

nachrichtlich an:

Landesdirektion Sachsen · 09105 Chemnitz

Landratsamt Zwickau  
Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz  
PF 10 01 76  
08067 Zwickau

Landesdirektion Sachsen · 09105 Chemnitz

Planungsverband Region Chemnitz  
Verbandsgeschäftsstelle  
Werdauer Straße 62  
08056 Zwickau

Landesdirektion Sachsen · 09105 Chemnitz

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Werdau  
Postfach 1361  
08403 Werdau

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Petra Mättig

**Durchwahl**  
Telefon +49 371 532-1542  
Telefax +49 371 532-1929

petra.maettig@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/581/12

Chemnitz,  
24. Februar 2021

nachrichtlich an:

LRA Zwickau  
Planungsverband Region Chemnitz  
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

**Stadt Werdau, Landkreis Zwickau**  
**Flächennutzungsplan**

**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**

Schreiben der Büro für Städtebau GmbH vom 5. Januar 2021 mit:

- Entwurf i. d. F. von 10/2020
- Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

**Der o. g. Planentwurf steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachstehende Hinweise beachtet werden.**

Begründung

**Sachverhalt**

Die Raumordnungsbehörde wird erneut am Planverfahren des Flächennutzungsplans (FNP) beteiligt. In ihrer Stellungnahme vom 28. März 2019 wurde auf den besonderen Begründungsbedarf für die neuen Bauflächenentwicklungen und die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hingewiesen.

Der Planentwurf ist diesbezüglich überarbeitet worden. Hierzu wird auf Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen für den Planungshorizont bis 2035 die für den FNP maßgebende Einwohnerzahl von 18.500 EW vorgegeben, die im Rahmen der amtlichen Berechnung zwischen 18.400 EW (Variante 2) und 19.080 EW (Variante 1) liegt.

**MACH**  
**WAS**  
**WICHTIGES**

Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

**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).

Der darauf Bezug nehmende Wohnungsneubaubedarf von 340 Wohneinheiten basiert auf der aktualisierten Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Werdau und ist ausschließlich auf das Eigenheimsegment ausgerichtet. Unter Berücksichtigung von Reserven in Bebauungsplangebieten und Baulücken wird letztendlich ein Wohnbauflächenbedarf von 13,8 ha für 162 Wohneinheiten ermittelt.

Insgesamt werden 12,9 ha neue Wohnbauflächen (Begründung, Seite 117), 1,1 ha neue gemischte Bauflächen (Begründung, Seite 122), 66 ha neue gewerbliche Bauflächen (Begründung, Seite 125) und 3 ha neue Sonderbauflächen (Begründung, Seite 126) im Plan dargestellt.

### **Rechtliche Grundlagen**

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgender Grundlage geprüft:

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

### **Raumordnerische Bewertung**

Im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung ist festzustellen, dass hinsichtlich der Bauflächendarstellungen weitere Begründungs- und Erörterungserfordernisse bestehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu hinterfragen, ob die Wohnbauflächenbedarfsanalyse von realistischen und für die Stadt Werdau konkreten Annahmen ausgeht und der Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt werden kann.

In der Analyse wird bei der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 mit Wanderungsgewinnen für die Stadt gerechnet, die insbesondere Zuzüge junger Familien betreffen und damit einen verstärkten Neubedarf von Eigenheimgrundstücken begründen würden. Abgeleitet wird diese Annahme von einem positiven Wanderungssaldo in der Zeit zwischen 2010 und 2016 (ohne das durch die Flüchtlingssituation geprägte Jahr 2015), in der nach eigenen Angaben Werdau Einwohner aus Chemnitz, dem Erzgebirgskreis und dem Kreis Zwickau erhalten hat.

Aus Sicht der Raumordnung ist diese Herangehensweise nicht nachzuvollziehen. Gründe dafür, dass künftig eine Zuwanderung in die Stadt Werdau über ihren Mittelbereich (Fraureuth, Langenbernsdorf) hinaus in dem Maße einsetzt, dass Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf erkennbar werden, sind für den Planungszeitraum nicht abzusehen.

