



PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stadtverwaltung Werdau
Postfach 1361
08403 Werdau

Stadtverwaltung Werdau	Stadtverwaltung Werdau	0.10
2	OB _____	0.21
3	Eing.: 16. April 2021	0.22
4	Reg.-Nr. _____ Kz. _____ Az: _____	0.23
+	R E St RG S	

Datum: 15. April 2021
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom: 15. März 2021
Ihre Zeichen: 2.20 / Je/Pie

Verbandsgeschäftsstelle

Bebauungsplan Nr. 42 „Abrundung Straße der Freundschaft“ der Stadt Werdau

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

Ihrem Schreiben lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung vom Januar 2021
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (ohne Datum)
- Begründung des Vorentwurfs vom Januar 2021 mit Umweltbericht c

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Abrundung Straße der Freundschaft“ der Stadt Werdau gebeten.

Sachverhalt

Die Stadt Werdau plant mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Erschließung für drei Baugrundstücke östlich der Straße der Freundschaft innerhalb eines 0,45 ha großen Geltungsbereiches im Ortsteil Leubnitz.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 Windenergienutzung des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung 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 (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung (Ziele Z 3.2.2 bis Z 3.2.5 und 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

Hausanschrift
Planungsverband Region Chemnitz
Verbandsgeschäftsstelle
Werdauer Straße 62
08056 Zwickau

Postfachanschrift
wie Hausanschrift

Kontakt
Telefon (0375) 289 405 0
Telefax (0375) 289 405 90
E-Mail * info@pv-rc.de
Internet www.pv-rc.de

Mitglieder
Erzgebirgskreis
Landkreis Mittelsachsen
Vogtlandkreis
Landkreis Zwickau
Kreisfreie Stadt Chemnitz

*Der Planungsverband hat ausschließlich unter der E-Mail-Adresse post@pv-rc.de den Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente eröffnet.

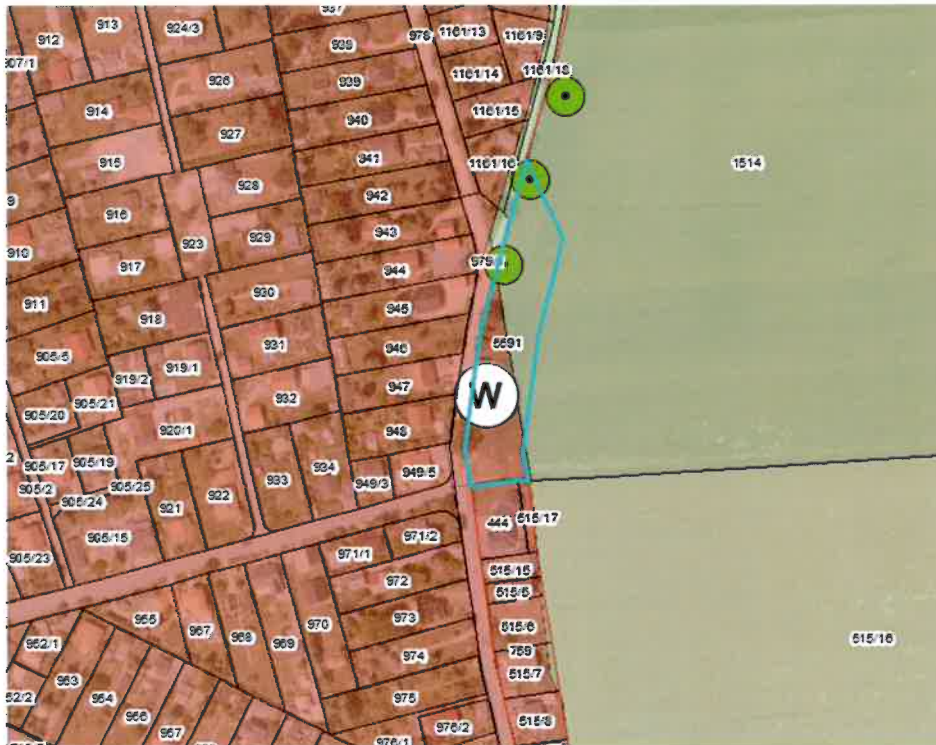
Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben **Bedenken**.

Der Bebauungsplan entwickelt sich teilweise aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes. In diesem Entwurf umfasste die geplante Wohnbaufläche W 12 lediglich die ca. halb so große südliche Teilfläche des Geltungsbereiches des nun zur Beurteilung vorgelegten Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan erfolgt nun die Festsetzung eines 0,45 ha großen Geltungsbereiches (anteilig ca. 500 m² Grünfläche).



Zu der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche W 12 wurden mit Stellungnahme des Planungsverbandes vom 22. März 2021 zum einen Bedenken aufgrund der Lage innerhalb eines im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft geäußert. Zudem bestehen aus regionalplanerischer Sicht gegen die Vielzahl der im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten geplanten Bauflächen aufgrund des in der Wohnungsmarktprognose fehlerhaft ermittelten Bedarfs für 13,8 ha an Wohnbauflächen generell Bedenken, da die in unserer o. g. Stellungnahme im einzelnen genannten Nachverdichtungspotenziale in der Prognose unberücksichtigt blieben.

Insofern sind die Standorte der geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Werdau im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs generell noch einmal zu überdenken. Eine Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen sollte aus regionalplanerischer Sicht erfolgen, um raumordnerischen Ziel- und Rahmensetzungen bzgl. der Siedlungsentwicklung und des Flächensparens gerecht zu werden.

Bezüglich des mit dem im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung wurde in der Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Folgendes formuliert, was an dieser Stelle noch einmal wiederholt wird:

- Fläche 12 „Straße der Freundschaft“

Diese Entwicklungsfläche wurde erst zur Entwurfsfassung in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Mit der geplanten Entwicklungsfläche soll eine bisher als

Ackerland genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche zur Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Dieser Bereich wird gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Entsprechend der Vorgabe der Landesplanung (Ziel Z 4.2.1.1 LEP 2013) erfolgte im RP-E RC die Festlegung von mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft. Hierzu wurden insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit - entsprechend den Bewertungsstufen III (mittel) bis V (sehr hoch) - der 5-stufigen Datengrundlage Boden der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) im Freistaat Sachsen herangezogen.

Im konkreten Fall wurden innerhalb der Fläche 12 landwirtschaftliche Nutzflächen mit der natürlichen Bodenfruchtbarkeit IV als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt.

Durch den Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Versiegelung werden die für die Landwirtschaft produktiven Böden im Freiraum nachhaltig in ihrer Bodenqualität entwertet. Eine Wiederherstellung der produktiven Bodenqualität ist auch bei späterer Entsiegelung nicht mehr vollständig möglich. Daher ist auf eine Flächenneuanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzgrundlage für die Landwirtschaft zu verzichten. Die Vorranggebiete Landwirtschaft sind in der Planzeichnung des FNP als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.

Mit dem nun im Bebauungsplan noch größer gefassten Geltungsbereich soll der Landwirtschaft mehr Ackerland entzogen werden, als bereits im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Das Vorhaben kann durch einen nachvollziehbaren Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbaufläche mit den Belangen der Regionalplanung in Einklang gebracht werden. Dazu bedarf es jedoch der Überarbeitung des aktuellen Flächennutzungsplanentwurfs.

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 Satzung 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 Zwickau