand)

Die Darstellung des Sondergebietes Tourismus/Kultur Sauberg ist an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sauberg“ anzupassen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes enthält Darstellungen eines Sondergebietes außerhalb dessen Geltungsbereiches, insbesondere südlich der Straße „Am Sauberg“, welches sowohl innerhalb der Kernzone des Bestandteiles Sauberger Haupt- und Richtschacht, den Pressbauen, dem Röhrgaben und den Seifen Greifenbachtal der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří, welche am 6. Juli 2019 in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurden, als auch innerhalb des LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ liegt.

Sollte an der Darstellung festgehalten werden, ist die Erweiterung des Sondergebietes zu begründen und darzustellen, dass das Ziel Z 1.8.5 des RPL-E RC nicht beeinträchtigt wird. Gemäß Ziel Z 1.8.5 sollen die Bestandteile des UNESCO-Welterbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-)wirtschaftlichen, künstlerischen, industriekulturellen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden. Dies ist aus unserer Sicht bereits im Flächennutzungsplanverfahren zu beachten, denn aus der Darstellung des Sondergebietes Tourismus/Kultur Sauberg leitet sich für die plangebende Gemeinde der Anspruch auf eine verbindliche Bauleitplanung (in diesem Fall zur Realisierung eines Sondergebietes) ab. Die Rahmenbedingungen zur Realisierung des Sondergebietes sind mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Welterbe Montanregion Erzgebirge e. V. und Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Frau Hansell) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzustimmen. Dies ist in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu dokumentieren.

Der Feststellung, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan per se keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Kulturlandschaft hervorrufen, wie dies auf Seite 133 des Umweltberichtes beschrieben wird, kann aus regionalplanerischer Sicht nicht gefolgt werden.

Bei der gemäß Begründung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Ausgliederung aus dem LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ ist der Planungsverband Region Chemnitz am Verfahren zu beteiligen, sollte der Konflikt mit Ziel Z 1.8.5 des RPI-E RC in Abstimmung mit der o. g. Behörde bzw. dem Verein im Vorfeld auszuschließen sein.

Sondergebiet Tourismus/Kultur Greifensteine (Bestand)

Das Sondergebiet überlagert an seinem nordöstlichen Rand ein gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E festgelegtes Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC erneut als Vorbehaltsgebiet Arten- und

Biotopschutz festgelegt wurde. Als Festlegungskriterien fungieren in diesem Bereich das LSG „Greifensteingebiet“ sowie das Flächennaturdenkmal (FND) „Greifensteine“. Ebenso fungieren als Festlegungskriterien die „Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation“ (LRT-ID 10013), welche zudem als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) kartiert wurden sowie das gesetzlich geschützte Biotop der Waldbiotopkartierung „Aussichtsfelsen im FND Greifensteine“ (Objektnr.: F0038). Im Sinne einer natur- und landschaftsschutzverträglichen touristischen Nutzung sollte das Sondergebiet auf die baulichen Anlagen beschränkt werden.

In diesem Zusammenhang wird die pauschale Aussage unter Ziffer 2.9.2 auf Seite 130 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan „Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz werden nicht durch Flächennutzungsplan-Darstellungen beeinträchtigt“ in Frage gestellt. Es sollte diesbezüglich eine differenziertere Betrachtung erfolgen.

Das Sondergebiet überlagert sich in Teilen mit Wald i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (Sächs-WaldG) entsprechend der digitalen Forstgrunddaten des Staatsbetriebes Sachsenforst (Stand: 15. Dezember 2021). Das Sondergebiet sollte auf die Abgrenzung der digitalen Forstgrunddaten angepasst werden.

Sondergebiet Beherbergung Greifensteine (Bestand)

Das Gebiet liegt innerhalb eines gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC erneut als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde. Als Festlegungskriterien fungiert in diesem Bereich das LSG „Greifensteingebiet“. Das Sondergebiet umfasst in seiner dargestellten Ausdehnung nicht nur baulich geprägte Flächen. Bei der Planung von zukünftigen Maßnahmen ist sowohl das festgelegte Vorbehaltsgebiet als auch die Lage innerhalb des LSG zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird die pauschale Aussage unter Ziffer 2.9.2 auf Seite 130 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan „Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz werden nicht durch Flächennutzungsplan-Darstellungen beeinträchtigt“ in Frage gestellt. Es sollte diesbezüglich eine differenziertere Betrachtung erfolgen.

Das Sondergebiet überlagert zudem Teile von Wald i. S. d. SächsWaldG entsprechend der digitalen Forstgrunddaten des Staatsbetriebes Sachsenforst (Stand: 15. Dezember 2021). Das Sondergebiet sollte deshalb zumindest auf die Abgrenzung der digitalen Forstgrunddaten angepasst werden.

