

**Mittelzentraler Städteverbund „Göltzschtal“, Vogtlandkreis  
Flächennutzungsplan  
Stand 03/2022**

## Zusammenfassende Erklärung

**§ 6a Abs. 1 BauGB:** „Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

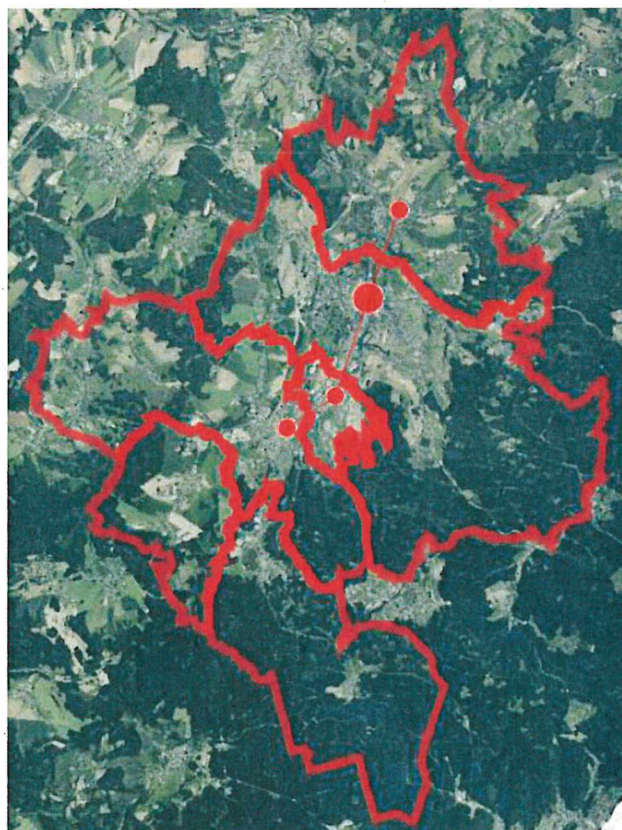
### Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan

1. Rechtsgrundlage	2
2. Verfahrensablauf	2
3. Planungsziel	2
4. Planungsalternativen	2
5. Umweltbelange	3
6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)	7
7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	7

### Lage des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans (rot):

Der Geltungsbereich umfasst sechs Kommune, diese sind

- die Große Kreisstadt Stadt Auerbach/Vogtl.
- die Stadt Falkenstein/Vogtl.
- die Stadt Rodewisch
- die Gemeinde Ellefeld
- die Gemeinde Grünbach und
- die Gemeinde Neustadt/Vogtl.



### **1. Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

### **2. Verfahrensablauf**

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs (Planstand 01/2019) und des Entwurfs (Planstand 09/2020).

Der Feststellungsbeschluss erfolgte zum Planstand 03/2022. Die Genehmigung wurde ohne Auflagen erteilt. Nach erfolgter Genehmigung hat der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangt.

### **3. Planungsziel**

Im Vorplanungszustand verfügt der Mittelzentrale Städteverbund „Göltzschtal“ über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004, welcher mit Bescheid vom 29.02.2016 eine 1. Änderung erhielt. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Städte und Gemeinden des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ stellen unter anderem unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und raumordnerischer Erfordernisse die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit einem Planungshorizont bis 2035 kartografisch und textlich dar.

Die Darstellung der Art der geplanten Bodennutzung in ihren Grundzügen ist der Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Städte und Gemeinden sowie für die verbindliche Bauleitplanung. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### **4. Planungsalternativen**

Bei Planungsverzicht (Nullvariante) würden die Städte und Gemeinden über keinen aktuellen Flächennutzungsplan verfügen. Dies stünde im Widerspruch zu § 5 Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist ein Vorsorgeerfordernis und dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet der Städte und Gemeinden.

Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei wurden unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie raumordnerischer Erfordernisse Raumanalysen durchgeführt.

Die Städte und Gemeinden planen die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte sowie die Neuausweisung von Sondergebieten. Konkrete Standortalternativen unter den neu ausgewiesenen Bauflächen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen.



## 5. Umweltbelange

### Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>, Regionalplan Südwestsachsen<sup>2</sup> und Regionalplan Region Chemnitz<sup>3</sup>.

### Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Vor-Ort-Erfassungen fanden ab 2017 statt und wurden während des Aufstellungsverfahrens bei Bedarf fortlaufend durchgeführt. So werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan neben den eigentlichen Entwicklungsflächen (über den bestehenden Siedlungskörper hinausgehende zur baulichen Entwicklung vorgesehene Flächen) auch bestimmte Areale des Plangebietes dokumentiert und beschrieben, für die sich im Laufe des Planverfahrens ein erhöhter Diskussionsbedarf ergeben hat.

