

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Gelenau  
Rathausplatz 1  
09423 Gelenau/E.

Ihr-e Ansprechpartner/-in  
Bettina Seiferth

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

bettina.seiferth@  
lds.sachsen.de\*

Geschäftszeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/412/4

nachrichtlich an:

- LRA Erzgebirgskreis, Abt. 3 Stabsstelle Kreisentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz
- OUT2inside GbR

Chemnitz,  
12. Februar 2020

**Erzgebirgskreis - Gemeinde Gelenau**  
**Bebauungsplanes Nr.14-20-06/1 - Gewerbegebiet B 95 - 3. BA**  
**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**  
Schreiben des Planungsbüros vom 10. Januar, Planstand: 11/19

**MACH**  
**WAS**  
**WICHTIGES**  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung für das Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

**Das Vorhaben kann mit den Belangen der Raumordnung im Einklang gebracht werden, wenn der Bedarf nachgewiesen wird.**

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).

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Die Gemeinde Gelenau beabsichtigt im Bereich der B 95 die vorhandene Gewerbefläche um 2,8 ha zu erweitern. Zudem soll in diesem Bereich auch eine neue Mischgebietsausweisung von ca. 1,9 ha erfolgen. Dazu sollen brach liegende Gartengrundstücke an der August-Bebel-Straße wieder nutzbar gemacht werden.

Die Flächen sind in dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und als Grünfläche ausgewiesen.

### 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz



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

### 3. raumordnerische Bewertung

Aus raumordnerischer Sicht besteht Begründungsbedarf.

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

*Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

Danach ist im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes eine **nachvollziehbare Bedarfsauseinandersetzung** mit vorhandenen Planungen und dem konkreten örtlichen Bedarf zu führen. Dies ist aus den vorliegenden Unterlagen so nicht ersichtlich. Lediglich die Feststellung auf Seite 7, dass alle gewerblichen Flächen erschöpft sind, reicht für eine sachgerechte Bedarfsauseinandersetzung nicht aus, vor allem wenn augenscheinlich freie Flächen zur Verfügung stehen. Dies betrifft die gewerbliche Fläche an der Straße der Befreiung von ca. 5 ha sowie einzelne freie Gewerbeflächen im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes an der B 95 und einzelne Mischgebietsflächen von insgesamt ca. 3,5 ha. Eine detaillierte Aufstellung der vorhandenen Planungen, deren Auslastung und eine dementsprechende Auseinandersetzung mit dem konkreten örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung, sind in die Begründung aufzunehmen.

### 4. Hinweise

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Aus Sicht des Referates Baurecht ergehen folgende Hinweise:

*Herr Seifert, Tel.: 0371/532 2513, E-Mail: stefan.seifert@ldc.sachsen.de*

Zunächst ist zu beachten, dass der seit dem 18. Juli 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelenau in Bezug auf das Vorhaben im Parallelverfahren geändert werden muss (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist, dies sei hier ausdrücklich erwähnt, nicht mehr möglich, da ein FNP für das Gemeindegebiet wirksam ist (vgl. Kommentar Battis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB, Auflage 14, § 8, Randnummer 11).

Weiterhin bedeutsam sind Belange des Freiflächenschutzes. Insbesondere beim Gewerbeflächenteil, wo landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden sollen und die

Umwidmungssperrklausel (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) greift, sind Standortalternativen in Innenentwicklungsbereichen und schon bestehenden Plangebieten zu prüfen.

Erforderlich ist weiterhin ein Umweltbericht (vgl. §§ 2a Satz 1 Nr. 2 und 2 Abs. 4 BauGB).

Besonderes Augenmerk ist auf den Immissionsschutz zu legen. Die immissionsschutzrichtwerte der TA Lärm (vgl. Begründung, Punkt 5.2) können hierbei nicht festgesetzt werden. Dies zum Einen, weil auf die Orientierungswerte der DIN 180005 (Schallschutz im Städtebau) abzustellen ist und zum anderen, weil diese Festsetzung am betroffenen Wohngrundstück vom Betroffenen nicht vollzogen werden kann und nicht vollziehbare Festsetzungen nichtig sind. (vgl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, §1, Randnummer 48.12). Wir empfehlen, hier zunächst die untere Immissionsschutzbehörde und ggf. einen Gutachter zu befragen.

Weiterhin ist zu beachten, dass in einem Mischgebiet zukünftig auch eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden muss. Die Begründung lässt vermuten, dass es sich hier vorrangig um Wohnfläche für junge Familien handeln soll, welche durch die Ausweisung eines Mischgebietes einen niedrigen Schutzanspruch. Dies ist zu hinterfragen.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung und integriert weitere fachliche Hinweise. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bettina Seiferth  
Referentin Raumordnung