Die in der Analyse schlüssig abgeleiteten Prämissen, dass bis 2035 die Zahl der Erwerbsfähigen weiter abnimmt und der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen stark wächst, sollte als Ansatz für die Wohnungsnachfrage in Werdau deutlicher zum Ausdruck gebracht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auch im städtischen Bereich Siedlungsgebiete mit Einfamilienhäusern befinden, die im Planungszeitraum leergezogen werden (Umzüge in seniorengerechte Wohnungen, Sterbefälle) und wie-

der für den Bedarf zur Verfügung stehen. Die Analyse beinhaltet hierzu keine konkret auf Werdau bezogenen Aussagen.

Für die im Planentwurf festgelegten neuen Entwicklungsvorstellungen sind zwingend Erläuterungen, städtebauliche Begründungen und der Nachweis der Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich. Entsprechende Hinweise hierzu beinhaltet bereits die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 28. März 2019. Bisher haben diese kaum Beachtung gefunden und behalten daher weiter ihre Gültigkeit.

Im Einzelnen soll nochmals verdeutlicht werden:

#### Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen

In Bezug auf die Ortslagen ist zu prüfen, inwieweit bisher nicht bebaute und mit einer Baufläche versehene Gebiete als neue Bauflächen in die Flächenbilanz einzubeziehen und dafür Freiflächen beanspruchende Entwicklungsabsichten aufzugeben sind.

Als Beispiele sind hier insbesondere folgende Bereiche zu nennen:

- Baugebiet Randbebauung Friedenssiedlung (seit 2000 rechtskräftig)
- im rückwärtigen Gebiet der Straße der Selbsthilfe
- entlang der Alexander-Lincke-Straße,
- an der Straße der Jugend,
- das Areal an der Parkstraße in Leubnitz,
- entlang der Crimmitschauer Straße in Langenhessen,
- südöstlich des Kreisverkehrs an der „Wiener Spitze“.

Darüber hinaus wird empfohlen, in den ländlich geprägten Gebieten der Ortsteile Steinpleis und Königswalde Bauflächen zu reduzieren.

#### Gewerbliche Bauflächen

Neben den gewerblichen Flächenausweisungen, die in Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbegebieten stehen, stellt das geplante interkommunale Gewerbegebiet Zwickau-Werdau mit 58,5 ha, das sich östlich des Pleißen-Centers bis an die Gemeindegrenze der Stadt Zwickau erstrecken soll, die größte Flächeninanspruchnahme dar.

Sie bedarf einer hinreichenden Standortbegründung, einer Untersuchung von alternativen Standorten und einer Erörterung der berührten Erfordernisse der Raumordnung.

Mit der vorigen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass dieser gewerblichen Entwicklung das Ziel eines regionalen Grünzugs entgegensteht. Ein regionaler Grünzug ist ein siedlungsnaher, zusammenhängender Bereich des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen, der von Bebauung im Sinne von Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist (vgl. Regionalplan SWS / Kapitel 1.6). Die dargestellte gewerbliche Baufläche steht mit diesem Ziel der Raumordnung in Widerspruch. Auch im Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz soll dieser regionale Grünzug weiterhin ausgewiesen bleiben.

Hinzu kommt, dass sich das beabsichtigte interkommunale Gewerbegebiet im Bereich eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und vorgesehenen Vorranggebiets Landwirtschaft befindet.

Die als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen besitzen aufgrund ihres natürlichen Ertragspotenzials gute Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung. Ziel ist deshalb ein langfristiger Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen für eine umweltgerechte Nutzung. Die Bewirtschaftung soll so erfolgen, dass die dauerhafte Sicherung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit gewährleistet, Bodenerosion verhindert und landwirtschaftspflegerischen Aspekten Rechnung getragen wird. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind Gebiete, in denen der landwirtschaftlichen Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen, demzufolge auch mit der gewerblichen Bauflächenentwicklung, ein besonderes Gewicht beizumessen ist (vgl. Regionalplan SWS / Kapitel 2.3.1).

Angesichts der Vorgabe der Landesplanung zur Ausweisung von mindestens 35 % der Landwirtschaftsfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft wird im neuen Regionalplan die Fläche im Bereich des beabsichtigten Plangebiets als Vorranggebiet Landwirtschaft vorgesehen.

#### Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe

Gemäß der Beschlussfassung im Rahmen der 25. Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 8. Oktober 2019 soll der Regionale Vorsorgestandort V28 „Werdau Süd“ aufgrund der fehlenden überregionalen Verkehrsinfrastruktur im Regionalplan Region Chemnitz nicht mehr festgelegt werden. Stattdessen beabsichtigt der Planungsverband, die westlich von Langenhessen an der S 289 gelegene und ca. 55 ha umfassende Fläche als Vorsorgestandort auszuweisen.

