



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH  
Tiergartenstraße 48  
01219 Dresden

Datum: 18.07.2019  
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und  
Kreisentwicklung  
Ansprechpartner: Frau Hüfner  
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4  
01796 Pirna  
Gebäude/Zimmer: EF/0.16  
Telefon: 03501 515 3233  
Telefax: 03501 515 83233  
Aktenzeichen: 0004-621.3-080.000-02.0  
E-Mail: Claudia.Huefner@landratsamt-  
pirna.de

**Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft zwischen  
der Stadt Dohna und der Gemeinde Müglitztal**  
Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**A Votum:**

Bei der vorliegenden Planung besteht weiterhin Überarbeitungsbedarf. Dies betrifft vor allem die Fachbereiche Bauleitplanung, Immissionsschutz, Naturschutz und Gewässerschutz. Die Planung ist entsprechend den Forderungen und Hinweisen aus den untenstehenden Teilstellungnahmen zu überarbeiten.

**B Ausgewertete Unterlagen:**

2. 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 03.06.2019, mit den Planteilen

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

jeweils in der Planfassung vom 08.03.2019 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	Öffnungszeiten Bürgerbüro (PIR, FTL, DW) Montag 08:00 - 16:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 18:00 Uhr
Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)	Mittwoch Schließtag	Mittwoch 08:00 - 13:00 Uhr
Telefax: +493501 515-1199	Freitag 08:00 - 12:00 Uhr	Freitag 08:00 - 13:00 Uhr
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

### Bauleitplanung

Unter Punkt 12 und Punkt 15 der Verfahrenshinweise ist die Rede davon, dass der Flächennutzungsplan als Satzung beschlossen wird. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der Flächennutzungsplan wird beschlossen, um eine Satzung handelt es sich beim Flächennutzungsplan allerdings nicht.

Unter Punkt 14 der Verfahrenshinweise steht geschrieben, dass „die Genehmigung des Flächennutzungsplanes [...] mit Verfügung der Genehmigungsbehörde [...] erteilt“ wird. Dies ist nicht korrekt. Es handelt sich nicht um eine Verfügung, sondern um einen Bescheid, der erlassen wird.

Im gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erfolgte an vielen Stellen eine zu großzügige Bestandsausweisung. Die Aussage von S. 80 der Begründung, dass der dargestellte Bestand an die aktuelle Situation angepasst wurde, kann anhand der Planzeichnung und des Beiplans 1 nicht nachvollzogen werden.

Zu den einzelnen Flächenausweisungen werden folgende Anmerkungen übergeben:

#### OT Borthen:

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bestand im Bereich vom Schloss Borthen sind zu großzügig dargestellt. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren. Die als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesene Fläche südlich des Himbeerweges ist kein Bestand und somit als Ausweisung komplett zurückzunehmen oder als Planfläche darzustellen.

#### ID 255

Die geplante Wohnbaufläche ID 255 liegt sehr weit im Außenbereich und ist laut Prüfbogen des Umweltberichtes „für eine Nutzung als Wohnbaufläche bedingt geeignet“. Da keinerlei Anschluss zu derzeitigen Bebauung besteht, ist die Ausweisung komplett zurückzunehmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die der Planzeichnung zu entnehmende Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Lockwitztal und Gerbergrund“ zulässig ist.

#### OT Röhrsdorf:

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bestand im gesamten Mischgebiet südlich der Briese sind zu großzügig dargestellt. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren oder als Planfläche darzustellen. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche ID 156 im Mischgebiet südlich der Briese in Richtung Außenbereich tatsächlich notwendig ist, da im als Bestand eingezeichneten Bereich noch einige Freiflächen vorhanden sind.

#### ID 176

Die als Gewerbegebiet neu ausgewiesene Fläche ID 176 wird von einem Kaltluftentstehungsgebiet und, laut noch rechtsgültigem Regionalplan, von einem Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft überlagert. Es ist zu prüfen, ob mit der Neuausweisung die Ziele der Raumordnung berücksichtigt bleiben. Dazu wird im Einzelnen auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als oberer Raumordnungsbehörde verwiesen.