Berücksichtigt wurden zudem Raumordnungspläne, fachspezifische Geodaten und Kartenwerke, Landschaftsplanungen und aus Stellungnahmen hervorgehende Informationen.

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Über die oben genannten (Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes) Grundlagen wurde kein zusätzlicher gutachterlicher Untersuchungsbedarf erforderlich.

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen für die einzelnen Entwicklungsflächen wurde ein standardisiertes Schema genutzt, mit welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen in die Kategorien (gering; mittel; erheblich) eingeteilt werden. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in folgender Übersicht:

Baufläche	Art der Wirkung		Auswirkungen auf die Schutzgüter								Gesamt
	1	2	M/G	BV/TP	F/B	K/L	W	L/LB	K/S	WW	
1 Baubedingt; 2 Betriebsbedingt; M/G Mensch und seine Gesundheit; BV/TP Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen; F/B Fläche und Boden; K/L Klima und Luft; W Wasser; L/LB Landschaft und Landschaftsbild; K/S Kultur und sonstige Sachgüter; WW Wechselwirkungen											
keine bis geringe Auswirkungen			geringe bis mittlere Auswirkungen					mittlere bis erhebliche Auswirkungen			
A1 – Teilflächen östl. Weihbergweg/westl. Str. d. Friedens		nutzungskonforme Ausweisung									
A2 – Waldmehrung westl. Schallerbachstraße		Waldmehrung									
A3 – Am Katholischen Berg		nutzungskonforme Ausweisung									
A4 – Wohnbauergänzung Schönheider Straße	X										
A5 – B-Plan I. Ir. 7 WG Opitzstraße (Änderung)	X										
A6 – B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldsgrün	X										
A7 – Sondergebiet Hotel	X	X									
A8 – Wohnbauergänzung Straße der Freundschaft	X										
A9 – Wohnbebauung am Bienenweg		nutzungskonforme Ausweisung									
A10 – B-Plan WG Auerbacher Straße Reumtengrün		nutzungskonforme Ausweisung									
E1 – Erweiterung GE Reumtengrüner Weg	X	X									
F1 – B-Plan Textilindustriebache Falgard	X	X									
F2 – Erweiterung GI/GE Siebenhitz	X	X									
F3 – Ergänzungssatzung Brandstraße		Berichtigung									
G1 – Bauflächenentwicklung, Bahnhofsstr. Grünbach	X	X									
G2 – Ergänzungssatzung Siedlichföhrer Straße		Berichtigung									
R1 – Erweiterung I. Iiederauerbacher Straße	X	X									
R2 – Teilumwidmung Gartenanlage Lindenstraße	X										
R4 – Umwidmung Gartenanlage Alte Lengenfelder Str.	X	X									
R5 – Gewerbegeb. an d. Äußeren Lengenfelder Straße	X	X									

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

<sup>2</sup> Regionalplan Südwestsachsen vom 31. Juli 2008)

<sup>3</sup> durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

**Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Innerhalb der Gemeinde befinden sich keine FFH-Gebiete. Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der NATURA-2000-Gebiete zu erwarten.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Der aus § 50 BImSchG resultierende städtebauliche Trennungsgrundsatz wird bei der Anordnung der Bauflächen beachtet.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. oben) wurden bei den Flächen

- F2 – Erweiterung GI/GE Siebenhitz
- R5 – Gewerbegebiet an der Äußeren Lengenfelder Straße

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Versiegelung hat mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam zu erfolgen, was im Sinne einer bedarfsgerechten Flächendarstellung erfolgt. In den Ortslagen der Städte und Gemeinden sind Archäologische Denkmale ausgewiesen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen zu erwarten sind.

Im Rahmen der im Flächennutzungsplan angedachten Siedlungserweiterung (Entwicklungsflächen) werden auf dieser Planungsebene keine erheblichen Konflikte erkannt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. oben) wurden bei den Flächen

- A6 – B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldsgrün
- F2 – Erweiterung GI/GE Siebenhitz

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt über die lokalen Entsorger oder über abgestimmte Entwässerungslösungen.

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Es sind keine speziellen Anforderungen bekannt.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die Wechselwirkungen bestehen aus funktionalen und strukturbedingten Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb naturräumlicher Zusammenhänge. Diese Wirkungen können sich verstärkt, ergänzt, behindert oder auch unterbunden werden. Relevante Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind:

**Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Mensch:**

Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasser-verhältnisse sowie die landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Das Artenspektrum wird dabei maßgeblich durch die Intensität der menschlichen Nutzung geprägt. Die strukturelle Vielfalt, welche durch die unterschiedlichen Nutzungsformen entstehen und die Artenvielfalt, wirken positiv auf den Menschen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eignen sich das Gebiet und die nähere Umgebung besonders als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Veränderungen der Pflanzenwelt, z.B. durch Anpflanzungen und Aufforstungen fördern die Tierwelt durch den Biotopverbund und die Aufenthaltsqualität. Der Mensch wirkt verändernd auf die natur-räumlichen Faktoren z.B. durch eine verbesserte Mobilität ein, in dem er in seiner Alltags- und Freizeitnutzung bis in bisher „ungestörte“ Bereiche vordringt.