Dazu ist aus Sicht der Raumordnung festzustellen, dass der Regionale Vorsorgestandort Werdau-Süd nach wie vor wirksam und in den FNP nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Absichtsäußerung des Planungsverbandes zur Festlegung des Standorts Langenhessen erfolgte unter Vorbehalt der erforderlichen Umweltprüfung, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist. Erst mit der nach der in diesem Jahr vorgesehenen Offenlage des Regionalplanentwurfs durchzuführenden Abwägung ist eine verlässliche Prognose über die Festlegung des Vorsorgestandorts möglich.

Dem vorgesehenen Standort westlich Langenhessen kann im FNP Rechnung getragen werden, indem mit der Zweckbestimmung der Zusatz „beabsichtigt“ ergänzt wird und eine hinreichende Begründung erfolgt.

#### Sonderbauflächen

Die ca. 3 ha große neue Flächeninanspruchnahme in Zusammenhang mit dem Erholungsgebiet an der Koberbachtalsperre ist zu erläutern und in Bezug auf die Erfordernisse der Raumordnung zu erörtern. Im Bereich der Talsperre sind im Regionalplan ein Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Arten-/Biotopschutz und Landschaftsbild/Landschaftserleben ausgewiesen.

Mit den Sondergebieten „SO Handel“ ist sich auseinanderzusetzen, inwieweit sie den Zielen der Raumordnung entsprechen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind

bei überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig und dürfen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen.

### Einzelhandel

Die vorgelegte Begründung beinhaltet keine Aussagen zum Einzelhandel. Allein der Verweis auf das Einzelhandelskonzept 2013 reicht hierzu nicht aus. Die mit dem Konzept verfolgten Zielsetzungen sind in die Begründung zu übernehmen und ggf. zu aktualisieren.

Eine detaillierte Bewertung zu diesem Thema ist mit den folgenden bauplanungsrechtlichen Hinweisen erfolgt.

### **Hinweise Bauplanungsrecht**

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

### Wohnbauflächen

Neben den Reserven innerhalb der Mischbauflächen (siehe gewerbliche Bauflächen) kann anhand der Karten- und Luftbildrecherche auf folgende Areale verwiesen werden:

- zwischen Straße der Selbsthilfe und Lindenstraße in Werdau (c. 1,8 ha)
- östlich Forstweg, Beethovenstraße und Röthenbacher Straße im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Randbebauung Friedenssiedlung“ in Werdau (ca. 2,6 ha)
- zwischen Otto Stichart- Straße und Zwickauer Marktsteig in Werdau (unter Einbeziehung von Abrisspotential eines ehemaligen DDR-Wohngebietes und Gärten, ca. 3,0 ha)
- zwischen Brüderstraße und Erich- Mühsam- Straße in Werdau (ca. 4,0 ha, ehemals Gärtnerei oder gewerblich genutztes Gelände)
- an der Sportschule in Werdau im Geltungsbereich eines gleichnamigen noch unbebauten Plangebietes (ca. 1,0 ha)
- östlich des Bauernwegs in Leubnitz (ca. 0,8 ha, alter Sportplatz)
- südlich der Wettinerstraße in Leubnitz, zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Wettiner Straße“ (ca. 1,0 ha)

Diese offensichtlich noch nicht erfassten Potentiale sollten den Entwicklungsflächen, welche im Plan auf Frei- und Landwirtschaftsflächen dargestellt worden sind, mit der Zielstellung gegenübergestellt werden, den Freiflächenverbrauch weiter zu reduzieren.

Bereits berücksichtigt wurden die Hinweise zur Bauflächenausweisung auf Siedlungssplittern in Bezug auf die „Vorhäuser“ in Steinpleis und ebenso hinsichtlich des Siedlungstreifens an der „Hainstraße“ in Langenhessen, südlich des Vorsorgestandortes V 29. Bei beiden Siedlungssplittern wurden die dort ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächen geprüft, verworfen und durch Landwirtschaftsflächen ersetzt.

Schließlich wird nochmals auf die Belange der Siedlungsentwicklung und des Ortsbildschutzes (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB) und die Möglichkeit verwiesen, auf Bauflächenausweisungen über ortsbildbestimmenden Freiflächen in den ländlichen Ortslagen zu verzichten.

