

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

nachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Ihr-e Ansprechpartner/-in
Ines Heinze

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301

ines.heinze@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/318/4

Dresden,
19. Juli 2019

**Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der
Verwaltungsgemeinschaft Dohna - Müglitztal**
Beteiligung der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 28. Mai 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

raumordnerische Stellungnahme ab:

Trotz weiter vorgenommener Reduzierung an geplanten Bauflächen gegenüber den Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom März 2018 streben die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Dohna - Müglitztal im Rahmen des Flächennutzungsplanes weiterhin eine Siedlungsentwicklung an, die nicht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹, insbesondere dem Grundsatz der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freistaat Sachsen (Grundsatz 2.2.1.1 LEP) und dem Ziel einer der Eigenentwicklung entsprechenden Siedlungsentwicklung (Ziel 2.2.1.6 LEP 2013) steht.

Grundsätzlich wird die vorgesehene Entwicklung des großflächigen interkommunalen IndustrieParks Oberelbe aus raumordnerischer Sicht aber mitgetragen, sofern in den nachfolgenden Planungsebenen noch bestehende Konflikte mit anderen Belangen ausgeräumt werden können.

Konflikte zu regionalplanerischen Festlegungen wurden minimiert.

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).

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Stauffenbergallee 2
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
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.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie
elektronische Zugangswege finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



Begründung

Sachverhalt

Die Stadt Dohna (6.247 Einwohner zum 30. September 2018) und die Gemeinde Müglitztal (1.916 Einwohner) beabsichtigen, ihren rechtskräftigen Flächennutzungsplan (inklusive Landschaftsplan) aus dem Jahr 2006 fortzuschreiben.

Aus Sicht der Raumordnung wurde zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 31. Januar 2017 bzw. vom 20. Juli 2018 Stellung genommen und dabei hingewiesen, dass Teile der Planung im Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung stehen.

Im vorliegenden 2. Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal sind Neuausweisungen an Bauflächen in einem Gesamtumfang von ca. 50,9 ha, darunter ca. 8,1 ha Wohnbauflächen, ca. 7,9 ha gemischte Bauflächen, ca. 30,0 ha gewerbliche Bauflächen, ca. 2,9 ha Sonderbauflächen sowie ca. 2,0 ha Flächen für den Gemeinbedarf geplant (Abweichungen zur Flächenbilanz in der Begründung des Flächennutzungsplanentwurfes auf Grund der Darstellung der Baufläche ID 228 in Dohna als gemischte Baufläche in der Plankarte).

Rechtliche Grundlagen

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

Ergänzend wurde die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24. Juni 2019 berücksichtigt.

Raumordnerische Bewertung

Entscheidungserheblich für die raumordnerische Beurteilung des vorgelegten 2. Entwurfs der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013), insbesondere das Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung sowie im Weiteren die Festlegungen insbesondere zur Raumnutzung im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, wobei in dieser Stellungnahme in erster Linie auf die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24. Juni 2019 Bezug genommen wird. Zu den regionalplanerischen Festlegungen wird grundsätzlich auch auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge verwiesen.

Die Stadt Dohna gehört raumstrukturell zum Verdichtungsraum und die Gemeinde Müglitztal wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Keiner der beiden Kommunen wird im System der Zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan bzw. dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich daher an dem aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse

sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) zu orientieren (vgl. Ziel 2.2.1.6 LEP 2013).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem vorgesehenen Umfang an geplanten Bauflächen von über 50 ha dem Grundsatz zur Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Freiraum (Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013) insbesondere bei den Wohnbauflächen nicht entsprochen wird und die im Rahmen des Flächennutzungsplanes angestrebte Siedlungsentwicklung der Stadt Dohna nicht einer an der Eigenentwicklung orientierten Siedlungsentwicklung im Sinne von Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 entspricht.

Eine Siedlungsentwicklung in nahezu allen Ortsteilen, wie sie mit dem vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf weiterhin vorgesehen ist, steht u. a. auch im Widerspruch zu den Zielen 2.2.1.3 („Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“) und 2.2.1.10 („Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“) des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 und leistet einer weiteren Zersiedelung der Landschaft (Ziel 2.2.1.9 LEP 2013) Vorschub.

Bevölkerungs- und Wohnbauflächenbedarfsprognose

Die Bevölkerungsprognose für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde gegenüber dem FNP-Entwurf in der Fassung vom März 2018 dahingehend geändert, dass nunmehr für die Stadt Dohna mit einer Einwohnerzahl von 6.500 in den Jahren 2027/28 gerechnet wird, was einer Zunahme von 231 Einwohnern bzw. von 3,7 % entsprechen würde. Für die Gemeinde Müglitztal wird ein geringfügiger Einwohnerverlust von 22 Einwohnern im Prognosezeitraum bis 2027/28 angenommen.

Nach wie vor liegt diesen Berechnungen die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 - 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen zu Grunde, u. a. auch deshalb, weil sie sich mit den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Wohnbauflächennachfrageprognose 2027 der Erlebnisregion Dresden annähernd deckt. Wie schon in der raumordnerischen Stellungnahme vom 31. Januar 2017 dargelegt, berücksichtigt die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung modellhaft u. a. deutlich höhere Zuzugszahlen von Schutzsuchenden (Auslandswanderung) in den Jahren 2015/16, woraus sich aber in der Regel kein Flächenbedarf für den Neubau von Wohnraum ergibt. Zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfes sollte daher aus Sicht der Raumordnung die Variante 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, die für die Stadt Dohna im Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 6.200 prognostiziert, herangezogen werden.

Ausgehend von der gegenüber dem FNP-Entwurf in der Fassung vom März 2018 geringeren, prognostizierten Einwohnerzahl reduziert sich der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal auf 12,5 ha, wovon 11,7 ha auf die Stadt Dohna entfallen. Für die Stadt Dohna ist zu festzustellen, dass der ermittelte Bedarf immer noch über eine der Eigenentwicklung entsprechende Siedlungsentwicklung im Sinne von Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 hinausgeht.

In diesem Zusammenhang ist auf die Wohnbauflächennachfrageprognose 2027 der Erlebnisregion Dresden zu verweisen, die zur Begründung der Bevölkerungsprognose

für die Stadt Dohna herangezogen wurde. Die prognostizierte Einwohnerzahl für die Stadt Dohna von 6.500 im Jahr 2027/28 korrespondiert mit der im Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ angenommenen Bevölkerungsentwicklung der Wohnbauflächenbedarfsprognose, der daraus abgeleitete aktivierbare Wohnbauflächen(neu)bedarf mit Berücksichtigung von Wohnwünschen von 4,9 ha für die Stadt Dohna wird jedoch nicht übernommen.

Wohnbau- und gemischte Bauflächen

Neben den im Flächennutzungsplanentwurf neu geplanten Wohnbauflächen von ca. 8,1 ha stehen entsprechend der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal ein Reservepotenzial von 1,2 ha in rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie ein Flächenanteil von 4,4 ha für Wohnnutzung in den geplanten gemischten Bauflächen zur Verfügung.

Bei dem genannten Reservepotenzial handelt es sich um eine Teilfläche des insgesamt 2,6 ha großen, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südostrand“ in Burkhardswalde, der in reduzierter Form in die Planzeichnung übernommen wurde. Erst nach einer Änderung bzw. Teil-Aufhebung des genannten Bebauungsplanes sind die Flächen, die über die im Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Wohnbaufläche in diesem Bereich hinausgehen, nicht mehr als Bauflächenpotenzial zu berücksichtigen.

Darüber hinaus stehen aus Sicht der Raumordnung in den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft weitere nicht unerhebliche Reservepotenziale für Wohnbebauung zur Verfügung. So wird im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, wie schon in unserer Stellungnahme vom 20. Juli 2018 dargelegt, das bestehende Potenzial an Baulücken komplett vernachlässigt (drei aktivierbare Baulücken in der Verwaltungsgemeinschaft!). Weiterhin werden unbebaute Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen ebenso wie andere unbebaute Flächen (im Rahmen einer klaren Darstellung der Bestandsflächen) als Bestandsbauflächen dargestellt, ohne dass diese in der Bedarfsanalyse und der Flächenbilanz entsprechend berücksichtigt werden (vgl. raumordnerische Stellungnahme vom 20. Juli 2018).

Insgesamt ist aus Sicht der Raumordnung festzustellen, dass trotz vorgenommener Reduzierung der geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen insbesondere die Stadt Dohna im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Siedlungsentwicklung anstrebt, die nicht mit den Flächensparzielen des Freistaates Sachsen (vgl. Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2103) einhergeht und über eine der Eigenentwicklung entsprechenden Siedlungsentwicklung (Ziel 2.2.1.6 LEP 2013) hinausgeht.

Gegen die geplante Wohnbaufläche ID 255 im Lockwitztal bestehen aus raumordnerischer Sicht erhebliche Bedenken, da sie sich völlig abgesetzt von jeglicher Bebauung im Außenbereich befindet. Die Darstellung einer Baufläche an diesem Standort widerspricht insbesondere Ziel 2.2.1.4 LEP 2013.

Die geplante gemischte Baufläche ID 16 in Häselich befindet sich in einem regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. Die geplante Wohnbaufläche ID 34 in Dohna liegt partiell in einem Vorranggebiet Landwirtschaft. Die geplante gemischte Baufläche ID 239 in Schmorsdorf berührt ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz gemäß Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Zu

diesen Bauflächen kommt der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine besondere Bedeutung zu.

Die geplanten Bauflächen ID 18 in Gorknitz, ID 132 und 134 in Tronitz und ID 159 in Sürßen liegen vollständig in einem im Regionalplan Elbtal/Osterzgebirge festgelegten Kaltluftentstehungsgebiet. Die geplanten Bauflächen ID 95, 96, 167 und 187 in Borthen und ID 239 in Schmorsdorf befinden sich im Randbereich regionalplanerisch festgelegter Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen. Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche, zu denen Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftbahnen gehören, sind nach Ziel 4.1.4.1 LEP 2013 in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.

Gewerbliche Bauflächen

Die Herleitung eines zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs von ca. 35 ha (mit Aktivierungsquote) in der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitz kann aus raumordnerischer Sicht nicht nachvollzogen werden und steht im Widerspruch zu Ziel 2.2.1.6 LEP 2013.

Die Darstellung von ca. 30 ha neu geplanten gewerblichen Bauflächen bei einem Reservepotenzial von ca. 3,1 ha in bestehenden gewerblichen Bauflächen und einem Flächenanteil für gewerbliche Nutzungen von 1,9 ha in den geplanten gemischten Bauflächen überschreitet den aus an den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ableitbaren Bedarf an gewerblichen Bauflächen bei Weitem. Die Größenordnung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist aus Sicht der Raumordnung nur unter dem Ansatz des interkommunal geplanten IndustrieParks Oberelbe (IPO) mit den benachbarten zentralen Orten Heidenau und Pirna hinnehmbar.

Zur geplanten Entwicklung des IndustrieParks Oberelbe ist aus Sicht der Raumordnung anzumerken, dass eine nachvollziehbare Begründung für den vorgesehenen Umfang der Flächenausweisungen von ca. 140 ha, die sich sowohl mit dem Bedarf als auch mit vorhandenen innerörtlichen Potenzialen und deren Entwicklungsmöglichkeiten in den drei Kommunen Dohna, Heidenau und Pirna auseinandersetzt, bisher fehlt. Eine derartige Begründung des Flächenbedarfs ist vor dem Hintergrund der Flächensparziele der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Sachsen, u. a. im Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) dokumentiert, Voraussetzung für eine Rückstellung raumordnerischer Bedenken. Auch die Plansätze des Landesentwicklungsplanes zur gewerblichen Wirtschaft gehen von einer nachfrageorientierten Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte aus (vgl. Grundsatz 2.3.1.1 LEP 2013).

Grundsätzlich wird die vorgesehene Entwicklung des großflächigen interkommunalen IndustrieParks Oberelbe aus raumordnerischer Sicht aber mitgetragen, sofern in den nachfolgenden Planungsebenen noch bestehende Konflikte mit anderen Belangen ausgeräumt werden können.

Die geplante gewerbliche Baufläche ID 76 in Röhrsdorf liegt in einem im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge festgelegten Kaltluftentstehungsgebiet mit einer Kaltluft-

bahn. In diesem Zusammenhang gilt Ziel 4.1.4.1 LEP 2013 (vgl. Ausführungen zu den geplanten Wohnbauflächen in dieser Stellungnahme).

Sonderbauflächen

Der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf enthält zwei neu geplante Sonderbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 ha. In Bezug auf die im Bereich der Naturbühne Maxen dargestellte Sonderbaufläche (ID 119) wird auf die raumordnerische Stellungnahme zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 20. Juli 2018 verwiesen. Der Verzicht auf weitere im 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes geplante Sonderbauflächen, für die eine Nutzung als Camping- bzw. Caravanstellplatz vorgesehen war, wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt.

Flächen für den Gemeinbedarf und den ruhenden Verkehr

Die in der Begründung zum Flächennutzungsplan erwähnte Fläche zur Errichtung einer neuen Grundschule in Dohna (ID 228) ist in der Plankarte als gemischte Baufläche dargestellt. Hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr in Weesenstein (ID 137 und 253) kommt auf Grund der Lage in einem Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie in einem Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz und einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet den Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Ostertgebirge und der zuständigen Naturschutz- und Wasserbehörden eine besondere Bedeutung zu.

Hinweise

Aus dem Raumordnungskataster ist auf folgende einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche für das Plangebiet hinzuweisen:

Teile des Plangebietes befinden sich, wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt, im Hochwasserentstehungsgebiet „Untere Müglitz/Gottleuba“ gemäß § 76 SächsWG. Dies betrifft die Baufläche ID 16 in Mühlbach, die Baufläche ID 243 in Burkhardswalde sowie die Bauflächen ID 77, 119, 217, 230, 232 und 233 in Maxen. Auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die geplanten Bauflächen ID 96 und 187 in Borthen sowie ID 119 in Maxen liegen zumindest teilweise in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO.

Außerdem verweisen wir auf die das Plangebiet berührenden Planungen der Eisenbahnneubaustrecke Dresden--Prag, zu der durch die Landesdirektion Sachsen demnächst ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden wird.

Ergänzende Hinweise anderer Fachbereiche der Landesdirektion Sachsen

Aus den betroffenen Fachreferaten der Landesdirektion Sachsen werden folgende ergänzende fachliche Hinweise, Anregungen und Bedenken gegeben:

Im Referat Oberflächenwasser, Hochwasserschutz ist das Planfeststellungsverfahren „Instandsetzung der Müglitz in der Ortslage Dohna, Planungsabschnitt PIR-3-PA3“ der Landestalsperrenverwaltung anhängig. Der Planfeststellungsbeschluss wird derzeit erstellt und sollte berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren.² Gerne stehen wir Ihnen auch für ein Gespräch zu den Einzelheiten unserer Stellungnahme zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ines Heinze
Referentin Raumordnung

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