**Wasser, Boden:**

Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund von Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung nur über ein mittleres-hohes Wasserspeichervermögen und haben eine mittlere-hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Niederschläge verursachen Erosionsprozesse auf intensiven Ackerflächen, die ihrerseits Stoffeinträge in die Oberflächengewässer (auch Schadstoffe entsprechend der Belastung des Bodens) bewirken. Entwässerungsmaßnahmen in Auegebieten führen zu Veränderungen in der Bodenqualität wasserbeeinflusster Bodenarten.

**Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere:**

Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden in der Umgebung trifft auch auf das Plangebiet zu. Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Plangebiet jedoch anthropogen überprägt und damit als gestört zu bewerten. Eine naturnahe Entwicklung findet lediglich vereinzelt auf nicht wirtschaftlich nutzbaren Restflächen statt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten ist aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens begrenzt. Boden-abtrag durch Erosion oder Veränderung der Bodenzusammensetzung verursacht für Pflanzen und Tiere einen Lebensraumverlust. Erosionsbedingte Gewässerverschmutzung durch Düngemittel und Biozideinträge gelten als Ursache für Artenverarmung und Lebensraumverlust, Zurückdrängung von seltenen/gefährdeten Arten zugunsten nitrophiler Arten bis zur Zerstörung der Regulationsfähigkeit des Gewässers. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen führen zu Veränderungen im Boden-Wasser-Regime und damit zu Eingriffen in das Schutzgut Boden und Fläche.

**Boden, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen, Tiere:**

Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitze-belastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Gewässer ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luftschadstoffen gereinigt. Durch die Reduzierung der Vegetationsfläche verringern sich kaltluftbildende und staubsammelnde Strukturen geringfügig, die für die Durchlüftung der Ortslagen und die Gesundheit der Menschen verantwortlich sind.

Insbesondere Schadstoffe in der Luft wirken negativ auf die Gesundheit der Menschen und die Standortbedingungen des Bodens ein.

**Wasser, Mensch:**

Im Zuge klimatischer Veränderungen, verändern sich auch die Niederschläge und Abflussspitzen, so dass insbesondere in Auenbereichen ein vorbeugender Gewässerschutz vorzusehen ist, der in erster Linie dem Schutz des Menschen dient. Von Relevanz sind dabei die Freihaltung des Abflussprofils einschließlich der Gewässerrandstreifen und der natürlichen Retentionsflächen sowie die Flächenfreihaltung für Gewässeraufweitungen und die Niederschlagswasserrückhaltung.

**Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt, Wasser:**

Die Beseitigung unnatürlicher Beschränkungen durch Maßnahmen der WRRL: Schaffung von Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Rückbau von Uferbefestigung, Renaturierung, Entwicklungskorridor, Ersatz von Mauern durch Böschungen sowie Wehrrückbau, Errichtung von Fischaufstiegsanlagen) entlang der Gewässerbiotope fördert die Gewässerdurchgängigkeit und damit den Populationsaustausch. Ein weiteres Beispiel ist die Abhängigkeit bestimmter Tierarten von speziellen Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitaten.



## 6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)

Hinweis: Auf die Darstellung von Stellungnahmen von einzelnen Privatpersonen zu gewünschten Flächendarstellungen ihrer Privatgrundstücke wird verzichtet. Ebenso wird auf die Darstellung von Stellungnahmen verzichtet, die nicht die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen. Abkürzungen: **S** = Stellungnahme; **A** = Abwägung/Umgang im Plan.

### Treba-Agrar-GmbH

**S:** Mit der Planung und der damit evtl. verbundenen Durchsetzung der Erweiterung "F2 GI/GE Siebenhitz" geben wir kein Einverständnis! Bei der Erweiterung dieses Gewerbegebietes werden wieder nachhaltig genutzte Landwirtschaftsflächen vernichtet, der Boden wird verdichtet und zum Teil betoniert, wodurch das kostbare Regenwasser nicht mehr versickern kann.

**A:** Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Fläche wird in der aktuell geltenden Fassung des Regionalplanes Südwestsachsen als überregionaler gewerblich-industrieller Vorsorgestandort ausgewiesen. Mit der Planaufstellung des Regionalplanes Südwestsachsen wurden unter umfassender Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits die Vorteile für eine Ansiedlung von Gewerbe und Industrie an diesem Standort festgestellt. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. verfügt aktuell über keine vergleichbaren Flächen zur potenziellen Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Die Änderungsfläche soll entsprechend als Teil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben.

### Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V.

**S:** „Wir bitten Sie um eine redaktionelle Änderung einer Aussage in der Begründung vom Büro für Städtebau GmbH Chemnitz auf Seite 63 erster Abschnitt, letzter Satz.

"Die bestehende Gartenanlage wird nur spärlich genutzt und unterliegt nicht dem Bundeskleingartengesetz." Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Gartenanlage ist seit dem begonnenen Rückbau mit im Moment zur Verfügung stehenden 155 Parzellen, mit 113 verpachteten Parzellen belegt. Weitere Parzellen werden wieder an die Stadt zurückgegeben, da gerade im Außenbereich der Anlage der größte Leerstand vorhanden ist und diese Parzellen nicht mehr zu verpachten sind.

Somit ist die Anlage nach dem vollzogenen Rückbau der leerstehenden nicht mehr verpachtbaren Parzellen im Verhältnis zu anderen Anlagen gut belegt. Ebenso unterliegt diese Kleingartenanlage dem Bundeskleingartengesetz".

**A:** Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend der mit der Stellungnahme vorgebrachten Klarstellung redaktionell korrigiert.

## 7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)

### Landesdirektion Sachsen, Referat Bauplanungsrecht

**S:** „Der Begründung der Erweiterung des GI/GE Siebenhitz kann allerdings noch nicht vorbehaltlos gefolgt werden. Die Gründe, warum seitens der Stadt Falkenstein im Anschluss an das Industriegebiet Siebenhitz auf dem noch ausgewiesenen Teil des Regionalen Vorsorgestandorts nunmehr ein Gewerbegebiet entwickelt und Photovoltaikanlagen zugelassen werden sollen, lassen sich aus den Unterlagen nicht erschließen. Da aufgrund der Anbindung an die B 169 und der relativ ebenen Fläche günstige Standortbedingungen vorhanden sind, neue attraktive Industriestandorte aber immer knapper werden, sollte das Plangebiet als Industriegebiet festgesetzt und mit Ausschlussbestimmungen auf die Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauNVO beschränkt werden (siehe GI Siebenhitz). Das wurde auch in der

raumordnerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord vom 8. Juli 2020 zum Ausdruck gebracht. Hierzu ist sich in der Begründung nachvollziehbar auseinander zu setzen“.

**A: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.**

In der Begründung zum Entwurf 09/2020 wird bereits dargestellt, dass im Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz keine weiteren Flächen tatsächlich verfügbar sind. Dort ist auch dargestellt, dass es darüber hinaus Anfragen bei der Stadtverwaltung nach bebaubaren größeren Gewerbeflächen gibt. Konkret ist auch eine Flächeninanspruchnahme durch das am Standort Siebenhitz ansässige Unternehmen „Hetzner Online GmbH“ angedacht. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, bei der sich das Unternehmen durch Photovoltaikfreiflächenanlagen mit Energie versorgen wollte, soll nunmehr auf diese verzichtet werden.

**S:** „Die im Vorentwurf neu ausgewiesenen Sondergebiete SO Klinik und Vogelpark werden aufgegeben bzw. erheblich reduziert. Während die Fläche für die Klinik-Erweiterung nicht mehr dargestellt wird, ist im Bereich des erst angedachten Vogelparks auf der nördlich des Stadtgebiets Auerbach vorhandenen Parkplatzfläche (ca. 1 ha) eine Hotelanlage geplant. Hierzu gibt es bereits konzeptionelle Vorstellungen für die Errichtung eines Inklusionshotels mit mindestens 60 Plätzen. Dieser Standort außerhalb der Siedlungslage als Flächenneuanspruchnahme erfordert jedoch in den Unterlagen die Dokumentation einer Alternativenuntersuchung und -bewertung“.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Alternativenprüfung: Die Flächendarstellung Sondergebiet „Hotel“ ist deckungsgleich dem dort vorhandenen Parkplatz. Die Sondergebietsfläche befindet sich auch nicht wie in der Stellungnahme des Referates Raumordnung vom 08.06.2021 beschrieben, nördlich der vorhandenen Parkplatzfläche, sondern exakt auf dem Parkplatz. Der Parkplatz mit der Bezeichnung „Festplatz Freudenthal“ wird seit vielen Jahren genutzt und ist dem Nutzungszweck entsprechend versiegelt. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass der Standort für eine bauliche Entwicklung überaus geeignet ist, da die Stadt Auerbach über keine Flächen diese Größe verfügt, welche bereits bauliche vorgeprägt sind. Eine erneute Flächeninanspruchnahme wird damit verhindert.