#### Gewerbliche und gemischte Bauflächen

Beim vorliegenden Plan ergibt sich zunächst die Notwendigkeit, alternative Entwicklungspotentiale zu prüfen, die dem Innenentwicklungsgrundsatz entsprechen und für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind.

Ob und inwieweit Brachen als bereits erschlossene und gewerblich nutzbare Innenentwicklungspotentiale (noch) zur Verfügung stehen, ist jedoch weiterhin unklar. In unserer Stellungnahme zum Vorentwurf wurde auf die Brache der „Altenburger Wollspinnerei“ an der Südstraße (ca. 2,8 ha) verwiesen, wobei hier einschränkend auf die Beachtung von Denkmalschutzbelangen hinzuweisen ist; des Weiteren auf das jetzt wieder als Bahnfläche dargestellte Areal am ehemaligen Ringlokschuppen (ca. 1,0 ha) und die Brache zwischen Johannis- und Brunnenstraße (ca. 0,5 ha). Darüber hinaus bestehen mit Sicherheit noch weitere Brachflächenpotentiale. Anhaltspunkte sind dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Werdau (INSEK 2030) zu entnehmen, dem als Anlage 2 eine Auflistung von Brachen in einer Gesamtgröße von über 42 ha beigefügt ist, denen zu einem erheblichen Prozentsatz in den „Brachen-Pässen“ auch gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeiten eingeräumt worden sind.

Größere gewerbliche Entwicklungspotentiale befinden sich dem Luftbild zufolge auch im Bereich von innerstädtischen Freiflächen, die sich an bestehende Gewerbegebiete anschließen, so zwischen Leubnitzer Straße, Bahntrasse und Umspannwerk Körnerplatz (ca. 6,0 ha). Dieses Areal ist im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planblatt „Planungsflächen“) zwar durch eine gestreifte Signatur als geplante Baufläche hervorgehoben, im Übrigen aber weder in der Begründung noch im Umweltbericht als Potentialfläche beschrieben bzw. untersucht worden.

Nicht unberücksichtigt bleiben dürfen in diesem Zusammenhang gleichfalls die Mischbauflächen, welche ebenfalls gewerbliches Entwicklungs- und Erweiterungspotential besitzen.

Neben der bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf als Beispiel genannte Fläche zwischen der Recyclinganlage Sarfert und der Parkstraße in Leubnitz (ca. 1,8 ha) werden folgende Mischbauflächen aufgeführt:

- nördlich der Kohlenstraße in Steinpleis (ca. 0,7 ha)
- zwischen Seelingstädter und Crimmitschauer Straße in Langenhessen (ca. 2,0 ha)
- zwischen Straße der Jugend und Brüderstraße in Werdau (ca. 2,2 ha)
- westlich der Mühlenstraße in Werdau (ca. 1,2 ha)
- südlich der Zwickauer Straße in Werdau (ehemaliger Sportplatz, ca. 1,0 ha)
- zwischen Greizer Straße, Südstraße und Bahntrasse in Werdau (einschl. vorhandenem Netto- Markt im Bereich des noch nicht wirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Greizer Straße- Bereich Netto- Markt, ca. 3,6 ha)

Eine vollständige Erfassung dieser Planflächen obliegt dem Planungsträger. Bislang sind die im Plan dargestellten Mischbauflächen weder in der Begründung noch im Umweltbericht im Hinblick auf ihre Entwicklungspotentiale beschrieben bzw. untersucht worden, was durchaus als genereller Planmangel bewertet werden kann.

Einzige Ausnahme ist die Fläche „Kleingartenanlage Ernst Grube“, die im Umweltbericht (s. Seite 171) untersucht worden ist und eine Teilfläche des oben beschriebenen Gebietes zwischen Greizer Straße, Südstraße und Bahntrasse darstellt.

Weiterhin fehlt die Erfassung gewerblich nutzbarer Flächenreserven in den bestehenden Plangebieten. Laut aktuellem Internetauftritt der Stadt Werdau vom Januar 2021 sind noch immer ca. 12,5 ha verfügbar; verteilt auf die Standorte „GE Steinpleis“, „Sorge Süd“ und „Werdau- Süd“.

Die obengenannten Entwicklungspotentiale sollten erfasst, untersucht und Planungen gegenübergestellt werden, die in expansiver Weise auf die Beanspruchung von bislang landwirtschaftlich genutzten Freiflächen ausgerichtet sind.