#### ID 154

Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob die Fläche der ID 154 in den Flächennutzungsplan übernommen wurde, da die Stelle von anderen Symbolen überdeckt ist.

Die Flächenausweisung auf dem Flurstück 106/a, südlich der Ortslage, ist nicht eindeutig. Es stellte sich die Frage, was die Signatur unter dem Friedhof-Symbol bedeuten soll.



OT Bosewitz:

Der Geltungsbereich des aktuell im Planverfahren befindlichen Bebauungsplan „Bosewitz“ ist im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt. Da es sich hier noch nicht um Bestand handelt, sollte diese Fläche erst als solche ausgewiesen werden, wenn der Bebauungsplan vor In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes rechtskräftig geworden ist.

Die als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesenen bebauten Bereiche an der K 8769 sind als Bestand im Außenbereich auszuweisen.

OT Dohna:

Die folgenden Bestandsausweisungen im Stadtgebiet Dohna sind zu großzügig. Die Flächen sind stattdessen als Bestand im Außenbereich darzustellen oder als Planflächen auszuweisen:

- Bereich der Burg Dohna
- Mischgebiet an der Zinkenmühle
- Wohngebiet westlich des Böhmisches Weges
- Wohngebiet östlich der Straße Am Mühlengraben
- Gewerbestandort Braugasse
- Gewerbegebiet westlich der Weesensteiner Straße

Auf die Fläche ID 245 ist zu verzichten. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein vorhandener Investor das Gewerbegebiet entlasten soll (siehe S. 96 der Begründung). Entsprechende Ausführungen und eine städtebauliche Begründung fehlen.

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.

Südlich der ID 31 scheint ein Friedhof zu liegen. Er ist als solcher aus der Planzeichnung nicht erkennbar.

ID 228

Die Fläche der ID 228 ist im Prüfbogen des Umweltberichts als Gemeinbedarf beschrieben, im Flächennutzungsplan und im Beiplan 1 jedoch als Mischgebietsfläche dargestellt. Dies ist zu korrigieren.

Dadurch, dass das Gewässer im nördlichen Teil der Fläche mit inbegriffen ist, entsteht, nach Einhaltung des vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens, eine unnutzbare Fläche.

Weiterhin gilt es zu bedenken, dass die Fläche einschließlich der ID 228 bis heran an die ID 27 eventuell für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des neu ausgewiesenen Gewerbestandorts der ID 27 benötigt wird. Um Maßnahmen des Schallschutzes realisieren zu können, ist es anzudenken, diese Fläche freizuhalten.

OT Gamig:

In der gesamten Ortslage ist die Bestandsausweisung zu großzügig. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren. Für den gesamten Bereich wäre ein zukunftsorientiertes Nutzungskonzept mit entsprechender städtebaulicher Untersetzung wünschenswert.

OT Gorknitz:

In der gesamten Ortslage ist die Bestandsausweisung zu großzügig. Dies betrifft vor allem die Flächen entlang der Gorknitzer Straße und die Flächen Richtung Sürßen. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren.



Weiterhin ist darauf zu achten, dass ein Freiraum zwischen den Planflächen der ID 18 (OT Gorknitz) und ID 159 (OT Sürßen) bestehen bleibt. Ein Zusammenwachsen der Orte ist zu verhindern. Empfehlenswert dafür wäre es den nun noch bestehenden Abstand zu durchgrünen, um dem Zusammenwachsen entgegen zu wirken und eine weitere Bebauung zu verhindern.

OT Sürßen:

Südlich der neu ausgewiesenen Fläche der ID 19 ist die Bestandsausweisung zu großzügig. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren und als Bestand im Außenbereich auszuweisen. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche ID 19 tatsächlich notwendig ist, da im als Bestand eingezeichneten Bereich noch einige Freiflächen vorhanden sind.