Sondergebiete, Wochenendhausgebiete (Bestand)

Im Flächennutzungsplanes werden sechs Wochenendhausgebiete dargestellt, deren Bebauungszusammenhang gemäß den Ausführungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes gewichtig ist.

Hinsichtlich der Prüfung der Flächendarstellungen bzgl. der Übereinstimmung mit den raumordnerischen Ziel- und Rahmensetzungen zur Siedlungsentwicklung muss festgestellt werden, dass bzgl. des Wochenendhausgebietes an der Drebacher Straße nicht von einem gewichtigen Bebauungszusammenhang gesprochen werden kann. Eine fingerartige Entwicklung der Siedlung in die Landschaft hinein ist im Hinblick auf eine Verfestigung der Bebauung aus regionalplanerischer Sicht abzulehnen (vgl. Ziel Z 2.2.1.9 LEP i. V. m. Kapitel 1.2 des RPI-E RC).

Sondergebiet Ski am Steinbüschel (Bestand)

Das Sondergebiet Ski am Steinbüschel liegt gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E teilweise innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC erneut als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde. Als Festlegungskriterium fungiert in diesem Bereich das LSG „Greifensteingebiet“.

Bei der Planung von zukünftigen Maßnahmen ist sowohl das festgelegte Vorbehaltsgebiet als auch die Lage innerhalb des LSG zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird die pauschale Aussage unter Ziffer 2.9.2 auf Seite 130 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan „Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz werden nicht durch Flächennutzungsplan-Darstellungen beeinträchtigt“ in Frage gestellt. Es sollte diesbezüglich eine differenziertere Betrachtung erfolgen.

- **Waldmehrung**

Die zur Waldmehrung vorgesehene Fläche auf dem Flurstück 1075 der Gemarkung Ehrenfriedersdorf überlagert ein in Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E festgelegtes Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) sowie ein in Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC festgelegtes Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine „Berg-Mähwiese“(LRT-ID 10335). Die Fläche ist zudem als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG kartiert. Auf eine Darstellung der Waldmehrungsfläche sollte verzichtet werden, da hier ein Konflikt mit der regionalplanerischen Festlegung besteht.

Zudem werden folgende **Hinweise** gegeben, die in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden sollten:

- **Einzelhandel**

Im Hinblick auf die Ziel- und Rahmensetzungen des RPI-E RC soll gemäß Ziel Z 1.7.5 die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Ziel Z 1.3.2.1 zur Sicherung der Nahversorgung nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Dieser ist im Rahmen der Bauleitplanung abzugrenzen und entsprechend zu begründen. Im Flächennutzungsplan wurde durch Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches diesen Erfordernissen Rechnung getragen. Hier sollte jedoch auf der Planzeichnung auch der Bezug zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 mit Beschlussfassungsdatum des Stadtrates verankert werden.

Weiterhin wurde zum Vorentwurf angemerkt, dass sich im Rahmen der Flächennutzungsplanerarbeitung mit den aktuellen Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des grundzentralen Verbundes auseinandergesetzt werden sollte. Im Erläuterungsbericht sind dazu keine Aussagen enthalten. Dies ist im Hinblick auf die funktionsteilige Entwicklung des grundzentralen Verbundes erforderlich.

- **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

In Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des RPI-E RC wurden folgende regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen festgelegt:

- Randstufe der Geyerschen Platte
- Geyersche Hochfläche mit Greifensteine, Schlegelberg, Schatzenstein
- Kalter Muff mit Franzeshöhe

Es ist das Ziel Z 2.1.2.3 zu berücksichtigen.

Dies ist unter Ziffer 3.1.2 auf Seite 38 der Begründung und Ziffer 2.9.1 Seite 127 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan zu ergänzen und darzustellen, ob eine Beeinträchtigung des Zieles durch die Planung erfolgt.

- **Nachrichtliche Darstellungen im Regionalplan**

Folgende Festlegungen wurden nachrichtlich in den RPI-E RC übernommen:

Der Verlauf der Regionalen Hauptradroute II-12 Mulde-Chemnitz-Mittelgebirge ist in der Planzeichnung aufgrund der ausgewählten Signatur nur sehr schwer nachvollziehbar. Die Darstellung des Trassenverlaufes entspricht den Vorgaben der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2019.

Auch die Reit- und Wanderwege sind in der Planzeichnung nicht deutlich genug erkennbar. Die gewählten ähnlichen Planzeichen für Radwege und Reitwege sind zudem noch für den Leser

schwer zu unterscheiden. Möglicherweise könnte dies besser lesbar gestaltet werden. Eventuell sollte sich bei der Darstellung in der Planzeichnung auch auf überregionale bzw. regionale Wege beschränkt werden.