An dieser Stelle wird nochmals auf die ungünstige und zersiedelungsfördernde Ausformung und Lage der geplanten gewerblichen Baufläche am „Pleißer-Center“ in Steinpleis verwiesen. Dieses als „Interkommunales Gewerbegebiet Zwickau- Werdau“ bezeichnete Areal soll seine Legitimation (auch) aus der Teilhabe des Oberzentrums Zwickau beziehen, die noch immer nicht nachgewiesen werden konnte. Es fehlen Darlegungen, ob und inwieweit bereits eine Zusammenarbeit zwischen den Städten eingeleitet worden ist und entsprechende Beschlüsse, beispielsweise zur Bildung eines Planungs- oder Zweckverbandes, gefasst worden sind. Die Stadt Zwickau betreibt ausweislich des Flächennutzungsplanentwurfes vom Februar 2013 im Anschluss an das Werdauer Plangebiet keine gewerblichen Entwicklungsplanungen.

Gegen das Gebiet sprechen auch die im Umweltbericht vermerkten, erheblichen Umweltauswirkungen, auch in Bezug auf den Immissionsschutz. Ob sich allein mit den jetzt vermerkten, ca. 50 m breiten Schutzstreifen die erhoffte Schutzwirkung erzielen lässt, ist fraglich. Erschwerend tritt hinzu, dass das Areal von einer Reihe regionalplanerischer Restriktionen betroffen ist (regionaler Grünzug, geplantes Vorranggebiet Landwirtschaft), wobei der Verlust hochwertigen Ackerlandes nicht nur von unserem Hause und vom Planungsverband Region Chemnitz (Stellungnahme vom 18. März 2019) moniert worden ist, sondern auch vom Regionalen Bauernverband Westsachsen, was der beigefügten Stellungnahme dieses Verbandes vom März 2019 zu entnehmen ist.

Positiv zu vermerken ist die Reduzierung der geplanten gewerblichen Baufläche Langenhessen-Nord, wobei im Hinblick auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten eine Verschiebung der Restfläche an die Crimmitschauer Straße vorzuziehen gewesen wäre, da hiermit ein Siedlungsanschluss gewährleistet und eine Verinselung der Gewerbefläche vermieden werden könnte. Möglichen Immissionsschutzkonflikten könnte durch Ausweisung einer weniger störenden Nutzungsart, bspw. einer Mischbaufläche, vorgebeugt werden.



### Immissionsschutz, Störfallvorsorge

Zur Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG wird nochmals um Überprüfung von Näherungen schutzwürdiger Nutzungen an Emittenten gebeten, insbesondere in Bezug auf Näherungen zu Verkehrsstrassen und Gewerbegebieten.

Einigerorts hat eine Überprüfung bereits stattgefunden und zu Korrekturen geführt. So wurden geplante Wohnbauflächen nördlich des Heizhauses der Stadtwerke reduziert.

Auf die Notwendigkeit, andererseits auch das Schutzbedürfnis von Emittenten in Bezug auf näher rückende Wohnbebauung zu berücksichtigen, wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf in Zusammenhang mit der dem Regelungsregime der 4. BImSchV unterfallenden Recyclinganlage Sarfert in Leubnitz bereits hingewiesen, die noch immer als Mischbaufläche ausgewiesen worden ist.

Dies ist als planerischer Ansatz zwar legitim; allerdings nur dann und insoweit, als dass eine entsprechende städtebauliche Notwendigkeit besteht und diese im Rahmen der Begründung hergeleitet werden kann.

Insbesondere kann sich die Möglichkeit einer „bestandsfeindlichen“ Überplanung dann zu einer entsprechenden Verpflichtung verdichten, wenn ein gewerblicher Betrieb städtebauliche Spannungen und Missstände auslöst. In diesem Fall muss, dies ist hier klarzustellen, nicht zwingend auf bereits erteilte immissionsschutzrechtliche Genehmigungen Rücksicht genommen werden. Vielmehr besteht die Möglichkeit, im FNP durch entsprechende Darstellungen eine auf lange Sicht verträglichere Nutzung darzustellen.

Grundsätzlich sollten Betriebe und Großställe, die der 4. BImSchV unterfallen, aufgelistet und mit den wesentlichen Eckdaten in der Begründung vermerkt werden, weil dies für die fachbehördliche Beurteilung in Bezug auf Immissionsschutzbelange wesentlich und ausschlaggebend für die Positionierung naher Bauflächen ist.

Auch hier kann hilfsweise auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Werdau zurückgegriffen werden, dem auf Seite 204 eine Kartierung bestehender Landwirtschaftsbetriebe angefügt ist, wobei bedenkliche Näherungen zu Wohnbauflächendarstellungen im Nordwesten von Königswalde zu verzeichnen sind, aber auch in Steinpleis an der Ruppertsgrüner Straße, in der Waldsiedlung Leubnitz und in Leubnitz-West am Erlenweg.

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

### Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Getilgt wurden, was positiv zu vermerken ist, Schutzgebietsüberschneidungen von Bauflächen mit dem LSG „Werdauer Wald“ und dem FND „Rohteich Leubnitz“; beibehalten wurde eine östlich der Straße „Am Rehwechsel“ in das LSG hineinragende Wohnbauflächendarstellung, welche ebenfalls geprüft und ggf. beseitigt werden sollte.

Desgleichen sollten neue Bauflächen in Überschwemmungsgebieten vermieden und dort, wo Innenbereichsareale betroffen sind, nochmals geprüft werden. Betroffen sind hier die Ortslagen Werdau und Langenhessen. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist § 78 Abs. 1 WHG zu beachten, wonach die Neuausweisung von Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht möglich ist, wenn es sich um Außenbereichsareale handelt. Gerade diese Sachlage verweist auf die Notwendigkeit, sich nochmals mit diesem Themenkreis auseinanderzusetzen und Überschneidungen, welche Außenbereichslagen betreffen können, so an der Plauenschen Straße und am Parkweg in Werdau, aber auch südlich der Hauptstraße in Steinpleis, einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen.

### Vorsorgestandorte

Westlich von Langenhessen wurde ein „Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe“ dargestellt, der weder im wirksamen Regionalplan Südwestsachsen noch im aktuellen Entwurf des Regionalplanes für die Region Chemnitz als solcher gekennzeichnet ist, sondern laut Begründung, Punkt 7.1.4, im Zuge der laufenden Regionalplanfortschreibung erst dargestellt werden soll, was uns bereits zu dem Hinweis veranlasst hat, diesem Sachverhalt, etwa durch die Anbringung des Zusatzes „beabsichtigt“ auf dem Planblatt, Rechnung zu tragen.

Dem wurde nicht gefolgt; gleichfalls unterblieb eine ergänzende Kennzeichnung des dem wirksamen Regionalplan Südwestsachsen entsprechenden regionale Vorsorgestandort V3 „Werdau- Süd“; hier mit dem Zusatz, dass diese Darstellung befristet ist und zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Regionalplans Region Chemnitz erlischt.

### Einzelhandel

Zum Punkt „Handel“ noch immer detailliertere Angaben als erforderlich erachtet. Zwar wurde auf den Hinweis zum Vorentwurf, im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB zentrale Versorgungsbereiche darzustellen, reagiert und in der Begründung eine Darstellung derselben angekündigt. Dieser Ankündigung ist nicht gefolgt und im FNP kein zentraler Versorgungsbereich dargestellt worden. Dies ist erläuterungsbedürftig

In dem in der Begründung (vgl. Punkt 8.7.2) lediglich erwähnten, aber dem Internet zu entnehmenden Einzelhandelskonzept für die Stadt Werdau der Fa. GMA aus dem Jahr 2013 sind folgende zentrale Versorgungsbereiche ermittelt und kartografisch abgegrenzt worden:

- Einkaufsinnenstadt
- Nahversorgungszentrum „Otto- Stichart-Straße“
- potenzielles Nahversorgungszentrum „Plauensche Straße“
- potenzielles Nahversorgungszentrum „Linde Passage“

Die Stadt sollte sich im weiteren Verfahren zur Beschlusslage bezüglich des Konzeptes äußern und prüfen, ob und inwieweit bei der Flächennutzungsplanung auf dieses Konzept zurückgegriffen werden kann und soll.

Nochmals wird auf das Erfordernis einer Anpassungsprüfung in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und auf die derzeit im Plan dargestellten Handels-Sondergebiete verwiesen, die auf Bebauungsplänen basieren, die in der Nach-Wende-Zeit wirksam geworden oder aus einem anderen Grund mit einer Sondergebietsdarstellung versehen worden sind:

- VEP „Pleißén-Center“, Steinpleis, wirksam 27. August 1992
- BP Nr. 29 „Stadtgalerie Werdau (Kranzberggalerie)“, wirksam 11. April 2001
- Einkaufszentrum an der Uferstraße.

Offensichtlich ist eine solche Untersuchung bislang unterblieben; die im FNP dargestellten Handel-Sondergebiete sind bislang weder bezeichnet noch in irgendeiner Weise erläutert worden.

Im Einzelhandelskonzept wurden die bestehenden und im FNP mit Sondergebietsdarstellungen versehenen Handelszentren unterschiedlich bewertet. Währenddessen das Plangebiet „Kranzberggalerie“ (vgl. SO „Handel“ an der Kranzbergstraße) unter der Bezeichnung „Fachmarktzentrum Schwalbe“ im obengenannten Einzelhandelskonzept als Teil des ZVB „Innenstadt“ fungiert, findet der Standort Uferstraße, im Konzept „Kauflandcenter“ genannt, keine Erwähnung als schützenswerter Bereich; desgleichen das „Pleißén-Center“ in Steinpleis, dessen Dominanz im Konzept sogar ausdrücklich als Schwachpunkt des Einzelhandelsstandortes Werdau hervorgehoben worden ist.

Falls sich die Stadt hiermit auseinandersetzen und ihr Konzept beachten will (was vom Gesetzgeber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch eingefordert wird, da dies zu den im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden städtebaulichen Grundsätzen gehört), sollte sie versuchen, die als „zentrenschädlich“ erkannten Standorte in ihrer Entwicklung zu begrenzen, wobei eine Sondergebietsausweisung dieser Bestrebung wenig dienlich ist. Es besteht keinerlei Verpflichtung, die bestehenden Einzelhandelszentren mit Sondergebieten zu versehen, weil dies der derzeitigen Nutzung entspricht.

Vielmehr kann versucht werden, Erweiterungsbestrebungen, durch den Verzicht auf eine Sondergebietsausweisung und die Darstellung einer abweichenden Gebietskategorie entgegenzutreten, mit der die künftige Standortentwicklung in eine andere, beispielsweise mischgenutzte geprägte Richtung gelenkt werden könnte. Bestandsschutz besteht für diese Betriebe ohnehin, sofern sie rechtmäßig errichtet worden sind. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

### Bahnflächenerfassung

Hier ist planerisch reagiert und die gewerbliche Entwicklungsfläche am Ringlokschuppen in Leubnitz wieder als Bahnfläche dargestellt worden. Falls darüber hinaus noch immer Bahnflächen durch Bauflächen überlagert werden (auch die derzeitige Begründung gibt hierüber keine Auskunft), wird nochmals auf die Hinweise zum Vorentwurf verwiesen. Zwar können im Flächennutzungsplan abweichende Darstellungen getroffen werden; dies aber nur dann, wenn die Beendigung der Rechtswirkung des Planfeststellungsbeschlusses bzw. der Widmung in absehbarer Zeit in Aussicht steht und der Fachplanungsträger zustimmt (Quelle: Arbeitshilfe zur Mobilisierung von Bahnliegenschaften, Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, 14. Oktober 2006).

Im Folgeverfahren ist dies nachzuweisen, da der Flächennutzungsplan sonst nicht in Kraft gesetzt werden kann.

Falls Bahnflächen noch nicht entwidmet sind, aber abweichend dargestellt werden sollen, besteht alternativ die Möglichkeit einer befristeten Darstellung. In den gesetzlichen Regelungen zum Flächennutzungsplan (vgl. § 5 BauGB) sind Befristungsmöglichkeiten zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, es ist andererseits aber auch kein Verbot herleitbar, die Darstellungen des FNP befristet oder bedingt auszugestalten (vgl. Battis/Krautzberger/ Löhr, BauGB, 12. Auflage, § 9 Randnummer 168). Falls diese Option genutzt werden soll, könnte mittels Sondersignatur an den betroffenen Arealen klargestellt werden, dass eine Nutzung als kommunale Entwicklungsfläche erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken möglich ist. Betroffene Areale sind zu benennen.

Hinweise Abfallwirtschaft/ Altlasten/ Bodenschutz:

(Ansprechpartnerin: Frau Tänzler, Tel.: 0371 532 1646, E-Mail: ute.taenzler@lds.sachsen.de)

Es wird auf die Stellungnahme vom 05. März 2019 verwiesen, welche sie keine Berücksichtigung fand. Aus diesem Grund werden nochmals die Hinweise aufgeführt:

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

Altlastenkennziffer	Bezeichnung der Deponie
93 100 065	Deponie Eichberg, Steinpöhlbach
93 100 049	Deponie Cotta-Eiche

Die Deponie Eichberg, Steinpöhlbach AKZ 93 100 065 befindet sich in der Nachsorgephase da sie mit Bescheid vom 25. Februar 2009 bereits endgültig stillgelegt wurde.

Die Deponie Cotta-Eiche AKZ 93 100 049 ist eine ehemalige Betriebsdeponie und wurde noch nicht rekultiviert. Der ehemalige Betreiber der Deponie, die Leubnitzer Bodenverwertungs GmbH, ist erloschen.

Die Deponien befinden sich auch auf dem Gebiet des Flächennutzungsplanes.

Eine nach dem 30. Juni 1990 betriebene Deponie stellt eine Anlage im Sinne des KrWG dar. Für die Deponie Cotta-Eiche können wir derzeit keine Rekultivierung anordnen, da Adressat einer Anordnung nach § 40 KrWG ausschließlich der Betreiber der Anlage sein kann. Im vorliegenden Fall gibt es diesen Betreiber nicht mehr. Auch nach der Entlassung einer Deponie aus der Nachsorge oder der endgültigen Stilllegung verbleibt eine Deponie als Anlage für immer an ihrem Standort. Nach den Anforderungen der Deponieverordnung ist zu gewährleisten, dass bei Nutzungsänderungen das Oberflächenabdichtungssystem in einem funktionstüchtigen und stabilen Zustand verbleibt und nicht beeinträchtigt werden kann. Bei der Planung der Flächeninanspruchnahme ist weiterhin zu beachten, dass die Dauerhaftigkeit eines Deponiebauwerkes (Langzeitstabilität) durch vielfältige Beanspruchungen (z. Bsp. Nachnutzung) und Alterungsvorgänge bestimmt wird. Das Deponiebauwerk sollte in diesem Sinne als ein reparierbares und gelegentlich auch zu sanierendes Bauwerk aufgefasst werden.

Eine Ausweisung der Anlagen als Fläche für Versorgungsanlagen, hier „Abfall“, erfolgte nicht. Im Flächennutzungsplan erfolgt an Stelle der Deponien eine Ausweisung mit dem Symbol für Altablagerungen. In der Anlage 3 des Flächennutzungsplanes werden die Deponien als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Wie oben bereits ausgeführt stellen die Deponien weder eine Altablagerung noch eine Altlastenverdachtsfläche dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im FNP ausgewiesenen Flächennutzungen (Fläche für Landwirtschaft, Fläche für Wald) im Widerspruch zu den abfallfachlich zulässigen Nutzungen bzw. Nachnutzungen stehen. Entsprechende Nachnutzungen der Deponien sind nicht genehmigt. Eine unzulässige Nachnutzung kann zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führen. Eine derartige Beeinträchtigung wäre nach § 36 KrWG unzulässig.

Alle Maßnahmen auf oder im Umfeld der Deponien die nicht vermeidbar sind bedürfen der Einbeziehung der Landesdirektion Sachsen.

Die Deponien sollten als solche auch im Flächennutzungsplan flächenmäßig ausgewiesen werden. Hinsichtlich der Deponiegrenzen und der betroffenen Flurstücke der Deponie Eichberg, Steinpöhlbach, AKZ 93 100 065, wenden Sie sich bitte an den Landkreis Zwickau als Betreiber der Deponie. Die Deponie Cotta-Eiche, AKZ 93 100 049 befindet sich auf dem Flurstück 564/1 der Gemarkung Leubnitz.

Die Landesdirektion Sachsen Dienststelle Chemnitz als höhere Abfallbehörde ist sachlich und örtlich zuständige Behörde für die Umsetzung des § 36 KrWG. Dies ergibt sich aus § 20 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) sowie § 2 Abs. 1 Nr. 6 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Zuständigkeiten bei der Durchführung von des Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzrechts Vorschriften (SächsKrWBodZuVO).

Hinsichtlich weiterer Umweltbelange wird auf Abstimmungserfordernisse mit dem Landratsamt Zwickau verwiesen.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Herbert Engels  
Referatsleiter Raumordnung, Stadtentwicklung