OT Falkenhain:

Ein Teil des Mischgebietes nördlich des Gewässers in Richtung Ploschwitz und der südöstliche Teil von Ploschwitz liegen im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“. Die Bauflächenausweisungen sind zurückzunehmen.

OT Schmorsdorf: ID 1

Die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche der ID 1 soll zu einer Ferienhaussiedlung entwickelt werden. Es ist jedoch anzuzweifeln, ob auf der recht kleinen Fläche die Realisierung einer Ferienhaussiedlung möglich und somit die Ausweisung überhaupt sinnvoll ist.

ID 239

Die neu ausgewiesene Mischgebietsfläche ID 239 ragt in den Außenbereich und schließt nicht unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Der Bildung einer Splittersiedlung würde somit Vorschub geleistet. Daher ist die Ausweisung dieser Fläche zurückzunehmen.

OT Maxen:

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche für die Naturbühne Maxen 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 sind die Flurstücke, vermutlich 697/2, 697/3, 697/5, 701/1 und 701/2, als Bestand dargestellt. Diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und sind daher nicht als Baufläche auszuweisen.

OT Burkhardswalde:

Die Bestandsausweisung der als bestehende Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche, die um die Fläche der ID 14 erweitert werden soll, sowie der sich anschließenden Mischgebietsfläche ist zu großzügig. Der gesamte Gewerbestandort sowie die sich östlich anschließende Mischbaufläche sind als Planbereich darzustellen oder auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren.

Bereits in der Stellungnahme vom 02.08.2019 wurde hervorgebracht, dass der als Bestand ausgewiesene Bereich der ehemaligen Margon-Brunnen, Flurstücke 466/10, 349/7 und andere, stattdessen als Planfläche oder Bestand im Außenbereich darzustellen ist.

Der Argumentation der Abwägung (Nr. 125) kann nicht gefolgt werden. Dort heißt es, die Bestandsausweisung der Fläche wird dadurch legitimiert, dass die entsprechende Fläche bereits im Flächennutzungsplan von 2006 als Bestandsfläche dargestellt ist. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Situation der Margon-Brunnen damals eine ganz andere war, da während des Aufstellungsverfahrens der Standort noch entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan genutzt wurde. Dies ist seit der Schließung des Gewerbestandorts Ende 2005 nicht mehr der Fall.



Damit besteht das Baurecht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr. Eine Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandorts, erfordert in jedem Fall eine Neuplanung. Daher kann die Fläche allenfalls als Planfläche, jedoch nicht als Bestandsfläche, dargestellt werden.

In der Legende zum Beiplan 1 ist eine Signatur für „rechtskräftige Bebauungspläne mit Reservepotential“ enthalten. Wenn diese Signatur zum besseren Verständnis der Planinhalte dienen soll, so sollten dann auch alle Planflächen mit dem Zusatz in Aufstellung / mit Rechtskraft aufgenommen werden. Im Beiplan 1 ist diese Signatur für den Bebauungsplan „Südostrand“ enthalten, jedoch für keine andere Fläche. Laut S. 85 der Begründung zählen zu Flächen mit Reservepotential auch mögliche Bereiche der Nachverdichtung. Diese Aussage wirft die Frage auf, weshalb eben diese Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht unter der genannten Signatur dargestellt werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südostrand“ im Flächennutzungsplan kleiner dargestellt wurde, als in seiner genehmigten Planfassung. Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs entzieht den herausgenommen Flächen ihr Baurecht. Dies würde eine Teil-(Aufhebung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig machen.

#### OT Krebs:

In der gesamten Ortslage ist die Bestandsausweisung zu großzügig. Dies betrifft vor allem das Wohngebiet nördlich der K 8771 und das Mischgebiet Am Kaiserberg. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren. Andernfalls wären entsprechende Planflächen aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche ID 57 tatsächlich notwendig ist, da im als Bestand eingezeichneten Bereich noch einige Freiflächen vorhanden sind.

#### OT Weesenstein:

Die als im Bestand ausgewiesenen Flächen südlich der Schulstraße sind zu großzügig dargestellt. Die Ausweisung ist auf den tatsächlichen Bestand, d. h. auf die nur noch vorhandene Bausubstanz, zu reduzieren

### **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.

### **Forsthoheit**

Zur o. g. Planung gibt es aus forstlicher Sicht nach wie vor Einwände. Es wird auf die Stellungnahmen vom 21.11.2017 (Az. 861.453-H021/2017) und vom 25.06.2018 (Az. 861.453-H192/2018) verwiesen.

In diesem Zusammenhang ist es weiterhin unverständlich, dass die Hinweise der Forstbehörde nicht eingearbeitet worden sind, da schon vor der ersten Beteiligung, im Stadium der Vorplanung, umfangreiche Zuarbeiten gegenüber dem Ingenieurbüro auf dessen Bitte geleistet wurden. Dazu waren zeitlich und örtlich umfangreiche Außenarbeiten notwendig. Die Veränderungen wurden flurstückgenau beschrieben. Teilweise wurden Kartendarstellungen beigebracht. Eine weitere Abstimmung wurde ausdrücklich angeboten. Die Forstbehörde ist jedoch nicht in der Lage, Digitalisierungsarbeiten gegenüber den Planungsbüros zu übernehmen.



## Immissionsschutz

Die o. g. Planung wurde hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange geprüft. Besonderes Augenmerk lag dabei auf voraussichtlichen Auswirkungen von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Als genehmigungsbedürftige Anlagen sind im Planungsgebiet die Fluorchemie Dohna GmbH in Dohna (in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen), Druckguss Heidenau GmbH in Dohna, die Graphitmahl- und Schmierstoffanlage Fuchs Lubritech GmbH in Dohna, das Abfalllager Containerdienst Jantke GmbH in Dohna, das Abfalllager der LLB GmbH in Borthen sowie die Ferkelzuchtanlage J.u.M. Gröbner GmbH in Krebs sowie als u.a. nicht genehmigungsbedürftige Anlage das Chemielager der Schill & Seilacher Chemie GmbH in Burkhardswalde verzeichnet.

### Allgemeine Hinweise:

- Im Flächennutzungsplan sind die unterschiedlichen Bauflächen grundsätzlich so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).
- In den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Planungen ist anzustreben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten bzw. unterschritten werden, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO	Schalltechnische Orientierungswerte		
	tags	nachts	
		Gewerbe- und Freizeitlärm	Verkehrslärm
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)
Dorf- und Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)
Industriegebiet	70 dB(A)		

Bei Einhaltung des Planungsgrundsatzes, wonach die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen nicht auftreten. Unter diesen Voraussetzungen kann zumeist davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen und schädliche Umwelteinwirkungen nicht auftreten.

Im Hinblick auf die für die einzelnen Gebietstypen geltenden schalltechnischen Orientierungswerte würde dies bedeuten, dass reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete in dieser Reihenfolge aufeinander folgen und keiner der Gebietstypen übersprungen werden sollte.

- Wir empfehlen, Teilflächen der Gewerbegebiete, die an die Wohnbebauung angrenzen, als Mischgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Bei der geplanten Ansiedlung von Betrieben im Gewerbegebiet sind zur benachbarten Wohnbebauung Schutzabstände einzuhalten. Eine Grundlage dazu bildet der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von Nordrhein-Westfalen vom 02.07.1998.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Planungen von Wohn- und gemischten Bauflächen an Bundes- und Landstraßen bzw. Schienenwegen rechnerisch zu prüfen, ob die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Diese Berechnungen sind auf der



Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen“ bzw. der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ angegebenen Verfahren durchzuführen. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festlegungen zu den Bebauungsplänen aufzunehmen.

- Bei der Planung von Wohn- und gemischten Bauflächen in unmittelbarer Umgebung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen als auch für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sport- und Erholungseinrichtungen verweisen wir auf die
  - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) in der derzeit gültigen Fassung,
  - „Freizeitlärm - Richtlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen“, veröffentlicht in der Neuen Zeitschrift für Verwaltungsrecht 1997, Heft 5, S. 469-471und die sich daraus ergebenden Einschränkungen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zu Teilen des o. g. Vorhabens erhebliche Bedenken:

OT Röhrsdorf: ID 155 und ID 176

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärmschutz) bestehen erhebliche Bedenken zur geplanten Wohnbaufläche ID 155 i. V. m. der gewerblich genutzten Fläche ID 176.

Die geplante Wohnbaufläche ID 155 rückt näher an das bestehende Gewerbegebiet „VE-Plan Obstkühlager Röhrsdorf“ sowie an die geplante Gewerbefläche ID 176 heran. Aufgrund dessen werden zum einen die schutzwürdigen Interessen Dritter (der Gewerbetreibenden) berührt indem neue Immissionsorte geschaffen werden und gleichzeitig Ansprüche der zukünftigen Nutzer der Wohnbaufläche nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eröffnet.

Lärmschutzrelevante Belange wurden in dem Umweltbericht der Firma GICON nicht wesentlich berücksichtigt. Es wurde lediglich verdeutlicht, dass im Bereich der Schallemissionen und Lärmimmissionen bei gewerblich genutzten Flächen ein Wirkungsbereich von 1.000 m anzunehmen ist. Die geplante Wohnbaufläche ID 155 liegt mit etwa 50 m Abstand deutlich in dem entsprechenden Wirkungsbereich. Demnach ist von einem möglichen Konfliktpotential auszugehen. Eine ausreichende Bewertung dieses Konfliktes ist dem Umweltbericht nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich ist im Sinne des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB und § 15 BauNVO darauf zu achten, dass in einem Flächennutzungsplan die unterschiedlichen Bauflächen so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Ebenfalls ist auf eine Einhaltung des allgemeinen Planungsgrundsatzes zu achten (detaillierte Ausführungen: s. o.)

Ausgehend von der momentanen Anordnung der Wohnbaufläche ID 155 und der Gewerbefläche ID 176 ist die Einhaltung des Planungsgrundsatzes sowie des Vorsorgeprinzips i. S. d. § 50 BImSchG nicht gegeben. Dementsprechend ist eine Differenzierung der schalltechnischen Orientierungswerte um 10 dB(A) ( $WA_{\text{tags}} 55 \text{ dB(A)} - GE_{\text{tags}} 65 \text{ dB(A)}$ ) einzuhalten. Vielmehr sollte durch die Strukturierung der geplanten Fläche ID 155 als gemischte Baufläche das Konfliktpotential verringert und Vorsorge im Sinne des § 50 BImSchG getroffen werden.

OT Dohna: ID 27

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zur geplanten Gewerbefläche ID 27, welche zum IPO gehören soll. Sie rückt sehr nah (teilweise Abstände von etwa 100 m – 130 m) an die bereits bestehende Wohnbaufläche des bestätigten Bebauungsplans „Reppenstraße“ heran. Wesentliche Vorbelastungen sind bereits durch das naheliegende Gewerbegebiet gegeben. Entsprechend der momentanen Anordnung der geplanten Gewerbefläche ID 27



zur bestehenden Wohnbaufläche „Reppchenstraße“ ist die Einhaltung des Planungsgrundsatzes sowie des Vorsorgeprinzips i. S. d. § 50 BImSchG nicht gegeben.

Dementsprechend ist eine Differenzierung der schalltechnischen Orientierungswerte um 10 dB(A) ( $WA_{\text{tags}} 55 \text{ dB(A)} - GE_{\text{tags}} 65 \text{ dB(A)}$  bzw.  $I_{\text{tags}} 70 \text{ dB(A)}$ ) einzuhalten. Eventuell sollten Teile der geplanten Gewerbefläche ID 27, zur Wohnbaufläche „Reppchenstraße“ hin, als gemischte Baufläche mit lärmarmen Betrieben und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um ein Konfliktpotential zu verringern und Vorsorge im Sinne des § 50 BImSchG zu treffen.

#### ID 228

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken zur geplanten Fläche ID 228, falls die geplante Gewerbefläche ID 27 realisiert wird. Die Fläche ID 228 für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und die geplante Gewerbefläche ID 27 würden sich in einem Abstand von ca. 30 m – 40 m befinden. Somit besteht die Möglichkeit, dass die Schülerinnen und Schüler erheblich vom Gewerbelärm der Fläche ID 27 betroffen sind.

Eventuell sollten Teile der geplanten Gewerbefläche ID 27, zur Gemeinbedarfsfläche „An der Brodlitz“, als gemischte Baufläche mit lärmarmen Betrieben ausgewiesen werden um ein Konfliktpotential zu verringern und Vorsorge im Sinne des § 50 BImSchG zu treffen oder die alternative Gemeinbedarfsfläche ID 30 sollte in Betracht gezogen werden.

#### ID 245 und ID 213

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken zur geplanten Gewerbefläche ID 245. Sie rückt unmittelbar an die bereits bestehenden süd-östlich gelegenen Kleingärten heran. Wesentliche Vorbelastungen sind bereits durch das naheliegende Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Reppchenstraße“) gegeben. Dementsprechend ist die Einhaltung des Planungsgrundsatzes sowie dem Vorsorgeprinzip i. S. d. § 50 BImSchG nicht gegeben.

Dementsprechend ist eine Differenzierung der schalltechnischen Orientierungswerte um 10 dB(A) ( $WA_{\text{tags}} 55 \text{ dB(A)} - GE_{\text{tags}} 65 \text{ dB(A)}$ ) einzuhalten. Eventuell sollten Teile der geplanten Gewerbefläche ID 245, zu den Kleingärten hin, als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um ein Konfliktpotential zu verringern und Vorsorge im Sinne des § 50 BImSchG zu treffen.

Konfliktpotential besteht auch bei der geplanten Gewerbefläche ID 213 (IPO). Diese rückt (teilweise Abstände von etwa 340 m – 380 m) an die bereits bestehende Wohnbaufläche im Norden der Ortschaft Krebs und an bestehende Wohnbauflächen in Großsedlitz heran. Dementsprechend ist die Einhaltung des Planungsgrundsatzes sowie des Vorsorgeprinzips i. S. d. § 50 BImSchG möglicherweise nicht gegeben.

Dementsprechend ist eine Differenzierung der schalltechnischen Orientierungswerte um 10 dB(A) ( $WA_{\text{tags}} 55 \text{ dB(A)} - GE_{\text{tags}} 65 \text{ dB(A)}$  bzw.  $I_{\text{tags}} 70 \text{ dB(A)}$ ) einzuhalten. Eventuell sollten Teile der geplanten Gewerbefläche ID 213 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um ein Konfliktpotential zu verringern und Vorsorge im Sinne des § 50 BImSchG zu treffen.

#### ID 29 und ID 252

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zu den geplanten Wohnbauflächen ID 29 und ID 252. Sie rücken sehr nah (ID 29 teilweise Abstände von etwa 75 m und ID 252 teilweise Abstände von etwa 170 m bis zur Flurstücksgrenze Flurstück 850 Gemarkung Dohna der Fluorchemie Dohna GmbH) an die bereits bestehende Chemieanlage Dohna Chemie GmbH (in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen) heran. Somit besteht die Möglichkeit, dass in den Gebieten der geplanten Wohnflächen ID 29 und ID 252 ein zusätzlicher Immissionsort entsteht. Eine Vorsorge i. S. d. § 50 BImSchG ist nicht erkennbar.