**S:** A 5 -BP Nr. 7 WG Opitzstraße „Hier wurde der Gebietsumgriff von vormals 5,1 ha auf nunmehr 5,68 ha nochmals geringfügig erhöht, wobei östlich der Straße zu den "Säuerhäusern" weiterhin eine mehrzeilige Bebauung angeboten und hiermit das vom Altplan vorgegebene Maß überschritten wird. Es wird nochmals gebeten, die beabsichtigte Nutzungsintensivierung am äußeren Siedlungsrand zu hinterfragen, da dies weder den Zielstellungen des Freiflächenschutzes entspricht noch dazu beitragen wird, die im Gebietsinneren des Plangebietes "Opitzstraße" ebenfalls noch vorhandenen, durchaus beträchtlichen Reserven attraktiver zu machen und einer Bebauung zuzuführen. Wir verweisen hier auch auf die Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet Opitzstraße" der Stadt Auerbach/Vogtl., 2. BA" vom 9. März 2021“.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Der Gebietsumgriff im engeren Sinne der zusätzlichen Siedlungsentwicklung wurde nicht erhöht. Zum Zwecke der Wahrung der städtebaulichen Ordnung wurden lediglich Bestandflächen (Wohnen) in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Das Referat Bauplanungsrecht regt eine Prüfung der Flächeninanspruchnahme an. Dies geschah bereits im Abwägungsprozess zum parallel geführten Bebauungsplanverfahren.



### Landesamt für Denkmalpflege

**S:** Nach Prüfung der Unterlagen (2. Änderung des gemeinsamen FNP des mittelzentralen Städteverbundes "Göltzschtal") in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass im Wirkungsbereich der ausgewiesenen Änderungen Kulturdenkmale liegen. Nach §1 SächsDSchG sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Dies trifft v.a. auf folgende Bereiche zu:

- Große Kreisstadt Auerbach: Sachgesamtheit und Gartendenkmal Heilstätte Bad Reiboldsgrün

- Falkenstein: Bahnhofstraße 8, 12, 14

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals sind nach § 12 SächsDSchG die Denkmalschutzbehörden einzubeziehen, so dass wir um weitere Beteiligung im Verfahren bitten.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Bereits zum Entwurf 09/2020 wird auf das Vorhandensein von Denkmalen begründungsseitig hingewiesen. Dabei wird auch auf die Regelungen des SächsDSchG (Genehmigung für Bodeneingriffe, Meldepflicht von Bodenfunden) eingegangen. So wird begründungs- und planseitig auch der denkmalschutzrelevante Bereich, verbunden mit der Änderung A6 (B-Plan Landesforstschule Bad Reiboldsgrün), dargestellt. Denkmalsymbole werden für die Änderung F 1 (B-Plan Textilindustrie brache Falgard), Bahnhofstr. 8, 12 und 14, redaktionell ergänzt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zu oben genannten Bebauungsplanverfahren. In den Bebauungsplanverfahren wurden die Belange des Denkmalschutzes beachtet. Die Belange des Denkmalschutzes werden damit hinreichend gewürdigt.

### Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen

**S:** Der aktuelle Änderungsentwurf sieht u.a. in der Planzeichnung A7 das Sondergebiet Hotel nördlich von Auerbach im Freudenthal an der Göltzsch vor. Auch hier ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Gewässerunterhaltungsmaßnahmen durch die besagten Änderungen nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Weiterhin sind die im WHG bzw. SächsWG festgeschriebenen Gewässerrandstreifen und Überflutungsflächen an der Göltzsch mit den sich daraus ergebenden Restriktionen zu berücksichtigen. Daher ist die Landestalsperrenverwaltung in die fortschreitenden Plan- bzw. Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** A 7 – Sondergebiet Hotel. Eine Beeinträchtigung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen ist nicht zu besorgen. Gewässerrandstreifen (WHG, SächsWG) sind nicht betroffen. Der Bereich zwischen Sondergebietsdarstellung und Göltzsch wird als Grünfläche dargestellt und kann in der (nicht flurstücks- oder parzellenscharfen) kleinmaßstäbigen Darstellung des Flächennutzungsplans mit einer Breite zwischen 15 und 20 m gelesen werden. Die Landestalsperrenverwaltung im nachgeordneten Verfahren selbstverständlich erneut einbezogen und beteiligt.