Weitere Hinweise

In Ziffer 3.6 auf Seite 146 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan wird auf vorhandene Lärmkartierung in der Stadt Ehrenfriedersdorf hingewiesen. Es sollte ergänzt werden, dass für die Stadt Ehrenfriedersdorf ein Lärmaktionsplan (in Kraft seit 14. November 2018 durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Ehrenfriedersdorf) vorliegt. Im Flächennutzungsplan sollte ein Bezug zu den geplanten Maßnahmen zur Lärminderung aus dem Lärmaktionsplan hergestellt werden.

Die im KISS/KoKa-Nat – Kompensationsmaßnahmen-Informationssystem dargestellten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich darzustellen. Dies wurde bisher versäumt. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Anlage von Hecken auf dem Flurstück 1111/27 der Gemarkung Ehrenfriedersdorf zur Errichtung eines Eigenheims
- Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 1019/4 der Gemarkung Ehrenfriedersdorf zur Errichtung eines Wohnheims für betreutes Wohnen

Im Flächennutzungsplan werden die Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße“ als A1 und A5 dargestellt. Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Heckensäume auch im Grenzbereich zur nunmehr geplanten Erweiterung des Wohngebietes im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Wiesenstraße“ ist auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche A5 die Anlage eines Feuchtbiotops, einer Hecke zur angrenzenden Ackerfläche und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Die dauerhafte Pflege dieser Flächen hat gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Es ist sicherzustellen, dass die zur Kompensation vorgesehenen Flächen nun nicht einer zweckentfremdenden Nutzung zugeführt werden, da sie der Kompensation eines bereits durchgeführten Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Zwischen Annaberger Straße, Pochwerkstraße und Saubergstraße ist eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich ist jedoch durch starke Verbuschung geprägt, ggf. ist hier bereits Wald i. S. d. SächsWaldG entstanden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft in diesem Bereich sollte nochmals geprüft und ggf. geändert werden.

Zu den regionalplanerischen Festlegungen in Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC wurde in Begründung (Abbildung 15) und Umweltbericht (Abbildung 43) zum Flächennutzungsplan lediglich jeweils ein Kartenausschnitt eingefügt und mit einer Beschriftung der für die Stadt Ehrenfriedersdorf relevanten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete versehen. Eine textliche Erläuterung der im Geltungsbereich liegenden regionalplanerischen Festlegungen gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ wäre aus unserer Sicht hier wünschenswert. Zumindest ist jedoch in den o. g. Abbildungen anstelle des verwendeten Begriffes „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasser“ der korrekte Begriff „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasser (Risikobereich)“ zu verwenden.

Die Aussage zu Karte 4 LEP (Begründung, Seite 36, 2. Absatz) ist missverständlich formuliert. Da für die Maßnahme B 95 OU Thum/Ehrenfriedersdorf bereits ein Vorbehaltsgebiet festgelegt wurde, ist der Hinweis auf das Fehlen einer Vorrangtrasse an dieser Stelle überflüssig.

Es besteht Korrekturbedarf unter Ziffer 3.2.5 auf Seite 45 der Begründung des Flächennutzungsplanes. Hier wird fälschlicherweise der Plansatz 1.8.5 als Grundsatz zitiert. Gemäß dem Beteiligungsentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 2021 handelt es sich hier jedoch um ein Ziel der Raumordnung.

Bei der auf Seite 106, 1. Absatz, 2. Anstrich genannten Drebacher Straße handelt es sich um die S 229 und nicht wie irrtümlich angegeben um die S 223.

Auf Seite 133 unter Ziffer 2.9.2 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan sind die Worte „vorgeschlagenen Eignungsgebiet für Windenergieanlagen“ durch „ermittelten Potenzialgebiet Wind außerhalb Wald“ zu ersetzen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich die Arbeiten zum Sachlichen Teilregionalplan Wind, Regionales Windenergiekonzept in einem sehr frühen Stadium befinden und die Behandlung der eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen der Beteiligten im ersten Verfahrensschritt [frühzeitige Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß §§ 8 und 9 (1) ROG] nicht mehr in diesem Jahr in den Verbandsgremien erfolgen wird. I. Z. m. der Novellierung des § 84 Sächsische Bauordnung „Abweichungen von § 35 BauGB“ kann es auch zu einer erneuten Durchführung des ersten Regionalplanverfahrensschrittes kommen.

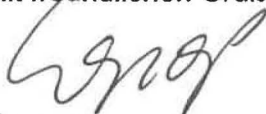
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus 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 schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Genehmigung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

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 Erzgebirgskreis
Welterbe Montanregion Erzgebirge e. V.
LA für Denkmalpflege Sachsen, Frau Hansell
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz