

Hinweis

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die nachfolgenden Stellungnahmen im 2. Entwurf zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal in einigen Abschnitten unkenntlich gemacht.

EINGEGANGEN 23. Juli 2018

Ablage

LANDESDIREKTION
SACHSEN



Freistaat
SACHSEN

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

GICON
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Nachrichtlich per E-Mail an

- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Dresden,
20. Juli 2018

Verwaltungsgemeinschaft Dohna - Müglitztal
Flächennutzungsplan, Entwurf in der Fassung vom 26. März 2018
Beteiligung der Oberen Raumordnungsbehörde im Verfahren nach
§ 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 15. Juni 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die obere Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Trotz umfangreicher Reduzierungen neu ausgewiesener Bauflächen und der Minimierung der Konflikte zu den Erfordernissen der Raumordnung im Vergleich zum Vorentwurf geht der Umfang der Neuausweisungen nach wie vor über den Bedarf hinaus. Ein Teil der neu ausgewiesenen Bauflächen steht noch immer im Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung¹.

Begründung

1. Sachverhalt

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal, geht als Basis für die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen für die Stadt Dohna unter Bezugnahme auf Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von einer Einwohnerentwicklung auf 6.600 bis 2024 aus. Für die Gemeinde Müglitztal wird bis 2030 von einer stabilen bis

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucherschrift:
Landesdirektion Sachsen
Stauffenbergallee 2
01099 Dresden

www.lids.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinie 11
(Waldschlösschen)
Buslinie 64 (Landesdirektion)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

*Bitte nutzen Sie für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente ausschließlich die E-Mail-Adresse post@lids.sachsen.de

nur leicht rückläufige Einwohnerentwicklung (1.900 EW bis 2030) angenommen. Die Prognose entspricht dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Zum 30. September 2017 lebten in Dohna 6.281 und in Müglitztal 1.913 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt).

Auf der Grundlage der Einwohnerprognose wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 17,6 ha abgeleitet. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird mit 21,1 ha angegeben, unter Berücksichtigung einer Aktivierbarkeitsquote von nur 60 % mit 35,2 ha.

Für den Planungshorizont werden Flächen in einem Gesamtumfang von 61,7 ha neu ausgewiesen, darunter 14,1 ha Wohnbauflächen, 7,8 ha gemischte Bauflächen, 30,4 ha Gewerbebauflächen, 1,9 ha Flächen für den Gemeinbedarf und 7,5 ha Sonderbauflächen.

Die Stadt Dohna und die Gemeinde Müglitztal gehören überwiegend zum Verflechtungsbereich des Grundzentrums Heidenau und erfüllen weder nach dem Landesentwicklungsplan 2013 noch nach dem Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge eine zentralörtliche Funktion.

2. Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (Sächs GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013, (LEP 2013)
- Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 19. November 2009

Ergänzend wurde der Entwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Ostertagebirge berücksichtigt.

3. Raumordnerische Bewertung

Für die raumordnerische Bewertung des vorgelegten Flächennutzungsplanes sind insbesondere die Ziele 2.2.1.4, 2.2.1.6 sowie Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 heranzuziehen.

Nach Ziel 2.2.1.4 des LEP 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, 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.

Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 legt fest, dass eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse hinausgeht, nur in Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig ist.

Gemäß Grundsatz 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen von Sachsen vermindert werden.

Einwohnerprognose

Die Einwohnerprognose für Dohna entspricht mit 6.600 Einwohnern der Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose im Jahr 2020 und damit nicht dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes. Bis 2030 ist danach ein Rückgang auf 6.400 Einwohner angezeigt. Aus der Sicht der Raumordnung sollte die Einwohnerprognose mit dem Planungshorizont für den Flächennutzungsplan zeitlich korrespondieren. Darüber hinaus berücksichtigt Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose modellhaft u.a. deutlich höhere Zuzugszahlen von Schutzsuchenden in den Jahren 2015/2016. Die aktuelle Einwohnerentwicklung in Dohna entspricht eher dem Verlauf von Variante 2.

Wohnbauflächenbedarf

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 17,6 ha liegt trotz beibehaltener Einwohnerzielgröße (8.500 Einwohner für die Verwaltungsgemeinschaft) deutlich unter der Prognose des Vorentwurfs (27,7 ha). Grund dafür ist allein die geringfügig veränderte Annahme für den Wohnflächenbedarf pro Einwohner, die aber mit 49 m²/ Einwohner für Müglitztal vergleichsweise immer noch sehr hoch liegt.

Die Wohnbauflächenprognose für die Erlebnisregion für die Stadt Dohna, hat trotz eines Einwohnerziels von 6.500, selbst unter Berücksichtigung von Wohnwünschen lediglich einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 4,9 ha ermittelt!

Flächenausweisungen insgesamt

Der Umfang der Flächenneuausweisungen hat sich gegenüber der Entwurfsfassung vom 9. November 2016 um ca. ein Drittel reduziert. Dennoch steht die Ausweisung von insgesamt 61,7 ha noch immer nicht im Einklang mit den Grundsätzen des Flächensparens. Dazu ist kritisch festzustellen, dass neben tatsächlichen Reduzierungen eine Reihe von bisher geplanten Bauflächen nicht mehr in der Bilanz der Neuausweisungen erscheint, da diese im Rahmen der sogenannten Klarstellung nunmehr als teilweise sehr großzügige Bestandsbauflächen ausgewiesen sind. Diese Flächen weisen zwar teilweise eine bauliche Prägung auf, umfassen aber auch viele unbebaute Flächen (bspw. ehem. ID 63 und 125 in Bosewitz und ID 198 in Ploschwitz).

Neben tatsächlichen Reduzierungen erfolgte gegenüber der vorherigen Entwurfsfassung auch eine Reihe von zusätzlichen Neuausweisungen.

Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen

Es wurden insgesamt 14,1 ha zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Wohnanteils in gemischten Bauflächen stehen für Wohnzwecke künftig etwa 20 ha und 220 Bauplätze in der Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung. Unter Zuhilfenahme einer Aktivierbarkeitsquote von 60 % wird in der Begründung der Eindruck erweckt, dass mit den ausgewiesenen Flächen der Bedarf nicht gedeckt werden könne.

Aus der Sicht der Raumordnung geht die Neuausweisung von Flächen für Wohnzwecke über den ermittelten Bedarf hinaus, da die in den Gemeinden noch vorhandenen Potenziale nicht berücksichtigt wurden.

Durch Annahmen einer beschränkten Verfügbarkeit wird das Potenzial in Baulücken (in der Entwurfsfassung zum Flächennutzungsplan vom 16. November 2016 immerhin 41 Bauplätze, ca. 4 ha) im Entwurf komplett vernachlässigt. Das ist aus der Sicht der Raumordnung nicht hinnehmbar. Dessen Berücksichtigung ist im Hinblick auf Ziel 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 geboten. Dieser Fakt ist insbesondere auch kritisch zu sehen, da einleitend in der Begründung festgestellt wird, dass die alten Bausubstanzen in den Gemeindegebieten Dohna und Müglitztal durch die Entwicklung von Neuansiedlungen gefährdet sind.

Darüber hinaus werden unbebaute Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen sowie auch andere unbebaute Flächen als Bestandsbauflächen dargestellt, deren Potenziale aber ebenfalls nicht berücksichtigt (bspw. BP „Am Mühlweg“ in Dohna, Ergänzungssatzung Krebs, BP „Südost in Burkhardswalde“). Der Bebauungsplan Südost wird zwar in der Bilanz mit reduzierter Fläche (nur noch 1,3 statt 2,6 ha und 18 statt 38 Bauplätzen) berücksichtigt, die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan ist aber unverändert. Aus der Sicht der Raumordnung kann diese Fläche nur dann anteilig nicht mehr als Potenzial berücksichtigt werden, wenn sie in der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan reduziert wird und ein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt wird.

Eine über den Bedarf hinausgehende Entwicklung steht weder im Einklang mit Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 noch mit den Flächensparzielen des Freistaates Sachsen und des Bundes.

Die Flächenneuausweisungen sind auch im Vergleich zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der benachbarten Stadt Heidenau mit grundzentraler Funktion (Zielgröße 17.100 EW, Zuwachs ca. 700 EW, 16,58 ha Neuausweisungen) aus der Sicht der Raumordnung nicht angemessen.

Nach wie vor stehen einige der Flächenneuausweisungen im Konflikt zu Erfordernissen der Raumordnung:

Die Fläche ID 152 in Bosewitz berührt ein im Regionalplan ausgewiesenes Vorranggebiet Natur und Landschaft. Diese Ausweisung ist auch im aktuellen Entwurf der zweiten Fortschreibung weiterhin vorgesehen.

Die Flächen ID 34 in Dohna und ID 19 in Sürßen werden von einem Vorranggebiet Landwirtschaft überlagert. Das entspricht auch dem aktuellen Entwurf der zweiten Fortschreibung des Regionalplanes.

Die Flächen ID 18 in Gorknitz und ID 159 in Sürßen liegen im aktuellen Regionalplan und auch im Entwurf der zweiten Fortschreibung in einem Kaltluftentstehungsgebiet.

Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung. Siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete sind gemäß Plansatz 7.51 (Z) des Regionalplanes von Be- und Verbauungen freizuhalten. Auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Im Weiteren bitten wir dazu insbesondere um Beachtung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.

Die geplante Wohnbaufläche ID 244 in Häselich befindet sich in exponierter Hanglage. Im Regionalplan ist die Fläche als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert und landschaftsprägender Hanglage ausgewiesen.

Die aus der Sicht der Raumordnung gebotenen Flächenreduzierungen sollten vorrangig Flächen umfassen, die im Konflikt zu raumordnerischen und regionalplanerischen Festlegungen stehen und Flächen, die abseits der Versorgungs- und Siedlungskerne liegen.

Gewerbliche Bauflächen

Die in Dohna geplanten gewerblichen Bauflächen ID 27 und ID 213 sind Teil des geplanten Industrieparkes Oberelbe (IPO), Sie waren Gegenstand der Machbarkeitsstudie „Feistenberg“ (Fläche 1 und Teil von Fläche 6), in deren Ergebnis geeignete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung identifiziert wurden und die Abgrenzung für den geplanten Industriepark Oberelbe festgelegt wurde.

Auslösend für die Machbarkeitsstudie zum IPO wird angeführt, dass in den beteiligten Städten Pirna, Heidenau und Dohna kaum geeignete freie Industrie- und Gewerbeflächen für örtliche und regionale Firmen zur Verfügung stehen und dass die Entwicklung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen den demografischen Tendenzen entgegenwirken soll. Insgesamt fehlt es jedoch aus der Sicht der Raumordnung an einer Begründung für den Umfang der Flächenausweisungen, die sich sowohl mit dem Bedarf als auch mit vorhandenen Potenzialen deren Entwicklungsmöglichkeiten auseinandersetzt. Diese ist vor dem Hintergrund der Flächensparziele von Bund und Freistaat Sachsen sowie Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke vermindert werden soll, geboten.

Während Fläche ID 27 durch seine verkehrsgünstige Lage und Anbindung an Dohna für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet ist, ist für die Fläche ID 213 insbesondere die (anteilige) Lage in der Sichtachse des Barockgartens sehr kritisch zu beurteilen. Dazu ist die Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde besonders zu beachten.

Aktuell steht den geplanten gewerblichen Bauflächen ID 27 und ID 245 in Dohna ein im Regionalplan ausgewiesenes Kaltluftentstehungsgebiet entgegen. Im aktuellen Entwurf der zweiten Fortschreibung des Regionalplanes wurde diese Ausweisung zurückgenommen. Insofern kann dieser Konflikt perspektivisch aufgehoben werden.

Die geplante gewerbliche Fläche ID 76 in Röhrsdorf liegt derzeit innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Landwirtschaft. Diese Darstellung ist auch Gegenstand des aktuellen Entwurfs der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes. Insofern besteht für diese Flächen derzeit ein Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung, da Vorranggebiete Ziele der Raumordnung sind. Dazu kommt im Weiteren der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes besondere Bedeutung zu.