**S:** Im Gebiet R5 - Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße bestehen Einwände. Dieser Bereich ist für die Gewässerentwicklung bedeutend. Der strukturell hochwertige Bereich unterhalb von Rodewisch sollte so weit wie möglich in das Stadtgebiet hinein geführt werden, um sich positiv auf den innerstädtischen Gewässerzustand auszuwirken (Strahlwirkungs- und Triftsteinkonzept). Daher sollte im Bereich des Gewerbegebiets der Gewässerrandstreifen

mindestens 10m in Anspruch nehmen. Die Göltzsch wurde im Laufe der Jahrzehnte künstlich auf eine Breite von 6 m eingeeengt. Ihre potentiell natürliche Gewässerbettbreite lässt sich aber mit 8 m berechnen, daher wäre bestenfalls ein Entwicklungskorridor von 12 m frei zu halten und auch für künftige Kreuzungsbauwerke einzuplanen. Die LTV wäre bereit, die entsprechenden Flächen zu erwerben.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** R5 – Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße“. Der Stadtrat der Stadt Rodewisch hat am 26.09.2019 die Abwägungsentscheidung getroffen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind im Bebauungsplan Maßnahmen mit dem Ziel einer gewässerbegleitenden Gehölzstruktur bzw. Extensivbegrünung unter Beachtung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Die Breite variiert von 10 m bis zu deutlich tieferen Abständen. Im Bebauungsplan (BP) erfolgt die Festsetzung mittels Deckfestsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB über die Festsetzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Letztere wird aus den darzustellenden gewerblichen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO im Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, weshalb sich die Flächen in FNP und BP entsprechen sollen. Einer Beachtung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes oder der gewässerbegleitenden steht dies also nicht entgegen. Die konkrete Beachtung erfolgt im BP-Verfahren.

#### **Planungsverband Region Chemnitz**

**S:** „Wir bitten um die Beachtung weiterer Hinweise: Darstellung von regionalplanerisch gesicherten Waldmehrungsflächen als Flächen für Wald. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in der Gemarkung Rebesgrün (Stadt Auerbach/Vogtl.), in der Gemarkung Rodewisch (Stadt Rodewisch) und in der Gemarkung Poppengrün (Gemeinde Neustadt/Vogtl.) Vorbehaltsgebiete Waldmehrunge gemäß Karte 1 "Raumnutzung" des Regionalplanes Südwestsachsen und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrunge gemäß Karte 1.2 "Raumnutzung" des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz festgelegt sind, die im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald darzustellen sind. Grundsätzlich sollte die Darstellung der Flächen für Wald mit den digitalen Forstgrunddaten des Staatsbetriebes Sachsenforst abgeglichen werden“.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich explizit auf die dargestellten und diskutierten Änderungsflächen. Es findet aktuell keine Gesamtfortschreibung statt. Mit einer künftigen Gesamtfortschreibung werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des gesamten Flächennutzungsplanes aktualisiert. In diesem Zuge können auch die Übernahmen aus der Regionalplanung übernommen werden. Die Flächen für den Wald, die sich in der Umgebung der Planänderungen befinden und daher Einfluss auf diese haben können, wurden mit den Forstgrunddaten abgestimmt. Die untere Forstbehörde und der Staatsbetrieb Sachsenforst wurden am Verfahren beteiligt.

#### **Landratsamt Vogtlandkreis – Bauplanung**

**S:** „Die Planänderung A10 „B-Plan WG Auerbacher Straße Reumtengrün“ wird mit der Anpassung an den rechtskräftigen und zu 100% umgesetzten B-Plan „Wohngebiet Auerbacher Straße“ begründet. Tatsächlich ist aber, wie das folgende Luftbild zeigt, der Geltungsbereich des B-Plans bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und es soll der bisher als Grünfläche ausgewiesene (Innen-)Bereich zusätzlich ausgewiesen werden. Daher wird dafür plädiert, von der Änderung A10 abzusehen, da perspektivisch eine überdurchschnittliche verdichtete Bebauung entstehen würde (siehe Luftbild 2), welche fast schon

innerstädtischen Charakter hätte. Mit der Verdichtung der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche als Wohnbaufläche würden sich sehr wohl weitere Potentiale oder Umweltauswirkungen ergeben. Zudem müssten für die Flächenstatistik ca. 0,8 ha zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen werden“.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Anregung wird als Prüfauftrag verstanden, die Planänderung vor dem Hintergrund einer möglichen und siedlungsstrukturell ungünstigen Verdichtung zu prüfen, da Wohnbauflächen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus dargestellt würden. Wider der Annahme des LRA ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Festsetzungen (u.a. Baugrenzen) im Bebauungsplan sehr eng gefasst sind findet prinzipiell keine starke Verdichtung statt. Die Stadt betrachtet die Siedlungsentwicklung hier als abgeschlossen.

