

001

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Hartmannsdorf  
Untere Hauptstraße 111  
09232 Hartmannsdorf

nachrichtlich an:  
- Planungsverband Region Chemnitz  
- Büro für Städtebau  
- LRA Mittelsachsen

**Landkreis Mittelsachsen - Gemeinde Hartmannsdorf**  
**4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) "Gewerbeflächenerwei-**  
**terung Mühlauer Straße" - Vorentwurf: Juli 2023**  
**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**  
Mail des Planungsbüros vom 27. September 2023

**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)  
C34-2417/478/11

Chemnitz,  
1. November 2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus raumordnerischer Sicht stehen dem Vorhaben zurzeit Belange der Raumordnung entgegen.

### **Begründung:**

#### 1. Sachverhalt

Die Gemeinde Hartmannsdorf beabsichtigt, im Rahmen der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, eine ca. 3,64 ha große Gewerbefläche an der Grenze zu Mühlau zwischen den Gewerbegebieten Mühlau und dem Gewerbe – und Industriegebiet an der Burgstädter Straße auszuweisen. In diesem Zusammenhang wurde im Mai 2021 bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, um bestehende Nachfragen nach erschlossenen Gewerbegrundstücken zu befriedigen, in diesem Bereich gefasst.

#### 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

Seite 1 von 3

**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).

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023

### 3. raumordnerische Bewertung

Aus raumordnerischer Sicht stehen dem Vorhaben zurzeit Belange der Raumordnung entgegen.

Laut rechtskräftigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Raumnutzungskarte) befindet sich zwischen den Gewerbegebieten der Gemeinden Hartmannsdorf und Mühlau eine Grünzäsur sowie ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Eine Auseinandersetzung dazu fehlt.

Grünzäsuren sind Ziele der Raumplanung. Die Ausweisung von Grünzäsuren (wie auch regionalen Grünzügen) zielt auf die Sicherung der Freiraumfunktionen ab. Eingeschlossen dabei ist das Freihalten von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen. Dazu gehören alle siedlungstypischen Nutzungen, die in Verbindung mit der Bebauung zum „Freiraumentzug“, d.h. zu einer Besiedelung führen. Darunter fällt somit auch die geplante gewerbliche Nutzung.

Insofern widerspricht die gewerbliche Ausweisung diesem Ziel. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge gültig ist, ist somit aus heutiger Sicht ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) notwendig, gegebenenfalls auch parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.

Dabei kann berücksichtigt werden, dass im neuen Regionalplan Region Chemnitz, i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023, im Rahmen der Abwägung auf eine weitere Festlegung der Grünzäsur (Hinweis: Richtigstellung Seite „Regionaler Grünzug“ entspricht Grünzäsur) zugunsten der geplanten Gewerbeflächenentwicklung in Hartmannsdorf verzichtet wird.

Sollte der neue Regionalplan Chemnitz kurzfristig rechtskräftig werden, wäre kein ZAV mehr erforderlich.

Hinsichtlich der aktuellen Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft ist zu sagen, dass ursprünglich im ersten Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz von 2015 zunächst geplant war, diese als Vorrangfläche fortzuführen. Aber auch diese Ausweisung entfällt im neuen Regionalplan Region Chemnitz, i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023, zugunsten der geplanten Gewerbeflächenentwicklung. Insofern sehen wir diesbezüglich keine raumordnerischen Bedenken. Dennoch fehlt vorliegend auch hier eine Auseinandersetzung mit der derzeit gültigen Ausweisung.

### 4. Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde die Planungsabsicht unter der Nummer 1230118 eingetragen.

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

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Seiferth  
Referentin Raumordnung, Stadtentwicklung

Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.