Die Fläche ID 52 in Dohna liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die Fläche ist angrenzend und umliegend von bestehender gewerblicher Nutzung geprägt. Im Hinblick auf eine Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG vom Verbot der Neuausweisung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet ist die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde maßgeblich zu beachten.

Sonderbauflächen

Der Flächennutzungsplan weist folgende Sonderbauflächen für Erholungszwecke neu aus:

ID 1 (Schmorsdorf 0,01 ha), ID 3 (Schmorsdorf – Ferienunterkünfte, 0,38 ha), ID 137 (Weesenstein - Caravanstellplatz, 0,46 ha), ID 248 (Falkenhain – Campingplatz, 1,64 ha), ID 249 (Burkhardswalde – Campingplatz, 2,14 ha)

Nähere Begründungen für Größe und Standortwahl der Campingplätze (ID 148, ID 149) sind der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht zu entnehmen.

Bei der Standortwahl für Campingplätze ist insbesondere Grundsatz 2.3.3.5. des Landesentwicklungsplanes 2013 zu beachten, wonach Camping- und Caravaningplätze naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität, und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt werden und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden. Darüber sollte sich ein Campingplatz harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Vorzugsweise sollte für die notwendigen baulichen Anlagen idealerweise vorhandene Bausubstanz genutzt werden.

Beide Standorte bieten aus der Sicht der Raumordnung keine optimal geeigneten Bedingungen. Die Fläche ID 249 liegt darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“. Dazu ist insbesondere die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde zu beachten.

Der geplante Caravanstellplatz in Weesenstein (ID 137) liegt im Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Die Neuausweisung einer Sonderbaufläche ist dort gemäß § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich nicht möglich. Laut Begründung soll es sich hier um einen Stellplatz ohne jegliche bauliche Anlagen handeln. Insofern ist für die geplante Nutzung ggf. die Ausweisung eines Sondergebietes entbehrlich. Im Weiteren ist dazu insbesondere die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde maßgebend. Darüber hinaus liegt die Fläche innerhalb eines Vorranggebietes Natur und Landschaft gemäß Regionalplan.

Die Sonderbaufläche ID 3 in Schmorsdorf liegt innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Natur und Landschaft und im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung. Auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB wird verwiesen. Eine Verfestigung und Ausweitung der Nutzung sollte aufgrund der vom Ort abgesetzten Lage aus der Sicht der Raumordnung nicht erfolgen. Im Weiteren kommt auch dazu den Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der zuständigen Naturschutzbehörde besondere Bedeutung zu.

Das im Bereich der Naturbühne Maxen ausgewiesene Sondergebiet (ID 119) soll eine entsprechende Entwicklung der Naturbühne gewährleisten. Näheres ist nicht beschrieben. Aus der Sicht der Raumordnung sollte sich die Sondergebietsausweisung auf die Flächen beschränken, die tatsächlich dem Nutzungszweck der Naturbühne dienen. Für die umliegenden Gärten sollte entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Darstellung als Grünfläche erfolgen. Darüber hinaus besteht ein Konflikt in Bezug auf die Lage innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Natur und Landschaft (sowohl im aktuellen Regionalplan als auch im Entwurf der Fortschreibung). Im Weiteren

ren verweisen wir dazu insbesondere auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.

4. Hinweise

Aus dem Raumordnungskataster ist auf folgende einschränkende Nutzungsbedingungen hinzuweisen:

Folgende der geplanten Baugebiete liegen innerhalb eines bergbaubedingten Hohlraumgebietes: ID 187 Borthen, ID 119 und ID 247 in Maxen.

Von der Lage innerhalb eines Hochwasserentstehungsgebietes sind die Flächen ID 243 und ID 249 in Burkhardswalde und ID 77, ID 217, ID 230, ID 232, ID 233 in Maxen betroffen. Wir bitten um Beachtung der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde (Referat 42 der LDS).

Aus den betroffenen Fachreferaten der Landesdirektion Sachsen werden folgend ergänzende fachliche Hinweise gegeben:

Referat 42 (Obere Wasserbehörde)

Wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren Gewässerausbau

Der Entwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes /1/ berührt das hier anhängige wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Instandsetzung der Müglitz in der Ortslage Dohna, Planungsabschnitt PIR-3-PA3“ (Gz: DD42-0522/252), Antragstellerin: LTV.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist folgende Flächenplanungen im Planfeststellungsgebiet aus:

- Nördlicher Teil in Fließrichtung linksseitig: FFH-Gebiet
- Nördlicher Teil in Fließrichtung rechtsseitig: Grünlandflächen
- Südlicher Teil: Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplanentwurf steht dem Planfeststellungsverfahren grundsätzlich nicht entgegen. Auf diesen Flächen werden keinerlei Maßnahmen vorgesehen, die dem planfeststellungspflichtigen Gewässerausbauvorhaben entgegenstehen.

In der weiteren Planungsphase ist folgendes zu beachten:

- Die Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal als Vorhabensträgerin der planfeststellungspflichtigen Gewässerausbaumaßnahme „Instandsetzung Müglitz“ sollte am Verfahren beteiligt werden.
- Das Planfeststellungsverfahren befindet sich derzeit in der abschließenden Phase und ist im Rahmen der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen. Sollte jedoch das Verfahren zum FNP vor Erlass des Planfeststellungsbeschlusses zum Abschluss gebracht werden, ist dies der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Dresden, Referat 42DD zur Kenntnis und Beachtung mitzuteilen.

Hochwasserentstehungsgebiet

Im räumlichen Geltungsbereich des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Dohna - Müglitztal liegt das festgesetzte Hochwasserentstehungsgebiet (HWEG) „Untere Müglitz/Gottleuba“. Damit gelten für bestimmte Vorhaben und für die Ausweisung neuer Baugebiete die Restriktionen nach § 76 SächsWG.

In der vorgelegten Unterlage /1/ wird in den Quellenangaben dieses HWEG genannt, im Text der Begründung findet sich der Satz „Im Süden und Südwesten des Planungsgebiets ist das Hochwasserentstehungsgebiet „Untere Müglitz/Gottleuba“ ausgewiesen (Landesdirektion Sachsen 2015).“ Auf der Karte „Landschaftsplan“ zu /1/ ist das HWEG gemäß § 5 (4a) BauGB dargestellt. Gemäß Beiplan 1 zu /1/ sind neue Bauflächen im HWEG vorgesehen.

Weitere Ausführungen oder eine Befassung mit den Restriktionen des § 76 SächsWG waren nicht auffindbar. Der vorliegende Entwurf des FNP ist dahingehend unvollständig. Welche Auswirkungen die Berücksichtigung der Vorgaben insb. des § 76 (5) SächsWG bspw. auf die Anzahl der Bauplätze der neuen Wohnbauflächen nach Tab. 18 der Begründung von /1/ haben kann, kann hier nicht beurteilt werden. Auf die Beachtung der Vorgaben des § 76 SächsWG bei der künftigen Beplanung der neuen Bauflächen sollte bereits hingewiesen werden.

Referat 43 (Abfall, Altlasten, Bodenschutz)

Die Stellungnahme erfolgt unter Beachtung der Zuständigkeitsverordnung vom 26.06.2008 bei der Durchführung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften (ABoZuVO). Die Prüfung des Referates 43DD im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 11 ABoZuVO beschränkt sich für das vorliegende Vorhaben ausschließlich auf Deponien und Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen, an denen die Gebietskörperschaft beteiligt ist (sog. Selbstbetroffenheitsfälle).

Es bestehen abfallrechtliche Bedenken. Die Darstellungen der Deponien sind wie folgt zu korrigieren.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet dargestellt und in der Tabelle 59 Anhang 7.1.8 Altlasten im Plangebiet aufgeführt. Bei den aufgeführten Objekten handelt es sich aber nicht ausschließlich um dem Bundesbodenschutzrecht unterliegende Altstandorte und Altablagerungen, sondern teilweise um dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) unterliegende Deponien. Deponien sind Abfallentsorgungsanlagen zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen.

Konkret betrifft dies die folgenden Objekte:

- AKZ: 87110402 Altdeponie (AD) Malter, Anlage K II in der Nachsorgephase Entlassung aus der Nachsorge wird geprüft
- AKZ: 87110102 AD Kahlbusch, Anlage K II befindet sich in der Nachsorgephase

- AKZ: 87126306 AD „am Weg nach Lungkwitz“ Maxen; K I-Anlage; befindet sich in der Nachsorge; Entlassung aus der Nachsorge wird geprüft

Für endgültig stillgelegte Deponien bestehen grundsätzlich Nutzungsbeschränkungen, um die Oberflächenabdeckung/-abdichtung nicht zu zerstören. Werden Altdeponien überplant, so ist einerseits die Zustimmung des jeweiligen Inhabers einzuholen und die Landesdirektion Sachsen als zuständige Deponiebehörde zu beteiligen. Grundsätzlich wird eine Grünlandnutzung für die Altdeponien als Nachnutzung empfohlen. Eine bauliche Nutzung ist nicht möglich. Bei K II-Anlagen wurde zudem eine Abdichtung verbaut, so dass eine Nutzung als Wald nicht möglich ist.

Im Flächennutzungsplan sind Deponieflächen (auch stillgelegte Deponien) bis zur Entlassung aus der Nachsorge als „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ auszuweisen. Die entsprechenden Änderungen im Begründungstext Punkt 4.6.4 sowie in der Tabelle 5. (Bearbeitungsstand: Deponie in der Nachsorge; Handlungsbedarf: für die geplante Nachnutzung ist die Zustimmung des jeweiligen Inhabers und der Landesdirektion Sachsen als zuständige Deponiebehörde erforderlich) durchzuführen.

Hinweis

Im Übrigen wird auf die Zuständigkeit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge verwiesen.

Referat 44 (Immissionsschutz)

In der Begründung heißt es: In Dohna besteht ein Betrieb, welcher nach BImSchG zu den Störfallbetrieben zählt. In der Planzeichnung erfolgt eine Darstellung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Es wird empfohlen, hierzu das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie einzubeziehen.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren.²

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Planungsträger und die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Die Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen“.



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Datum: 02.08.2018
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung

**Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft zwischen
der Stadt Dohna und der Gemeinde Müglitztal**
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind trotz eindeutiger Forderungen in unserer Stellungnahme vom 10.02.2017 nicht im notwendigen Umfang überarbeitet worden. Es sind Überarbeitungen und Korrekturen notwendig. Den Umfang und die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche:

B Ausgewertete Unterlagen:

1. Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Dohna und der Gemeinde Müglitztal, bearbeitet durch GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH Dresden, eingereicht im Landratsamt am 26.06.2018, mit den Planteilen

- |1| Teil A Planzeichnung
- |2| Begründung
- |3| Umweltbericht

jeweils in der Planfassung vom 26.03.2018 und Anlagen

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz: Schloßhof 2/4 01796 Pirna	Allgemeine Öffnungszeiten: Montag 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch Schließtag Freitag 08:00 - 12:00 Uhr	Öffnungszeiten Bürgerbüro (PIR, FTL, DW) Montag 08:00 - 16:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 18:00 Uhr Mittwoch 08:00 - 13:00 Uhr Freitag 08:00 - 13:00 Uhr
Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)	Internet: www.landratsamt-pirna.de	Schließtage: 30.04.2018, Tag nach Himmelfahrt, 24. und 31. Dezember des Jahres

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als oberer Raumordnungsbehörde verwiesen.

Hinweis:

Die den Zielen der Raumordnung widersprechenden Ausweisungen sind entsprechend zurückzunehmen bzw. diesen anzupassen.

Bauleitplanung

In der Legende zum Beiplan 1 ist eine Signatur -rechtskräftige Bebauungspläne mit Reservpotential- enthalten. Wenn diese Signatur zum besseren Verständnis der Planinhalte dienen soll, so sollten dann auch alle Planflächen, in Aufstellung / mit Rechtskraft, aufgenommen werden.

Im Beiplan 1 ist diese Signatur für den Bebauungsplan „Südostrand“ enthalten, nicht aber für den Bebauungsplan „Am Mühlweg“ „Burgstraße“ (und mehrere andere).

Mehrfach haben wir die Stadt Dohna aufgefordert, den Bebauungsplan Pestalozzistraße entsprechend dem Gerichtsurteil des VG Dresden, 4 K 646/96, aufzuheben oder zu ändern. Bisher kam die Stadt Dohna dieser Verpflichtung nicht nach. Auch im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes sind diese Flächen, denen per Gerichtsentscheid das Baurecht entzogen wurde, wieder als Bauflächen aufgenommen. Eine Begründung dazu ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Für diese Ausweisung kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Mehrere bebaute Bereiche, die auch Innenbereichsqualität aufweisen, sind zu großzügig ausgewiesen (Karl-Marx-Straße zum Mühlgraben, Planbereich 34 zur Burgstraße, südlich Friedensstraße, westlich Reppchenstraße, Sürßen -östlich und südlich des Rundlings, Ortslage Krebs, Falkenhain –nördlich der K8765 u. a.). Darauf wird in den Planunterlagen nicht eingegangen. Beabsichtigte Erweiterungen, die meist planungspflichtig sind, sind daher als Planflächen zu kennzeichnen.

OT Borthen:

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bestand westlich der Straße „Am Kellerstück“ sind kein Bestand und somit als Ausweisung komplett zurückzunehmen oder als Planflächen auszuweisen.

OT Bosewitz:

Die Fläche westlich des Ortskernes, Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bosewitz, ist als Planbereich zu kennzeichnen.

Die bebauten Bereiche an der K8768 und der K8769 sind als Bestand im Außenbereich auszuweisen. Eine Bauflächenausweisung zwischen der Ortslage Bosewitz und dem bebauten Bereich südlich davon ist gleichfalls zurückzunehmen.

OT Dohna:

Die Ausweisung des Gewerbestandortes Braugasse ist als Bestand im Außenbereich darzustellen oder es sind Planflächen auszuweisen.



Auf die Fläche ID 245 ist zu verzichten. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein vorhandener Investor das Gewerbegebiet entlasten soll. Entsprechende Ausführungen und eine städtebauliche Begründung fehlen.

Der Bereich der Burg Dohna ist als Bestand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich darzustellen.

Der als Mischgebiet dargestellte Bereich Am Kuxberg / Altenberger Straße befindet sich in wesentlichen Teilen im Überschwemmungsgebiet der Müglitz und im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Er ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet. Demzufolge ist die Ausweisung neuer Bauflächen zurückzunehmen.

Für zwei gewerblich genutzte Gebäude, vermutlich Flurstücke 843/3 und 843/4, inmitten eines als Bestand ausgewiesenen Gewerbebestandes als gemischte Baufläche ist nicht nachvollziehbar. Eine Begründung dazu ist nicht in den Unterlagen enthalten.

Bei dem Dargestellten Planbereich ID 52 handelt es sich um eine Neuausweisung einer Baufläche im Überschwemmungsgebiet. Diese ist zurückzunehmen.

Die Bestandsausweisung in großen Teilen des Stadtgebietes ist auf diesen zurückzunehmen. Gegebenenfalls sind Planflächen aufzunehmen/auszuweisen.

OT Gamig:

Auch hier ist die Bestandsausweisung zu großzügig. Für den gesamten Bereich wäre ein zukunftsorientiertes Nutzungskonzept mit entsprechender städtebaulicher Untersetzung wünschenswert.

OT Gorknitz:

Die Bebauung östlich der Ortslage ist als Bestand im Außenbereich auszuweisen. Für die Ortslage selbst ist der Bestand wiederum zu großzügig dargestellt.

OT Krebs:

Bestandsausweisung auch hier zu großzügig. Es wären entsprechende Planflächen aufzunehmen. Auf Grund der besonderen Vorprägung der Umgebung der Ortslage sind bereits in der Flächennutzungsplanung vor allem die Belange Oberflächenentwässerung und Regenwasserableitung allgemein einer Vorprüfung zu unterziehen.

OT Meusegast:

Die Bestandsdarstellung im süd-östlichen Bereich ist auf den tatsächlichen Bestand zurückzunehmen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollte nicht durch eine Bauflächenausweisung überlagert werden.

Die Flächen der ID 135 sind in der Planzeichnung und im Beiplan 1 nicht auffindbar.

Sürßen:

Der gesamte Bereich südlich der ID 19 ist als Bestand im Außenbereich oder als Planbereich darzustellen.

OT Tronitz:

Für die Ortslage Tronitz wurde im Jahr 2007 eine Entwicklungssatzung in Kraft gesetzt die formell und materiell fehlerhaft ist. Deren Geltungsbereich stimmt auch nicht mit dem vorliegenden Entwurf des FNP überein.



Die Bauflächenausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zurückzunehmen. Das gilt vor allem für die Flächen nördlich der K8767.

OT Burkhardswalde:

Nicht nur der Bereich ID 14, sondern der gesamte Gewerbestandort ist als Planbereich darzustellen. Die sich östlich anschließende Mischbaufläche ist gleichfalls als Planbereich darzustellen.

Das geplante Sondergebiet, ID 249, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“. Eine Bauflächenausweisung widerspricht einer höherrangigen Rechtsverordnung und ist damit unzulässig.

Der als Bestand ausgewiesene Bereich der ehem. Margon-Brunnen, Flurstücke 466/10; 349/7 und andere sind, sofern eine Nachnutzung gewollt ist, als Planfläche auszuweisen. Das Baurecht im Bereich des Flurstückes 466/10 ist seit Jahren ausgelaufen und wurde im Bereich des Flurstückes 349/7 noch nie hergestellt.

Falkenhain:

Die Bauflächenausweisung zwischen der Ortslage Falkenhain und Ploschwitz sowie Ploschwitz selbst ist auf den Bestand zurückzuführen. Ein Teil des ausgewiesenen Bestandes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ und ist somit zurückzunehmen.

OT Maxen:

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche sollte nochmals überdacht werden. Es sollte, sofern noch nicht vorhanden, ein tragfähiges Nutzungskonzept erarbeitet werden. Daraus abgeleitet wäre zu prüfen, ob tatsächlich rund 2,8 ha an Fläche für den Betrieb der Naturbühne Maxen benötigt werden.

Es ist möglich, mittels eines Bebauungsplanes i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB Baurecht ohne Ausweisung von Bauflächen herzustellen.

Im Bereich der Gemarkungsgrenze zu Mühlbach, vermutlich die Flurstücke 697/2; 697/3; 697/5; 701/1; und 701/2 sind als Bestand dargestellt. Diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und sind daher nicht als Baufläche auszuweisen.

OT Schmorsdorf:

Die Sondergebietsfläche ID 3 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ und ist daher zurückzunehmen. Diese Ausweisung widerspricht einer höherrangigen Rechtsverordnung.

OT Weesenstein:

Die Sondergebietsfläche ID 137 liegt in einem Überschwemmungsgebiet der Müglitz, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft. Diese Ausweisung ist daher zurückzunehmen.

Eine Caravan-Dauernutzung ohne entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, befestigte Stellflächen und „Wirtschaftsgebäude“ ist unrealistisch.

Agrarstruktur und Landwirtschaft

Zum vorliegenden Entwurf zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal bestehen aus der Sicht agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange Bedenken.

Durch die beabsichtigte FNP-Fortschreibung werden über 14 ha von geplanten Wohnbauflächen durch Neuausweisung ausgewiesen. Die dargelegte Bedarfsermittlung in dieser Höhe kann nicht nachvollzogen werden und sollte vom Planungsträger überdacht werden. Die Stellungnahme der



Landesdirektion als Obere Raumordnungsbehörde, welche bis 2027 nur einen Wohnbauflächenneubedarf von maximal 4,9 ha ermittelt hat, ist besonders zu beachten.

Dies wird mit dem Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplans Sachsen begründet, der ausführt:

„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.“ Im Grundsatz § 2 Abs. 2 Nr. 6 Raumordnungsgesetz wird weiterhin ausgeführt: „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“

Die avisierten Neuausweisungen von Wohnbauflächen ist daher zu verringern.

Bauordnungsrecht, Bauaufsicht

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen Bedenken zu folgenden Darstellungen von Bauflächen:

ID 3

Die Neuausweisung der Fläche als Sonderfläche für Ferienhäuser, gemäß § 10 BauNVO, Sondergebiete, die der Erholung dienen, wird als sehr kritisch gesehen. Diese lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Sie stellt eine Gefälligkeitsplanung dar, um ungenehmigte bauliche Entwicklungen zu sanktionieren. Ein städtebaulicher Hintergrund eine städtebauliche Notwendigkeit ist nicht erkennbar und liegt dieser Ausweisung auch nicht zu Grunde.

ID 152

Die Neuausweisung der Fläche als Wohnbaufläche wird bereits in der Prüfung mit erheblichen negativen Auswirkungen beurteilt. Die nördlich angrenzenden Flächen dienen einem privilegiertem Land bzw. Pferdewirt im Bestand.

ID 213

Die ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil des zukünftigen „IndustriePark Oberelbe“. Hier sind die Flächen gemäß dem Aufstellungsbeschluss (IPO-005/2018) vom 22.05.2018 zu ergänzen.

ID 248

Die Neuausweisung der Fläche als Sonderfläche für einen Campingplatz, gemäß § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen, wird als sehr kritisch gesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein metallverarbeitendes Unternehmen im Bestand.

Denkmalschutz

Das Referat Denkmalschutz nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 SächsDSchG als zuständige untere Denkmalschutzbehörde zur 2. Beteiligung zum Flächennutzungsplanentwurf, Fassung 26. März 2018, wie folgt Stellung:

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nur teilweise berücksichtigt.



Die nachrichtliche Kennzeichnung und Auflistung der archäologischen Relevanzbereiche sowie die Aufnahme der erfassten Kulturdenkmale in der der Stadt Dohna und der Gemeinde Müglitztal erfolgten in der Planzeichnung bzw. in der Begründung zum FNP-Entwurf durch die Bereitstellung der Daten durch die Denkmalfachämter, dem Landesamt für Archäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit ist in der Begründung unter Ziffer 4.12.3 Denkmalschutz darauf hinzuweisen, dass die Kulturdenkmalliste nur deklaratorische Bedeutung, d. h. dass sie lediglich nachrichtlichen Charakter in Bezug auf den schon gesetzlich bedingten Denkmalschutz des jeweiligen Objektes hat. Denkmale oder Schutzgegenstände stehen in Sachsen durch ihre Kulturdenkmaleigenschaft oder Eigenschaft als Schutzgegenstand nach § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal fest.

Bei den Bodendenkmalen gilt stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen.

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde darauf hingewiesen (damals noch S. 108 Punkt 4.10.3), dass Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen innerhalb von Bodendenkmalen nicht der „Stellungnahme“ der Denkmalschutzbehörde bedürfen sondern die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG besteht. Dies ist entsprechend zu korrigieren (nunmehr unter 4.12.3 Seite 128).

Auch wurde auf die Aufnahme der Punkte 1. - 7. in die Begründung zum FNP hingewiesen. Die Umsetzung in die vorliegende Fassung erfolgte nicht, so dass erneut auf die entsprechende Aufnahme hingewiesen wird.

Vollständigkeitshalber ist ebenfalls in der Begründung zum FNP darauf hinzuweisen, dass Wiederherstellung, Instandsetzung, und das Erscheinungsbild verändernde Maßnahmen am Denkmal sowie die Beseitigung eines Denkmals gemäß § 12 SächsDSchG der vorherigen denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Gewässerschutz

1. Neuausweisung von Bauflächen
- 1.1. Neuausweisung von Bauflächen in der Gemeinde Müglitztal

OT Falkenhain ID 248:

Der Standort für den Campingplatz wird kritisch gesehen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser wurde unzureichend geprüft. Die Bewertung „unerhebliche Auswirkungen“ ist aus wasserrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Die Abwasserentsorgung ist nicht gesichert. Es steht kein geeigneter Vorfluter zu Verfügung und die Versickerungsbedingungen sind für die zu erwartenden Abwassermengen ungünstig. Somit könnte die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung nur über eine abflusslose Grube realisiert werden.

OT Burkhardswalde ID 249

Grundsätzlich ist ein Campingplatz in diesem Ortsteil möglich, wenn die vorhandene zentrale Kläranlage die zusätzlichen Zulauffrachten verkraftet. Ansonsten muss auch an diesem Standort aufgrund der nicht vorhandenen Vorfluter das Abwasser abflusslos gesammelt werden oder die Errichtung einer Pflanzenkläranlage mit nachgeschalteter Versickerung geprüft werden.



OT Häselich ID 244

Die geplante Fläche für Wohnbebauung wird abgelehnt, da sie im Widerspruch zur Regenwasserkonzeption Mühlbach vom 03.11.2011 steht. Die Konzeption wurde im Auftrag der Gemeinde Müglitztal erarbeitet. Ziel der vorgeschlagenen Maßnahmen war die Ortslage bei Starkregen vor Überflutungen zu schützen. Dabei bildeten die Flächen an der Straße „Im Grunde“ einen Schwerpunkt. Die geplante Maßnahme 4 - Herstellung eines Grabens entlang des Wirtschaftsweges und Anschluss an ein neues RRB - liegt auf der Fläche ID 244. Somit entsteht durch die Planung im FNP ein neuer Konflikt. Es besteht die Gefahr, dass die Sachwerte der Neubebauung geschädigt werden. Dieser Sachverhalt wurde in der Bewertung des Schutzgutes Wasser nicht berücksichtigt.

OT Maxen ID 247

Die neue Wohnbaufläche wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Regenwasser) kritisch gesehen. Voraussetzung für die Einleitung des Schmutzwassers in die Kläranlage Maxen ist die Ertüchtigung der Kläranlage durch Errichtung einer Vorlage mit Rechen.

OT Schmorsdorf ID 3

Voraussetzung für die Nutzung wäre eine gesicherte Abwasserentsorgung, eventuell über nachweislich abflusslose Gruben.

ID 239

Eine Gefährdung / Beeinträchtigung der Fläche durch Oberflächenabfluss von der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche ist möglich. Entsprechende Untersuchungen sind vorzunehmen.

OT Weesenstein ID 137

Trotz der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz ist ein Caravanstellplatz grundsätzlich möglich, wenn der Standort durch die Gemeinde ab einer gewissen Hochwassergefahr gesperrt wird und auf jegliche bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet (auch Veränderungen an der Geländehöhe sowie Versiegelungen) verzichtet wird. Die entsprechenden Festsetzungen wären im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Entsprechend den gegenwärtigen Gefahrenkarten besteht bei einem HQ₂₀ eine geringe Überschwemmungsgefahr mit Wasserständen bis 0,5 m. Ab einem HQ₅₀ ist eine mittlere Überschwemmungsgefahr mit Wasserständen zwischen 0,5 m und 2,0 m zu verzeichnen. Aktuelle Werte liegen zurzeit nur bei der Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV) vor. Bei Bedarf sollte die Gemeinde die Überschwemmungsgefahr für diesen Standort nochmals mit der LTV abstimmen.

Das anfallende Schmutzwasser (mit Zusatzstoffen) darf weder in die Kanalisation noch in die Kläranlage Weesenstein eingeleitet. Im weiteren Planungsverlauf ist die Notwendigkeit einer entsprechenden Entsorgungsstelle in der Gemeinde unter Beachtung der Überschwemmungsgefahr zu prüfen. Wo soll auf dem Caravanstellplatz verschmutztes Niederschlagswasser anfallen. Nach Kenntnis der unteren Wasserbehörde ist die geplante Stellfläche bisher nicht befestigt.

1.2 Neuausweisung von Bauflächen in der Stadt Dohna

OT Meusegast ID 135

Laut Anhang 2 erfolgt zu dieser Fläche eine Klarstellung. Diese Fläche ist aber nicht im Beiplan 1 und als Prüfbogen im FNP aufgeführt, bitte überprüfen.

OT Krebs ID 55 und ID 57

Die Ausweisung dieser geplanten gemischten Bauflächen steht im Widerspruch zum HWSK Meusegastbach und wird nicht befürwortet.



Der Standort der Bebauung liegt im Bereich von Gewässern und in Abflussgebieten von wild abfließenden Wassers bei Starkregen. Auch ist die genaue Lage der geplanten Umverlegung des Meusegastbaches noch nicht bekannt und könnte den Bereich ID 55 berühren. Die Gemeinde sollte sich auch bei der Aufstellung des FNP für einen nachhaltigen Hochwasserschutz entscheiden. Die in den Prüfbögen aufgezeigte Konfliktsituation gilt es durch den natürlichen Erhalt der Flächen zu vermeiden.

ID 213

Die Bebauung ist nur zulässig, wenn die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) gesichert ist und die zusätzliche Flächenversiegelung zu keiner Erhöhung der Überschwemmungsgefahr für die Unterlieger führt. Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist aus der Sicht der unteren Wasserbehörde fragwürdig. Aufgrund der Überlastung des Gewässers „Hohlweggraben“ und der regelmäßigen Überflutungen der unterhalb befindlichen Bebauung führte die Stadt Dohna 2017 eine Hochwassermaßnahme durch. Dazu wurde der Hohlweggraben in Form eines offenen Gewässers oberhalb der Ortslage umverlegt (wasserrechtliche Plangenehmigung vom 06.07.2015). Diese Hochwassermaßnahme berücksichtigt nicht die zukünftigen Abflussverhältnisse. Somit ist eine ausreichende Regenrückhaltung unmittelbar am geplanten Gewerbestandort erforderlich.

OT Borthen/Burgstädtel ID 167 und ID 187

Das Problem eines möglichen Oberflächenabflusses bei Starkregen ist rechtzeitig bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen des Nachweises der gesicherten Erschließung zu prüfen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen und/oder Festsetzungen zu treffen.

OT Röhrsdorf ID 157 und ID 156

Diese Flächen sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Bei Starkregen können Sachwerte durch den Oberflächenabfluss der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschädigt werden. Besonders im Bereich der ID 156 liegen aus den Jahren 2016/2017 der Stadt Dohna bereits diesbezügliche Beschwerden vor.

OT Dohna ID 27

Die Bebauung ist nur zulässig, wenn die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) gesichert ist und die zusätzliche Flächenversiegelung zu keiner Erhöhung der Überschwemmungsgefahr führt.

ID 37

Die Ausweisung der Fläche ID 37 für Wohnbau wird abgelehnt. Es können Sachwerte geschädigt werden. Seit Jahren bestehen von der landwirtschaftlichen Fläche des Kleinsedlitzer Berges Probleme mit wild abfließendem Wasser inkl. Bodenabtrag. Dieser Sachverhalt wurde bei der Erschließung des bestehenden Wohngebietes nicht ausreichend beachtet und muss nicht noch verschärft werden. Die Bewertungen im Prüfboden sind fragwürdig und zu überarbeiten.

ID 52

Die Ausweisung der Fläche zur Entwicklung bzw. Verdichtung als Gewerbestandort wird nicht befürwortet. Wie im Prüfboden dargestellt befindet sich der Großteil der Fläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Entsprechend den derzeitigen Gefahrenkarten treten bereits bei einem HQ₂₀ Überschwemmungen auf. Die Straße S 178 wird unterhalb der Einmündung Betonwerk/Containerdienst im Hochwasserfall zum Fließweg für den Abfluss. Dadurch kommt es auch verstärkt zu der Überschwemmung auf der Fläche ID 52. Die Planung verschärft bereits bestehende Konflikte. und kann Sachwerte beschädigen.



ID 228

Die Fläche ist unter Beachtung der im Prüfbogen vermerkten Konflikte zu verkleinern. Unmittelbar unterhalb des Teiches verläuft die Bodlitz als Gewässer 2. Ordnung. Die nördliche Grenze der geplanten Baufläche sollte sich an der geschützten Biotopfläche orientieren.

Durch die Verkleinerung der Baufläche werden in dem nördlichen Bereich der gesetzmäßige Gewässerrandstreifen von 10 m an der Bodlitz und der Schutz einer Bebauung vor Überschwemmungen bei extremen Regenereignissen gewährleistet. Die Überschwemmungsgefahr ist durch die Einzugsgebiete des Knickwitzgründchens und des Schilfteiches gegeben.

Zum jetzigen Zeitpunkt erfolgten mit der unteren Wasserbehörde noch keine Abstimmungen zur Niederschlagsentwässerung der zusätzlich geplanten Gewerbeflächen oberhalb der Reppchenstraße (ID 27). So kann auch eine teilweise Ableitung über die Bodlitz zur Müglitz nicht völlig ausgeschlossen werden, was ein zusätzliches Konfliktpotential zur geplanten Bebauung an der Bodlitz bildet.

Wir möchten ausdrücklich nochmals auf die Bestimmungen zum Hochwasserschutz in Sachsen verweisen (§ 70 SächsWG). Danach sind durch die zuständigen Behörden bei Planungen Möglichkeiten zur Erhaltung und Verbesserung des natürlichen Rückhaltevermögens, zur Vermeidung oder dem Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, zur verstärkten Versickerung von Niederschlagswasser, die Renaturierung von Gewässern und sonstige Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagsabflusses zu berücksichtigen.

Zur Erreichung dieser gesetzlichen Ziele sollten die Bauwünsche der Bürger nicht vordergründig durch Standorte für EFH sondern auch durch attraktive Mehrfamilienhäuser erfüllt werden. Hier sollte die Stadt Dohna eine starke Verantwortung im Rahmen ihrer Planungshoheit wahrnehmen.

2. Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan

Schutzgut Grundwasser:

Auf S. 103 des Erläuterungsberichts wird korrekt ausgeführt, dass der Grundwasserkörper DESN_EL 1-1+2 u. a. aufgrund der Belastungen mit Trichlorethylen und Tetrachlorethylen einen schlechten chemischen Zustand aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserbelastungen mit Trichlorethylen und Tetrachlorethylen im Planungsgebiet ursächlich vom Altstandort Dohna-Chemie ausgehen. Bis zum Jahr 2027 muss gemäß § 47 WHG ein guter chemischer Zustand für den Grundwasserkörper DESN_EL 1-1+2 erreicht werden. Dazu ist u. a. eine Grundwassersanierung am Altstandort Dohna-Chemie zur signifikanten Reduzierung der LHKW-Belastung im Grundwasser erforderlich.

Die Flächennutzung im Bereich des betreffenden Gewerbegebiets darf die Grundwassersanierungsmaßnahmen nicht behindern. Das bedeutet, mit der Errichtung von Gebäuden und infrastrukturellen Anlagen sollte erst begonnen werden, wenn die Grundwassersanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Sofern vor Abschluss der Grundwassersanierungsmaßnahmen mit der Bebauung des Gewerbegebiets begonnen werden soll ist es erforderlich, die Nutzungen und die Grundwassersanierungsmaßnahmen mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen um eine Behinderung der Grundwassersanierungsmaßnahmen am Altstandort Dohna-Chemie zu vermeiden.

Oberflächengewässer:

Die Erläuterungen im Punkt 7.3.1. zur Müglitz, Seidewitz und dem Lockwitzbach wären in Tabellenform deutlich übersichtlicher.



3. Entwurf des Landschaftsplanes/ Zielkonzept/Leitbild

Die Ausweisung der Fläche ID 213 für Gewerbe steht im Widerspruch zu der Flächendarstellung für Windschutzpflanzungen auf exponiertem Offenland.

4. Begründung

Die Angabe in Tabelle 1, S. 23 sind zu konkretisieren.

Hochwasserschutz | zwischen Mühlbach und Dohna

Soll die planerische Vorgabe so allgemein bestehen bleiben oder ist der Bezug zum Gewässer Müglitz gewünscht?

2.1.4 Wasser, Oberflächengewässer, S. 41

Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde stehen größere Retentionsräume zwischen Weesenstein und Köttewitz sowie zwischen Köttewitz und Dohna zur Verfügung.

4.8.2 Hinweise auf Gewässerrandstreifen, S. 120

Es sind alle Verbotstatbestände aufzunehmen oder nur auf die gesetzliche Grundlage zu verweisen.

4.11 Tabelle 46, S. 123

Der Planungs- bzw. Genehmigungsstand für die Maßnahmen des HWSK Meusegastbach ist nicht aktuell.

4.12.2 Wasserrecht, S. 127

Der 2. Absatz ist zu korrigieren in: Für die Gewässer I. Ordnung gibt es festgesetzte Überschwemmungsgebiete. (keine für Gewässer II. Ordnung!).

Es sind alle Prüfkriterien für die Ausweisung neuer Baugebiete aufzuführen oder nur auf das Gesetz zu verweisen.

Entsprechend der Darstellung im Beiplan 1 (PZ 2) ist die Fläche zwischen der Karl-Marx Straße und dem Mühlgraben vollständig als Baufläche ausgewiesen. Unter Beachtung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von 10 m ist die Bauflächendarstellung zu verkleinern.

Desweiteren ist die Fläche zwischen der Schulstraße und der S 178 (Gemeindegebäude und der oberhalb angrenzende Bereich) in Weesenstein nicht als Baufläche auszuweisen. Wie aus dem Hochwasserereignis 2002 bekannt und im Bericht zu den Gefahrenkarten erläutert, besteht eine hohe Überschwemmungsgefahr für die Bebauung an der Schulstraße zwischen den beiden Brückenbauwerken. Dieser Bereich der Ortslage Weesenstein ist bereits ab einem Ereignis der Auftrittswahrscheinlichkeit von 20 Jahren gefährdet. Die durch die LTV durchgeführten Maßnahmen an der Müglitz haben die Hochwassergefahr gemindert aber nicht beseitigt. Aktuelle Abflussdaten und deren Bewertung liegen bei der LTV vor und sollten vom zuständigen Planungsbüro abgefragt werden.

Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht

Aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten gibt es zum Entwurf des FNP Dohna-Müglitztal Kritikpunkte, davon einen erheblichen in Bezug auf den Landschaftsplan.



1. Kritikpunkte:

1.1 Landschaftsplan (LP)

Unter Kapitel 9.2.1.4 werden Entwicklungsziele abgeleitet. Der Anstrich „Wiederherstellung von Bodenfunktionen und Regeneration von Böden“ enthält falsche Aussagen. Unser Hinweis zu Kapitel 2.10 S. 48 LP in der Stellungnahme zum Vorentwurf in Bezug auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wurde nicht beachtet.

Wir unterstützen alle Bemühungen, Brachflächen wiederzubeleben. Was jedoch eine Entsiegelung und Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen auf Altlastenflächen betrifft, bedarf es in jedem Einzelfall einer gesonderten Betrachtung, da sich gegebenenfalls erhebliche Gefährdungen von Umweltschutzgütern ergeben könnten.

Die Aussagen unter genanntem Anstrich in Bezug auf die Dohna-Chemie sind nicht zu verantworten (betrifft zusätzlich Kapitel 12.1.3 des LP). Wir verweisen auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“. Der Bebauungsplan regelt eine weitere gewerbliche Nutzung und keine Grün- und Naherholungsfläche. Außerdem geht aus dem Bebauungsplan eindeutig hervor, dass ein erheblicher Grundwasserschaden besteht (Nutzungsuntersagung Grundwasser). Des Weiteren sollte möglichst viel Fläche versiegelt bleiben/werden, um ein weiteres Ausspülen von Kontaminationen aus dem Boden in das Grundwasser zu verhindern. Es erfolgte nur eine Hot-Spot-Sanierung, was bedeutet, dass andere Kontaminationsherde im Gelände verblieben sind.

Die genannten Ausführungen gibt es nur im LP, nicht jedoch im Umweltbericht. Auch in der Maßnahmenliste Anhang 5 zum LP wurde nichts Entsprechendes aufgenommen.

Die Maßnahmenammlung im Anhang 5 enthält nur 3 Maßnahmen, in denen eine Entsiegelung erwähnt wird. In der Mehrzahl handelt es sich um andere Ausgleichsmaßnahmen. Auffällig ist, dass für viele Ausgleichsmaßnahmen erneut auf Ackerfläche zurückgegriffen wird, womit sich deren Bestand noch weiter gegenüber der Inanspruchnahme durch Flächen zur Bebauung reduzieren wird. Gerade die Ackerflächen sind nach Landesentwicklungsplan besonders schutzwürdig und möglichst wenig in Anspruch zu nehmen.

Bei den gelisteten Entsiegelungsmaßnahmen sind bisher leider keine Flächengrößen vermerkt. Auch ist nicht eindeutig, ob die Altlast/Altlastenverdachtsfläche betroffen sein wird. In der Maßnahmenliste ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu fordern, dass die zutreffende SALKA-Nr. mit vermerkt wird. Nur so ist eine zweifelsfreie Zuordnung gegeben. Jedoch kann aus der Eintragung der Maßnahmennummern in der Karte geschlussfolgert werden, dass es sich nicht um Entsiegelungen in deutlicher Größenordnung handeln dürfte, die in der Lage wären, die zu erwartenden erheblichen Flächenversiegelungen in bodenschutzrechtlicher Sicht auszugleichen.

1.2 Flächenverbrauch - Wohnflächenbedarfsermittlung

In der Begründung zum FNP wird auf den S. 66/67 für das Wachstum der durchschnittlichen Wohnfläche Bezug auf eine Studie genommen. Das ist sicher legitim, aber keine Vorschrift. Der Herleitung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs wurde die Annahme zugrunde gelegt, den Bedarf an neuen Wohnflächen über Eigenheime zu realisieren. Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf thematisiert, haben Eigenheime den höchsten Flächenbedarf. Im dörflich geprägten Bereich sind Mehrfamilienhäuser evtl. schwieriger einzupassen. In der Stadt allerdings sollten attraktive andere Wohnprojekte als EFH in der Planung berücksichtigt werden, um den Flächenverbrauch im vernünftigen und gebotenen Maße zu reduzieren.

1.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Kap. 3.2.2 auf S. 74 der Begründung zum FNP wird Bezug auf bestehende Gewerbegebiete genommen. Das Gewerbegebiet „Weesensteiner Straße“ erfährt keine Erwähnung, ist aber zur Vollständigkeit zu ergänzen.



1.4 Zu den Prüfbögen (Umweltbericht)

ID 3

Auch wenn eine Ferienhaussiedlung einen geringen Versiegelungsgrad aufweist, erfolgt doch auf der Gesamtfläche von 3.794 m² ein Eingriff in die bestehenden natürlichen Verhältnisse. Es handelt sich um hochwertige Böden.

Bei der Lage des Sondergebietes mitten in der Landschaft kommen ohnehin noch weitere Eingriffe hinzu, um den Standort zu erreichen und die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten. Hochwertige Böden sollen, sofern keine dringenden Gründe vorliegen, von Baumaßnahmen verschont bleiben.

ID 34 / ID 90 / ID 167 / ID 176 / ID 249

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gehen wir von einer Erheblichkeit der Flächeninanspruchnahme ab 2 ha Fläche und Versiegelung ab 1 ha aus. Bei hochwertigen Böden und Ackerfläche wie vorliegend wird das noch strenger bewertet. Es sollte über eine Flächenreduktion bzw., wenn eine Inanspruchnahme unausweichlich erscheint, in der weiteren Planung darüber nachgedacht werden, eine gegenüber EFH auch attraktive andere Wohnform anzusetzen. Zum Teil sind Flächen mit sehr hoher Bodenwertigkeit betroffen.

ID 245

Auch hier gehen wir von einer Erheblichkeit der Flächeninanspruchnahme ab 2 ha Fläche und Versiegelung ab 1 ha aus. Es sollte nochmals geprüft werden, ob neben der Fläche ID 27 (stützt sich auf eine Machbarkeitsstudie) wirklich eine weitere Fläche auf hochwertigen Böden für gewerbliche Nutzung erforderlich ist.

2. Hinweise zum Landschaftsplan:

Kartendarstellung zum Schutzgut Boden (K.03.02):

Die überlagernde Darstellung der Prüfkriterien Bo1 bis Bo4 in einer einzigen Karte erscheint eher ungünstig. Die Farbdarstellungen der besonderen Standorteigenschaften gehen so fast unter. Günstig wäre, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit wegen ihrer besonderen Wertigkeit die Farbmarkierung zu geben. Andere Bo-Kriterien könnten mit Schraffur und Zahlen versehen werden. Mindestens die besonderen Standorteigenschaften sollten eine eigene Kartendarstellung erhalten, hier evtl. sogar in einem anderen Maßstab, um sie besser bestimmten Teilgebieten zuordnen zu können.

Kap. 9.2.1.4 und Kap. 12.1.3:

Hinsichtlich der Bewertung von Altlasten/Altlastenverdachtsflächen und ihrer Geeignetheit für Umnutzungen oder gar Entsiegelungs-/Revitalisierungsmaßnahmen sind die Angaben in der Altlastentabelle zum Handlungsbedarf nicht geeignet. Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme hingewiesen, bezieht sich der Vermerk im SALKA zum Handlungsbedarf auf die bestehende Nutzung. Bei Umnutzungen (insbesondere hin zu sensiblerer Nutzung gegenüber der jetzigen) ist eine Neubewertung der Gefährdungen erforderlich. Das bedeutet, dass bei einer sanierten Fläche für eine andere Nutzungsart durchaus weiterer Erkundungs- und Maßnahmenbedarf bestehen kann. Das Gleiche trifft zu, wenn im SALKA als Handlungsbedarf „Belassen“ vermerkt ist.

Naturschutz

Allgemeines:

Das Verfahren zur Rechtsanpassung und Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Lockwitztal und Gebergrund“ steht kurz vor dem Abschluss. Die Verkündung soll im August/ September stattfinden. Die aktuellen Geodaten können zur Einarbeitung zur Verfügung gestellt werden.



In der Ortslage Krebs überlagern sich die Maßnahmen für Natur und Landschaft mit den Mischgebietsflächen. Die Maßnahmenflächen sollten als Grünflächen dargestellt werden.

Bewertung der Bauflächen:

Bei der Ortsbesichtigung geplanter Bauflächen wurde festgestellt, dass mehrere Streuobstwiesen überplant wurden. Diese Streuobstwiesen wurden bisher nicht gemäß § 30 Abs. 7 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 7 SächsNatSchG registriert. Diese Biotope sind nach der VwV Biotopschutz unmittelbar kraft Gesetzes geschützt, ohne dass es eines weiteren Umsetzungsaktes bedarf. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen daher auch die Biotope, die nicht oder noch nicht in den Verzeichnissen enthalten sind. Handlungen die zur Zerstörung gesetzlich geschützter Biotope führen sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Die Ausweisung von Bauland auf diesen Flächen ist daher nicht möglich. Es ist zu prüfen, ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Nachpflanzen, Baumschnitt) auf diesen Flächen realisiert werden können.

Einige geplante Bauflächen sollen auf als extensives Grünland genutzten Flächen umgesetzt werden. Dabei kann es sich um gesetzlich geschützte Biotope handeln. Eine Beurteilung dieser Flächen ist erst in der Vegetationsperiode möglich.

Bauflächen Dohna:

ID 55

Es ist zu prüfen inwieweit die Fläche mit dem Hochwasserschutzkonzept für Krebs, Maßnahme 4 „Umverlegung des Meusegastbaches“, vereinbar ist. Insbesondere mit den durch Maßnahme 9 zu verlegenden Ausgleichmaßnahmen für die A17.

ID 156

Gemarkung Röhrsdorf Flurstück 27/2: Streuobstwiese aus 15 Obstbäumen darunter Kirsch-, Apfel- und Pflaumenbäume; mindestens vier Höhlenbäume (alte Obstwiese des Pfarrlehns Röhrsdorf). Die Bauflächen ist zugunsten der Streuobstwiese zu streichen. Der Prüfbogen berücksichtigt die Biotopeigenschaft nicht.

ID 157

Auf der Fläche befindet sich ein Biotopkomplex aus Streuobstwiese mit magerer Frischwiese. Beide Biotoptypen zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Die Festsetzung dieser Fläche als Baufläche ist zu streichen.

Bauflächen Müglitztal:

ID 3

Die Ausweisung der Fläche als Sonderfläche mit dem Zweck der Errichtung von Ferienhäusern wird aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht abgelehnt. Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“. Angrenzend an die Fläche befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Müglitztal“. Bisher ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Es hat sich jedoch Wald auf der Fläche entwickelt. Die geplante Nutzung als Ferienhaussiedlung führt zu einer intensiveren Beanspruchung der Fläche und ihrer Umgebung. Damit sind auch Störungen von Flora und Fauna verbunden. Die Fläche besitzt hohen Wert für die Biotopverbund- und Biotopentwicklungsfunktion, sowie als Jagdhabitat für die Kleine Hufeisennase.

Das Ziel des Schutzes und der Erhaltung des gegenwärtigen Waldbestandes wird im Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Osterzgebirge“ ausdrücklich genannt. Zur Umsetzung dieses Zieles ist der Standort von besonderer Bedeutung, da er die Verbindung zwischen den Waldgebieten des Müglitztals und des Wilischs darstellt.



Das Ziel der Erhaltung des Waldbestandes als störungsarme Fläche steht damit einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet entgegen. Der Vorhabenstandort befindet sich zudem in einem Gebiet, der im Regionalplan für die Planungsregion „Oberes Elbtal – Osterzgebirge“ als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist und stellt damit einen ökologisch bedeutsamen Freiraum dar, welcher nach den Zielen des Regionalplanes so zu entwickeln ist, dass er als Kerngebiet des ökologischen Verbundsystems fungieren kann.

Durch die Ausweisung als Vorranggebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht bei konkurrierender Nutzungen dem Biotopverbund der Vorrang einzuräumen. Es wird empfohlen die Fläche als Waldfläche auszuweisen. Für das vorhandene erweiterte Wochenendhaus liegt keine naturschutzrechtliche Genehmigung vor.

ID 10

Es handelt sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Der Biotopstatus ist noch zu prüfen.

ID 137

Die Fläche ID 137 befindet sich in der Uferzone der Müglitz. Die Müglitz ist laut SächsWG, Anhang 3 Nr. 13, als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Das Errichten baulicher Anlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in einem Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie ist nach § 61 Abs. 1 BNatSchG verboten.

Neue Bauflächen:

ID 228

Die Fläche wird als Baufläche abgelehnt. Sie dient als Biotopverbundkorridor zwischen der Müglitz und den Halb-/Offenlandbiotopen um den Kahlbusch. Im Norden der Fläche befinden sich ein Teich (gesetzlich geschütztes Biotop) und ein Fließgewässer (Bodelitz). Im Teich gibt es Vorkommen von Grasfrosch, Teich- und Kammmolch. Die geplante Baufläche unterbricht die potentiellen Wanderwege zwischen den Teillebensräumen der Amphibien.

ID 239

Bei der Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche eine magere Frischwiese, ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Darstellung dieser Fläche als Baufläche stehen somit rechtliche Gründe entgegen.

ID 244

Auf der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese und extensiv genutztes Grünland. Der Darstellung dieser Fläche als Baufläche stehen somit rechtliche Gründe entgegen.

ID 248

Der Standort für den Campingplatz wird kritisch gesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Der Biotopstatus ist noch zu klären.

ID 249

Die Fläche liegt im LSG „Unteres Osterzgebirge“. Auf dieser befinden sich gesetzlich geschützten Biotop. Der Darstellung dieser Fläche als Baufläche stehen somit rechtliche Gründe entgegen.

Umweltbericht:

Für die bessere Darstellung in den Prüfbögen, wäre es hilfreich die betroffene Fläche hervorzuheben, sowie eine Gegenüberstellung der Änderungsbereiche im alten und Neuen FNP vorzunehmen.



Landschaftsplan:

Das Flächennaturdenkmal „Wassergraben im Lockwitztal (Laichgewässer Springfrosch)“ befindet sich im Grenzbereich der Gemeinden Dohna und Kreischa. Es ist in die Liste des Anhanges 1 aufzunehmen.

Anhang 5 enthält eine Liste mit der Aufstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Liste sollte um die Spalte Prioritätsstufe ergänzt werden, um eine Übersicht über mögliche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsvorhaben zu bekommen.

Die Maßnahmenvorschläge enthalten überwiegend Pflanzmaßnahmen. Wichtige Lebensräume und Biotopverbundstrukturen in der Landschaft stellen jedoch auch Gewässer dar. Die untere Wasserbehörde hat Vorschläge für die Verbesserung der Gewässermorphologie oder des ökologischen Zustandes von Fließgewässern erarbeitet, die auch aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt werden und für die Aufnahme in das Maßnahmenverzeichnis des Landschaftsplanes geeignet sind:

1. Rietzschke entlang des Mühlweges im OT Röhrsdorf / unterhalb Teich
Flurstücke 46/3 u 35/1 Gemarkung Röhrsdorf
RW 5416683
HW 5648210
2. Bach aus Gorknitz/ unterhalb Gut Gamig
Flurstück 66/5 Gemarkung Bosewitz
RW: 5418735
HW 5648576
3. Zufluss zum Meusegastbach am Sportplatz Krebs (Betonschalen)
Flurstück 65 Gemarkung Krebs
RW: 5422116
HW: 5645207
4. Bodlitz oberhalb Verrohrung Gipsberg Dohna
Flurstück 857/3 Gemarkung Dohna
RW: 5419943
HW: 5647081

In allen aufgeführten Gewässern sind auf Teilabschnitten Sohle und Ufer mit Rasengitterplatten oder Betonschalen befestigt. Durch die Entfernung dieser Befestigungen und einer anschließenden gewässertypischen Gestaltung des Querprofils wird die Sohl- und Uferstruktur verbessert, die eigendynamische Entwicklung des Gewässers gefördert sowie die Fließgeschwindigkeiten reduziert.

Des Weiteren sind auch Teichsanierungen als Maßnahmen geeignet. Handlungsbedarf besteht hier am Dorfteich Köttewitz und an den Teichen unterhalb der Wasserburg Burkhardswalde.

Immissionsschutz

Aus der Sicht der Fachgebiete Immissionsschutz (Lärmschutz, physikalische Umwelteinwirkungen) bestehen zur Gesamtfortschreibung/ Entwurf des FNP folgende Bedenken.



1. Nach den Bestimmungen des § 50 BImSchG sollten nur Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung aneinander grenzen, bei denen sich die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB unterscheiden. Dieser Grundsatz wird bei der Wohnbaufläche Ploschwitzer Höhe nicht eingehalten.
2. Bedenken bestehen zur Gewerbefläche im OT Dohna - gelegen zwischen dem Wohngebiet an der Ploschwitzer Höhe und der Altenberger Straße. Bisher wurde die Fläche als GE dargestellt. Im aktuellen FNP ist diese Fläche weiterhin grau (GE) unterlegt, aber mit der Signatur „M“ ausgewiesen.
3. Bedenken bestehen zu den 2 Sportplätzen im OT Gorknitz. Diese grenzen unmittelbar an Wohngebietsflächen an. Die Betriebszeiten / Nutzungszeiten der Sportplätze sollten so begrenzt werden, dass keine Belästigungen der Wohngebiete auftreten.

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche ID 90 in Borthen nahe der S 175 wird aus verkehrsrechtlicher Sicht als besonders kritisch gesehen. Die S 175 ist ein stark frequentierter Autobahnzubringer. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich birgt erhebliches Konfliktpotential hinsichtlich Lärm und Geschwindigkeit. Hier sollte geprüft werden, ob die Fläche anderweitig genutzt werden kann oder entsprechende bauliche Maßnahmen zu Schutz der Bevölkerung vor Lärm vorgesehen werden.

Fehler in den Unterlagen:

Die Unterlagen, in Text und Plänen, enthalten den Fehler der Angabe, die Neuborthener Straße wäre die K 8707. Richtig ist, dass es sich bei der Neuborthener Straße im Gemeindegebiet Dohna um die S 175 handelt.

Anbauverbot gemäß § 24 SächsStrG:

Grundsätzlich dürfen bei der Neuerschließung bzw. Erweiterung von Bau- und Gewerbeflächen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie Straßenausbauabsichten nicht beeinträchtigt werden. Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Zufahrten gemäß § 22 SächsStrG:

Es sind grundsätzlich vorhandene Zufahrten zu nutzen. Neu anzulegende Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten gelten als Sondernutzung und bedürfen einer Erlaubnis (§ 18 SächsStrG).

Forsthoheit

Zur Planung gibt es aus forstlicher Sicht Einwände. Die Belange des Sächsischen Waldgesetzes vor allem § 2 sind zu berücksichtigen. Die aktuelle Forstgrundkarte beinhaltet teilweise andere Waldgrenzen als im FNP dargestellt. Dazu kommen Flächen aus Ersatzmaßnahmen der vergangenen Jahre und Waldfeststellungen im Zuge von Planungsvorgängen im Gemeindegebiet. Der Wald als solches ist separat als Schutzgut darzustellen. Dies betrifft vor allem auch die Trennung von sonstigen Gehölzflächen, da diese nicht unter das Waldgesetz fallen.



Aus Sicht der Forstbehörde behält die Stellungnahme Forst zum Vorentwurf und die vom 29.11.2017 (GICON) ihre volle Gültigkeit. Die dort ausgeführten fachlichen Hinweise sind zwingend einzuarbeiten. Es ist unverständlich, dass die Hinweise der Forstbehörde nicht eingearbeitet worden sind, da schon vor der ersten Beteiligung, umfangreiche Zuarbeiten gegenüber dem Ingenieurbüro auf dessen Bitte geleistet wurden. Dazu waren zeitlich und örtlich umfangreiche Außenarbeiten notwendig.

Die Forstbehörde weist in diesem Zusammenhang auf die zu berücksichtigenden Vorgaben des Waldgesetzes des Freistaates Sachsen (SächsWaldG) hin:

§ 7 Sicherung der Funktionen des Waldes bei öffentlichen Vorhaben:

Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1, die Waldfunktionskarte nach § 6a und, soweit solche vorliegen, Rahmenplanungen nach § 6 zu berücksichtigen und die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung dieser Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören, soweit nach diesem Gesetz oder sonstigen Vorschriften nicht eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist.

§ 8 Walderhaltung

Abs. 1

Wald darf nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Dies gilt entsprechend für eine vorrangige Mitbenutzung der Grundflächen für nichtforstliche Zwecke und für die vorübergehende Umwandlung mit dem Ziel späterer Wiederaufforstung. Die Entscheidung ergeht im Benehmen mit den beteiligten Behörden (§ 37 Abs. 6). Andere Vorschriften, insbesondere in Rechtsvorschriften für Schutzgebiete, durch die rechtsverbindlich eine Änderung der Nutzungsart erlaubt oder untersagt wird, bleiben unberührt.

Abs. 3

Zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer dauernden Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes kann bestimmt werden, dass in der Nähe als Ersatz eine entsprechende Neuaufforstung innerhalb einer bestimmten Frist vorzunehmen ist, ein schützender Bestand zu erhalten ist, sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu treffen sind.

§ 9 Besondere Fälle der Umwandlung von Wald

Abs. 1

Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die Forstbehörde unbeschadet der Bestimmung des § 7, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 vorliegen.

Abs. 1

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung der Umwandlung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden.

Abs. 3

Die Umwandlung nach § 8 darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist.



§ 15 Waldgefährdung durch Feuer

Abs. 1

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald darf außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden.

Abs. 2

Absatz 1 gilt nicht für den Waldbesitzer und die Personen, die im Wald beschäftigt werden, zur Jagdausübung Berechtigte, Personen bei der Ausführung behördlich angeordneter oder genehmigter Arbeiten, Besitzer auf ihrem Grundstück, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt, das Anzünden oder Unterhalten von Feuer in einer Anlage, die bau- oder gewerberechtlich genehmigt wurde.

§ 25 Nachbarrechte und Nachbarpflichten

Abs. 3

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde. Äußert sich die Forstbehörde nach Eingang des Ersuchens nicht innerhalb der Frist des § 69 Abs. 1 Satz 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gilt das Benehmen als hergestellt.

§ 53 Besondere Ordnungswidrigkeiten

Abs. 1

Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 8 Abs. 1 es unternimmt, Wald ohne Genehmigung in eine andere Nutzungsart umzuwandeln

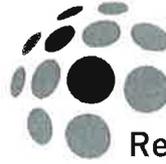
Abs. 2

Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig Auflagen, unter denen eine Genehmigung oder Befreiung von Vorschriften dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung erteilt werden, nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß erfüllt.

Im Übrigen sei auf die §§ 16 bis 24 SächsWaldG verwiesen, in denen abschließend eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft festgeschrieben ist.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen. Nach der Änderung der Planungsunterlagen, beteiligen Sie uns bitte erneut.

EINGEGANGEN 23. Juli 2018
Ablage ✓



Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Radebeul, 19.07.2018

Aktenzeichen: 2830-21.00

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Posteingang Regionaler Planungsverband: 18.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹ sowie des Entwurfs der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans² für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass die geplante Bauflächenausweisung Schmorsdorf (ID 3; S; 0,38 ha) von einem **Vorranggebiet Natur und Landschaft** überlagert wird. Im Regionalplanentwurf ist diese Fläche nunmehr als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt. Auf die Ausweisung als Baufläche mit der geplanten Nutzung als Ferienhaussiedlung ist in Anbetracht des Zielcharakters der o. g. regionalplanerischen Festlegungen zu verzichten.

Die geplanten Bauflächen Sürßen (ID 19, M, 0,69 ha) und Röhrsdorf (ID 176; G; ca. 3,10 ha) werden von einem **Vorranggebiet Landwirtschaft** überlagert. Im Zuge der Abwägung zum Regionalplanentwurf ist beabsichtigt, aufgrund des hohen Anteils an Vorranggebietsanspruchsf lächen Landwirtschaft von über 30 % im Gemeindegebiet an dieser Ausweisung nicht festzuhalten. Der Stellungnahme der Stadt Dohna im Regionalplanverfahren zu diesen Flächen wird gefolgt. Eine bauliche Entwicklung steht somit erst nach Inkrafttreten des Regionalplans nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung, sofern es bei dieser Abwägungsentscheidung im laufenden Regionalplanverfahren bleibt.

Vorsorglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass vorgesehen ist, im Zuge der aktuell im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplans folgende Flächen als

- **Vorranggebiet Hochwasservorsorge**
 - Dohna (ID 52; G; 0,53 ha), Lage im Überschwemmungsgebiet der Müglitz
 - Weesenstein (ID 137; S; 0,46 ha), Lage im Überschwemmungsgebiet der Müglitz

¹ Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist seit 19.11.2009 durch Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 47/2009 verbindlich.

² Der Beteiligungsentwurf (Stand 09/2017) für das Verfahren nach §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlIG wurde durch Beschluss der Verbandsversammlung am 14.09.2017 freigegeben.

- **Vorbehaltsgebiet Hochwasservorsorge**
 - Häselich (ID 16; M; 0,4 ha) mit der Funktion Anpassung von Nutzungen an mittlere Gefahr

- **Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz**
 - Weesenstein (ID 137; S; 0,46 ha)

- **Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz**
 - Schmorsdorf (ID 1; S; 0,1 ha)
 - Burkhardswalde (ID 14; G; 0,48 ha und ID 243; GB; 0,29 ha)
 - Dohna (ID 31; W; 0,9 ha; teilweise und ID 34; W; 2,3 ha, größtenteils)
 - Maxen (ID 217; M; 0,36 ha und ID 233; M; 0,2 ha)
 - Häselich (ID 244; W; 0,9 ha)
 - Falkenhain (ID 248; S; 1,6 ha)

festzulegen.

Die Alternativflächen können aufgrund der fehlenden Darstellung nicht beurteilt werden!

Hinweise zum Gesamtumfang an neuen Bauflächen

Gleichbleibend zum Vorentwurf wird der Flächenspargrundsatz des Landesentwicklungsplans (Grundsatz 2.2.1.1 LEP) auch in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans nicht angewendet. Insgesamt werden Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 62 ha neu ausgewiesen.

Vorhandene Baulücken (nach unseren Berechnungen in einem Umfang von mehr als 4 ha), die großzügige Einbeziehung von unbebauten Flächen in die „klar dargestellten Bestandsflächen“ (u. a. in Bosewitz, Ploschwitz) und die Alternativflächen stellen ein zusätzliches Potenzial an Bauflächen dar, die in der Bedarfsanalyse nur unzureichend betrachtet wurden. Die geplanten Wohnbauflächen inklusive der anteiligen gemischten Bauflächen und Reserveflächen mit einer Flächengröße von ca. 20,9 ha werden auch vor diesem Hintergrund weiterhin als überdimensioniert angesehen.

Die Siedlungsentwicklung findet in nahezu allen Ortsteilen mit zum Teil beträchtlichen Ausweisungen an den Ortsrändern (z. B. Borthen ca. 6,4 ha) und einer starken Überprägung der ländlichen Siedlungsstrukturen statt. Eine Auseinandersetzung mit dem Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung und dessen Anwendung gemäß Ziel 2.2.1.4 LEP lässt der Planungsstand derzeit nicht erkennen. Es ist zu prüfen, ob weiteres Potenzial zur Innenverdichtung vorhanden ist.

Wir verweisen in Bezug auf die Ziele des Landesentwicklungsplans, insbesondere im Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung, auf die Stellungnahme der Landesdirektion als zuständige Behörde.



Dresden.



Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften
Scan GICON

Stadtverwaltung Dohna
Herrn Bürgermeister Dr. Müller
Am Markt 11
01809 Dohna

Ihr Zeichen
15.06.2018

Datum
3. JULI 2018

Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal Stellungnahme der Landeshauptstadt Dresden zum 1. Entwurf i. d. F. v. 26. März 2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Schreiben vom 15. Juni 2018 wurde die Landeshauptstadt Dresden durch das Ingenieurbüro GICON zu o. g. Planung zur Stellungnahme aufgefordert. Die o. g. Planung wurde auf Grundlage von § 2 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Es wurde festgestellt, dass hiermit planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden berührt werden.

1. Wohnbauflächenentwicklung

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf hat sich die Landeshauptstadt Dresden kritisch gegenüber dem Umfang der Ausweisung von zusätzlichen Flächenpotenzialen für Wohnbauflächen geäußert. Vor dem Hintergrund eines angenommenen Bevölkerungswachstums von etwa 300 Einwohnern bis 2024 (2030) und unter dem Aspekt des Auflockerungsbedarfes stimmt die Landeshauptstadt Dresden auch der geplanten Wohnbauflächenneuausweisung von nunmehr etwa 21 Hektar (Wohnbauflächen und Anteile an gemischten Bauflächen) nicht zu. Wie in der Beratung am 30. Januar 2017 im Einzelnen dargelegt und begründet, werden maximal etwa 11 Hektar zusätzliche Wohnbauflächen für die Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal durch die Landeshauptstadt Dresden akzeptiert. Darüber hinausgehende Flächenausweisungen würden zu höheren Fortzügen aus der Landeshauptstadt führen und damit in die Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden unangemessen eingreifen.

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Freiberger Str. 39 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 42 40
Telefax (03 51) 4 88 42 43

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–18 Uhr
Fr 9–12 Uhr

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 03
BIC: COBADEFFXXX

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
geschaeftsbereich-
stadtentwicklung@dresden.de
www.dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Im nunmehr vorliegenden ersten Entwurf wird weiterhin mit einer sogenannten Aktivierbarkeitsquote für Wohnbauflächen in Höhe von 60 Prozent gerechnet. Dies kann so nicht bestätigt werden. Gewiss können im Rahmen der Vorentwurfsphase mit einer entsprechenden Quote Unsicherheiten berücksichtigt werden. In der Entwurfsphase sollte die Planung jedoch schon insoweit präzisiert worden sein, dass eine derartige Quote keine Rolle mehr spielt. Darüber hinaus ist es keine originäre Aufgabe der Flächennutzungsplanung, pauschale Annahmen über die Aktivierbarkeit von Flächennutzungspotenzialen zu treffen, um schlussendlich damit eine weit über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenneuausweisung zu rechtfertigen.

Im Flächennutzungsplan werden drei Siedlungsschwerpunkte festgelegt: „Stadt Dohna“, „Borthen/Burgstädtel/Röhrsdorf“ und „Maxen“. Grundsätzlich wird eine angemessene Entwicklung aus dem Siedlungsschwerpunkt „Stadt Dohna“ heraus begrüßt. Zu den Siedlungsschwerpunkten Maxen und insbesondere „Borthen/Burgstädtel/Röhrsdorf“ gibt es jedoch zum Teil erhebliche Bedenken. Im Ergebnis werden im Siedlungsschwerpunkt „Borthen/Burgstädtel/Röhrsdorf“ etwa sieben Hektar für künftige Wohnbauflächen und Anteile an gemischten Bauflächen ausgewiesen. Im Vergleich zum Siedlungsschwerpunkt „Maxen“ mit etwa drei Hektar und dem Siedlungsschwerpunkt „Stadt Dohna“ mit etwa 5,5 Hektar ergibt sich hinsichtlich der Verteilung untereinander und der Gesamtbilanz eine deutliche Diskrepanz. Mit der vorliegenden Planung wird in den Ortsteilen „Borthen/Burgstädtel/Röhrsdorf“ rein rechnerisch ein Wohnbauflächenangebot für etwa 250 Einwohnern neu geschaffen. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs um etwa 25 Prozent. Bereits diesem Wohnbauflächenangebot steht ein angenommenes Bevölkerungswachstum von etwa 300 Einwohnern bis 2024 (2030) für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal gegenüber. Es ist also davon auszugehen, dass der Umfang der ausgewiesenen Wohnflächenpotenziale im Wesentlichen auf Zuzüge aus der Landeshauptstadt Dresden abzielt. Sie werden deshalb in diesem Umfang abgelehnt.

2. Gewerbeflächenentwicklung

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Gewerbeflächen sollen insgesamt etwa 33 Hektar gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden. Diese Entwicklungsabsichten gehen weit über den anzunehmenden Eigenbedarf hinaus. Aufgrund der Lagegunst dieser Flächen teilweise direkt an der Autobahn/Bundesstraße könnte eine Entwicklung im regionalen Kontext in Betracht gezogen werden. Insofern setzt die Darstellung dieser zusätzlichen gewerblichen Bauflächen voraus, dass es zwischen der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal und den Städten Pirna, Heidenau bzw. Dresden Vereinbarungen zur interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbeflächen gibt.