**S:** „Die Planänderung F3 — „Ergänzung „Brandstraße“, Darstellung der Satzungsfläche als Wohnbaufläche ist fehlerhaft bzw. zu großflächig eingeordnet: Im Planentwurf umfasst die Fläche die Flurstücke 1288, 1289 und 1355/1 der Gemarkung Falkenstein und würde somit direkt an den Wald angrenzen. Tatsächlich umfasst der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brandstraße“ nur das Flurstück 1288 und teilweise das Flurstück 1287 der Gemarkung Falkenstein und liegt damit in seiner Gesamtheit südwestlich der Brandstraße. Das Flurstück 1289 muss jedoch schon allein aus „Anschlussgründen“ neben dem Satzungsgebiet ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dies ist entsprechend zu korrigieren und in der Begründung zu erläutern. Soll es aber aus städtebaulichen Gründen bei der beabsichtigten Neuausweisung bleiben, muss dies entsprechend begründet sowie in die Flächenberechnung einbezogen werden. Beim Flurstück 1355/1 wäre für Neubauhäuser auf die Waldabstandsproblematik hinzuweisen“.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Tatsächlich ist die Fläche zu groß dargestellt. Eine zusätzliche Neuausweisung ist nicht beabsichtigt. Die Flächendarstellung wird entsprechend korrigiert, so dass sie an der Brandstraße (entsprechend der Ergänzungssatzung) endet.

**S:** „Der Planänderung G1 „Bauflächenentwicklung an der Bahnhofstraße Grünbach“ kann in seiner städtebaulichen Begründung gefolgt werden. Weite Teile der Änderungsfläche überschneiden sich mit einem Planvorhaben aus den 90er Jahren, dem Vorhaben und Erschließungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“. Diese Planoption konnte offenbar nicht zum Abschluss gebracht und umgesetzt werden. Im Sinne der Rechtsklarheit ist daher von der Kommune zu prüfen und abzusichern, dass die entsprechenden Beschlüsse zu diesem damaligen Vorhaben kommunalrechtlich ordnungsgemäß zurückgenommen wurden“.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Kommune hat den Rechtsstatus des Planvorhabens „Sport- und Freizeitzentrum“ geprüft und die maßgebenden Beschlüsse zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben. Jedenfalls stellt die FNP-Darstellung insofern keinen Widerspruch dar, dass Sie die sich aus der aktuell beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) darstellt.

#### **Landratsamt Vogtlandkreis – Landwirtschaft**

**S:** „Land steht nur begrenzt als Grundlage der stofflichen und materiellen Wertschöpfung durch die Landwirtschaft zur Verfügung, deshalb sollte sich die Siedlungstätigkeit möglichst auf die städtische Innenentwicklung konzentrieren. Zur geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen grundsätzlich aus agrarstruktureller Sicht keine rechtlichen Be-



denken. Es soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der Grundsatz des § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Art und Umfang der betroffenen Flächen bzw. deren Bewirtschaftung sind zu berücksichtigen; die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. der aktiven Landwirtschaft muss gewährleistet sein".

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Mit der vorgelegten Bedarfsbegründung werden auch Flächenreserven in Satzungsrecht sowie Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt. Ein durch die Bedarfsbegründung legitimierter Bauflächenbedarf über den Bestand hinaus findet mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans statt. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche findet nur in notwendigen Umfang statt, so dass die Flächeninanspruchnahme als minimiert betrachtet wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Agrarstruktur im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **Landratsamt Vogtlandkreis – Wasserwirtschaft/Wasserrecht**

**S:** „Mit den vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen besteht Einverständnis. Der FNP wurde hauptsächlich an die eingetretenen Veränderungen angepasst. Unter Punkt 7.4 — Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - sollte unter R 5 (Gewerbegebiet Äußere Lengenfelder Straße) in der Spalte 'Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs' der Verweis auf eine Versickerung vor Ort gestrichen werden. Es wurde zwischenzeitlich nachgewiesen, dass eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich ist".

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur des Umweltberichtes.

#### **Landratsamt Vogtlandkreis – Immissionsschutz**

**S:** „Zu den Änderungen bestehen keine Bedenken, wenn bei der raumbedeutsamen Flächennutzungsplanung die Anforderungen des Trennungs- und Optimierungsgebotes gemäß § 50 BImSchG beachtet werden. Die verbleibende Wohnflächendarstellung an der Alten Lengenfelder Straße (neben R 4 Stadt Rodewisch) aus dem rechtswirksamen Bestandsplan wird bemängelt bzw. ist zukünftig für eine geordnete städteplanerische Entwicklung nicht geeignet. Mit Erweiterung der Mischbaufläche (R 4) und unter Berücksichtigung der westlich vorhandenen großzügigen Gewerbeflächenausdehnung führt die Realisierung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen für allgemeines Wohnen (WA) gegenüber der Gewerbenutzung in diesem Bereich unweigerlich zu Nutzungskonflikten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind an der vorhandenen Wohnbebauung daher städteplanerisch zu vermeiden. Die kleine Wohnbaufläche sollte mit der Mischbauerweiterungsfläche insgesamt überplant werden. Es ist darauf zu achten, dass auf dieser Mischbaufläche nicht wesentlich störendem Gewerbe bauordnungsrechtlich Vorrang gegeben werden sollte, da ein gewisser Wohnbaubestand bereits vorhanden ist. Im Übrigen sind aus den vorgelegten flächendarstellenden Detailansichten für die einzelnen Gemeindebereiche insoweit keine immissionsschutzrechtlichen Unregelmäßigkeiten erkennbar".

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Tatsächlich umfasst die Änderung R4 lediglich die Umwidmung der Gartenanlage als städtebauliches Ziel. Die Änderungsfläche R4 hat selbst keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Die Stellungnahme bezieht sich nicht direkt auf die Änderungsfläche R4, sondern auf die sich im Norden anschließende Wohnbaufläche. Korrekt ist, dass im Sinne der städtebaulichen Ordnung und der langfristigen Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen die Situation grundlegend zu prüfen ist. Eine Anpassung unter Beachtung der im Bebauungsplan „Nordwest B-

Plan Nr.1" (Bekanntmachung 16.10.1992) getroffenen Festsetzungen muss geprüft werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans bedeutet hier aber ein eigenständiges Änderungsverfahren. So wird eine Anpassung voraussichtlich mit einer folgenden Änderung des Flächennutzungsplans oder mit der Gesamtfortschreibung stattfinden. Deshalb wird eine Anpassung im angesprochenen Bereich nicht Teil der 2. Flächennutzungsplanänderung. Im Übrigen sind aktuell keine Nutzungskonflikte bekannt. Bei der angrenzenden gewerblichen Nutzung handelt es sich überwiegend um Autohäuser.

#### **Regionalbauernverband Vogtland e.V.**

**S:** „Wir sind keineswegs erfreut dass nach wie vor landwirtschaftliche Nutzfläche aus der Erzeugung genommen wird. Hierzu möchten wir auf einige Ausführungen aus dem Landesentwicklungsplan sowie auf den Regionalplan Chemnitz verweisen.

Z 4.2.1.2 LEP: "Es ist darauf hinzuwirken, die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Böden den absehbaren Folgen des Klimawandels zur Stabilisierung der Umweltsituation und damit auch zur Vermeidung von Ertragsausfällen anzupassen".

G 2.3.1.1 RP Chemnitz: „Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann.“

Z 2.3.1.2 RP Chemnitz: „In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt“.

Trotz der Verankerung der Reduzierung des Flächenverbrauchs als Ziel in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung werden in Deutschland nach wie vor jeden Tag rund 66 Hektar der Landwirtschaft entzogen.

#### **A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Da im Plangebiet ein Bauflächenbedarf (Bedarfsrechnung in Anlage 1 der Begründung zum Flächennutzungsplan) besteht wird auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen als legitim angesehen. Zwar nehmen, wie im Umweltbericht dargestellt, einige Flächendarstellungen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, dabei wird aber eingeschätzt, dass die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird. Diese Auffassung wird auch von der zuständigen Landwirtschaftsbehörde (Stellungnahme vom 11.06.2021) geteilt: „Zur geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen grundsätzlich aus agrarstruktureller Sicht keine rechtlichen Bedenken“. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche findet nur in notwendigem Umfang statt, so dass die Flächeninanspruchnahme als minimiert betrachtet wird. Ein Konflikt in Hinsicht auf § 15 Abs.3 Satz 2 BNatSchG besteht nicht. In diesem Sinne besteht auch kein Konflikt im Hinblick auf die genannten Erfordernisse der Raumordnung. Landwirtschaftsflächen können entsprechend der Ziele bewirtschaftet werden. Der mögliche Entzug landwirtschaftlicher Fläche infolge der Flächennutzungsplanung ist nicht existenzbedrohend. Die Bedarfsanalyse erfolgte unter Beachtung von Innenentwicklungspotentialen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im nachgeordneten Verfahren zugeordnet und sollen prioritär auf Entsiegelungsmaßnahmen abzielen. Unter Beachtung der Erfordernisse der Landwirtschaft und der zugehörigen Betriebe, wird die mit der 2. Flächennutzungsplanänderung eingeführte Bauflächendarstellung als legitim bewertet. Die dargestellten Bauflächen sollen entsprechend dem Entwurfsstand 09/2020 erhalten bleiben.





Aufgestellt im Auftrag des  
Mittelzentralen Städteverbundes  
„Göltzschtal“

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz  
[info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
[www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Chemnitz, den 02.12.2022



Geschäftsleitung



Siegel

Ellefeld, den 02.12.2022



Bürgermeister  
Jörg Kerber