3. Industriepark Oberelbe

Die Ausweisung des Industrieparks Oberelbe wird durch die Stadt Dresden grundsätzlich begrüßt. Ich möchte deshalb die Gelegenheit nutzen und nochmals das Interesse der Stadt Dresden an der Fortsetzung und Weiterausgestaltung der Kooperation mit dem im Mai 2018 gegründeten Zweckverband bestätigen.

4. Landschaftsplan

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Biodiversität, Arten und Biotope sollte um die Thematik Biotopverbund ergänzt werden. Bislang fehlt die Darstellung bestehender regional bedeutender Biotopverbundstrukturen, welche über das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal hinausführen und zu deren Schutz auf dem Stadtgebiet von Dresden die Anbindung an das Umland wichtig ist. In der Bewertungskarte werden zwar einzelne Habitate im Bereich Müglitztal als im Biotopverbund liegend gekennzeichnet, aber nicht die Lage des Verbundes selbst.

Zu ergänzen ist in diesem Zusammenhang der überregional bedeutende Biotopverbund entlang des Lockwitztales. Die Weiterführung dieses großräumigen Verbundes entlang des Lockwitzbaches und seiner Hang- und Uferbereiche bis zur Elbe findet auch auf Dresdner Gebiet seinen Niederschlag im Landschafts- und Flächennutzungsplan. Für Dresden ebenso bedeutsam ist die Fortführung der Verbundstrukturen entlang des Maltengrabens in Richtung Süden sowie die Anbindung an die wenigen Vernetzungen zwischen den intensiv genutzten Agrarflächen.

Die Karte der Klimabewertung (K05) sollte um die für Dresden bedeutende Luftleitbahn entlang des Lockwitzgrundes ergänzt werden. Luftleitbahnen sind Räume, die zur Sicherung der Kalt- und Frischluftzufuhr in das Stadtgebiet, auch unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels, von höchster Schutzwürdigkeit und deshalb in ihrer Größe, Durchlässigkeit und Qualität zu erhalten sind (siehe Ziel 7.5.1 des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge). In der Stadt Dresden liegt ein Gutachten zur Überarbeitung der Klimakarten der Landeshauptstadt Dresden (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG) vor, welche die Funktion und Bedeutung des Lockwitzgrundes für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche dokumentiert. Ziel der städtischen Planungen ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit dieser Kalt- und Frischluftleitbahn, dafür ist jedoch die Anbindung des Lockwitzgrundes an die höher gelegenen Freiflächen (sowie natürlich die Freihaltung dieser Flächen von Versiegelung) wichtig. Das vorliegende Klimagutachten überdeckt randlich auch große Teile der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal und kann von der Stadt Dresden, Umweltamt, zur Verfügung gestellt werden.

5. Umweltbericht

Gemäß Tabelle 8 des Umweltberichtes sollte Grundlage für das Prüfkriterium FFB3-Biotopverbund die Karte K.06.2 des Landschaftsplan sein. Im vorgelegten Landschaftsplan gibt es hierfür noch keine Bestandsdarstellung.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise sowie unter Beachtung der Beratung vom 31. Januar 2017 zwischen Ihnen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Dresden bitte ich Sie, die Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal erneut zu überarbeiten.



NABU-Landesverband Sachsen e. V. | Löbauer Straße 68 | 04347 Leipzig

GICON Großmann
Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Landesgeschäftsstelle

09.07.2018

Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal Ihr Schreiben vom: 15.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU-Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Gegenüber den Vorplanungen aus dem Jahr 2016 haben die Planungen eine Qualifizierung durch Reduzierung erfahren. Dennoch werden nachfolgend aufgeführte Ausweisungen seitens des NABU Sachsen **abgelehnt**.

ID 3 Ferienhaussiedlung

Der Standort befindet sich vollständig im VRG Natur und Landschaft. Ein Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Ebenso befindet sich das Gebiet LSG „Unteres Osterzgebirge“ und in unmittelbarer Nähe (nördlich vom) FFH-Gebiet „Müglitztal“.

ID 137 Caravanstellplatz

Der Standort liegt vollständig im VRG Natur und Landschaft sowie im VBG für Hochwasserschutz. Unmittelbar westlich der Fläche liegt das LSG „Unteres Osterzgebirge“. Östlich der Fläche grenzen das FFH-Gebiet „Unteres Müglitztal“ und das SPA „Osterzgebirgstäler“ an.

ID 156 gemischte Baufläche

Auf den Flurstücken 66/1 und 68 der Gemarkung Köttewitz befindet sich ein geschützter Streuobstbestand und geschützte Biotope nach dem § 30 BNatSchG in Verbindung mit dem § 21 SächsNatSchG.

NABU-Landesverband Sachsen e. V.

Löbauer Straße 68
04347 Leipzig
Tel. +49 (0)341 337415-0
Fax +49 (0)341 337415-13
landesverband@NABU-Sachsen.de
www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto

Bank für Sozialwirtschaft
BLZ 860 205 00
Konto 1 335 700
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft
BLZ 860 205 00
Konto 1 335 701
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e. V.

Vereinsitz Leipzig
Vereinsregister VR 15
Sitz des Amtsgerichts Leipzig
Steuer-Nr. 232/140/07118

Der NABU Sachsen ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.

Insgesamt sehen wir es für notwendig an, eine SUP durchzuführen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet der § 36 UVPG- Gesetz.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und um Zustellung der der Abwägung zum Vorhaben.

EINGEGANGEN 24. Juli 2018

LANDESARBEITSGEMEINSCHAFT
der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens



Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg

GICON Großmann
Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48

01219 Dresden

Datum: 23.07.2018

Ihr Zeichen:

Stellungnahme bzgl. Schreiben vom 15.06.2018:

**Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der
Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal**

Absender:
Schutzgemeinschaft Deutscher
Wald, Landesverband Sachsen e. V.
Geschäftsstelle
Städtelner Straße 54
04416 Markkleeberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.
Als Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LAG) gemäß § 36 Abs. 3
SächsNatSchG der anerkannten Naturschutzvereinigungen und in
Vertretung für:

- GRÜNE LIGA Sachsen e. V.
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.
- Landesjagdverband Sachsen e. V.
- NABU Landesverband Sachsen e. V.
- Naturschutzverband Sachsen e. V.

Weitere Mitglieder der Landes-
arbeitsgemeinschaft (LAG)
der anerkannten Naturschutz-
vereinigungen Sachsens:

GRÜNE LIGA Sachsen e. V.,

BUND für Umwelt- und Naturschutz
Landesverband Sachsen e. V.

Landesjagdverband Sachsen e. V.,

Landesverband
Sächsischer Angler (LVSA) e. V.

Landesverein Sächsischer
Heimatschutz (LSH) e. V.

Naturschutzbund Deutschland
(NABU), Landesverband Sachsen e. V.

Naturschutzverband Sachsen e. V.
(NaSa)

nehmen wir nach Prüfung der Unterlagen auf Grundlage des § 36 Abs. 1
Satz 2 SächsNatSchG wie folgt zu Ihrem Schreiben Stellung:

Der **NABU Landesverband Sachsen e. V.** unter Anschluss des
Naturschutzverband Sachsen e. V. und der **Landesjagdverband
Sachsen e. V.** lehnen das o. a. Vorhaben mit **nachfolgender
Begründung ab.**

Die **GRÜNE LIGA Sachsen e. V.** und der **Landesverein Sächsischer
Heimatschutz e. V.** stimmen dem o. g. Vorhaben mit **Auflagen und
Hinweisen zu.**

BEGRÜNDUNG zur **Ablehnung** im Wortlaut seitens des **NABU
Landesverband Sachsen e. V.** unter Anschluss des **Naturschutzverband
Sachsen e. V.:**

Der NABU-Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die
Zustellung der Unterlagen.

Gegenüber den Vorplanungen aus dem Jahr 2016 haben die Planungen eine Qualifizierung durch Reduzierung erfahren. Dennoch werden nachfolgend aufgeführte Ausweisungen seitens des NABU Sachsen **abgelehnt**.

ID 3 Ferienhaussiedlung

Der Standort befindet sich vollständig im VRG Natur und Landschaft. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Ebenso befindet sich das Gebiet LSG „Unteres Osterzgebirge“ und in unmittelbarer Nähe (nördlich vom) FFH-Gebiet „Müglitztal“.

ID 137 Caravanstellplatz

Der Standort liegt vollständig im VRG Natur und Landschaft sowie im VBG für Hochwasserschutz. Unmittelbar westlich der Fläche liegt das LSG „Unteres Osterzgebirge“. Östlich der Fläche grenzen das FFH-Gebiet „Unteres Müglitztal“ und das SPA „Osterzgebirgstäler“ an.

ID 156 gemischte Baufläche

Auf den Flurstücken 66/1 und 68 der Gemarkung Köttewitz befindet sich ein geschützter Streuobstbestand und geschützte Biotope nach dem § 30 BNatSchG in Verbindung mit dem § 21 SächsNatSchG.

Insgesamt sehen wir es für notwendig an, eine SUP durchzuführen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet der § 36 UVPG- Gesetz.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und um Zustellung der der Abwägung zum Vorhaben.

Der **Naturschutzverband Sachsen e. V.** schließt sich dieser Stellungnahme vollumfänglich an und **lehnt o. g. Vorhaben ebenfalls ab**.

BEGRÜNDUNG zur Ablehnung im Wortlaut seitens des Landesjagdverband Sachsen e. V.:

Der Landesjagdverband Sachsen e. V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum oben bezeichneten Verfahren.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Belange unserer anerkannten Naturschutzvereinigung bestehen aus unserer Sicht erhebliche Einwände zum o. g. Vorhaben.

Wir schließen uns der Stellungnahme des NABU- Sachsen (Zeichen: NABU-SN-LGS-2018-25121 an und können deshalb dem Vorhaben in seiner jetzigen Planungsform **nicht zustimmen**.

Bitte beteiligen Sie uns an weiteren Planungsmaßnahmen.

ZUSTIMMUNG MIT AUFLAGEN im Wortlaut seitens der GRÜNE LIGA Sachsen e. V.:

Die Grüne Liga Sachsen e.V. bedankt sich für die Einbeziehung in oben genanntes Verfahren.

Wir stimmen dem Vorhaben unter Auflagen zu.

Die Fortschreibung des FNP ist nachvollziehbar und kann größtenteils mitgetragen werden.

Jedoch sollten einige Punkte noch einmal überarbeitet werden.

Einige bisherige Vorranggebiete für Natur und Landschaft sollen anderweitiger Nutzung unterzogen werden (ID 3) Hier ist zu prüfen, ob andere Standorte gewählt werden können.

Auch die Einbeziehung einer Streuobstwiese (ID 156) in die Planungen sollte noch einmal überprüft werden.

Im Plan werden schon Gebiete für Ausgleich bezeichnet. Für die zukünftig neu geplanten Flächennutzungen sind jedoch noch keine Flächen zum Ausgleich im FNP vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit schon im Vorfeld Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu reservieren.

ZUSTIMMUNG MIT HINWEISEN im Wortlaut seitens des Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.:

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bezieht sich auf die Stellungnahme vom 19.01.2017.

Die in die o.g. erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht aufgenommenen Hinweise halten wir weiter aufrecht.

Wir **stimmen** dem o.g. Flächennutzungsplan **ausschließlich unter der Voraussetzung zu, dass unsere Hinweise** gem. Stellungnahme vom 19.01.2017 eine hinreichende **Berücksichtigung** in der weiteren Planung **erfahren**. Wir bitten uns in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Seitens der übrigen Mitglieder der LAG:

- BUND Landesverband Sachsen e. V.
- Landesverband Sächsischer Angler e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Sachsen e. V.

wird keine LAG-Stellungnahme abgegeben.

Geschäftsstelle

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Sachsen e. V.
stellvertretend als geschäftsführender Verband der LAG Naturschutz