Hierzu ist zwingend die Landesdirektion Sachsen, Referat 44, Immissionsschutz, zu beteiligen, da die Fluorchemie Dohna GmbH in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen liegt.



#### ID 31

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zur geplanten Wohnbaufläche ID 31. Sie rückt unmittelbar an das bereits bestehende südliche Gewerbegebiet „Friedensstraße“ heran. Dementsprechend ist die Einhaltung des Planungsgrundsatzes sowie des Vorsorgeprinzips i. S. d. § 50 BImSchG nicht gegeben.

Dementsprechend ist eine Differenzierung der schalltechnischen Orientierungswerte um 10 dB(A) ( $WA_{\text{tags}} 55 \text{ dB(A)} - GE_{\text{tags}} 65 \text{ dB(A)}$ ) einzuhalten. Die geplante Wohnbaufläche ID 31 sollte als gemischte Baufläche strukturiert werden, um ein Konfliktpotential zu verringern und Vorsorge im Sinne des § 50 BImSchG zu treffen.

Weiterhin bestehen Bedenken zur bestehenden Gewerbefläche, gelegen zwischen dem Allgemeinem Wohngebiet an der „Ploschitzer Höhe“ und der Altenberger Straße. Bisher wurde die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Die Fläche sollte zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Damit können die Lärmeinwirkungen in Bezug auf das Wohngebiet gemindert werden.

Im Bereich zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Reppchenstraße“ und der gewerblich genutzten Baufläche der Fluorchemie Dohna GmbH, sowie dem Wohngebiet „Reppchenstraße“, liegt ein nicht umgesetzter Bebauungsplan „Weesensteiner Straße“ vor, welcher ebenfalls eine zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche vorsieht. Dieser ist jedoch im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt. Hierbei ist fraglich ob an der bestehenden Planung festgehalten werden soll oder sich diese erübrigt. Sollte an dem Entwurf des Bebauungsplans festgehalten werden, so bestehen auch hier erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken, aufgrund der direkten Nähe zu zwei (bzw. nun drei) angrenzenden Gewerbeflächen (Gewerbegebiet „Reppchenstraße“, Gewerbefläche Fluorchemie Dohna GmbH, geplante Gewerbefläche ID 27).

#### OT Gorknitz: ID 18

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken zur Wohnbaufläche ID 18. Bedenken bestehen zu zwei Sportplätzen im OT Gorknitz. Diese grenzen unmittelbar an Wohngebietsflächen. Geplant ist aktuell ein weiteres Wohngebiet ID 18 zwischen diesen Sportplätzen.

Die Betriebszeiten / Nutzungszeiten der Sportplätze sollten begrenzt und festgeschrieben werden. Eventuell ist auch die Umstrukturierung eines Teiles der angrenzenden Wohnbauflächen als Mischgebiet möglich. Ein Gutachten sollte angefertigt werden, mit dem Ziel, den Sportanlagenlärm (einschließlich der Zeiträume der Veranstaltungen) hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und hinsichtlich des geplanten Wohngebiets ID 18 zu bewerten.

#### OT Burkhardswalde: ID 243

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besteht Konfliktpotential bei der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ID 243 (neues Feuerwehrgerätehaus). Sie rückt unmittelbar an die Wohnbebauung „Burkhardswalder Straße“ heran. Die Gemeinbedarfsfläche sollte Richtung Süden in der Nähe des Gewerbegebietes geplant werden, somit werden die Emissionen unkritischer.

#### OT Meusegast: ID 223

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnbaufläche ID 223. Unmittelbar südlich an das geplante Baugebiet grenzt die Rinderanlage des Landwirtschaftsbetriebs Schnutz (Flurstücke 222/5 und 222/7).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2010 für einen neuen Rinderstall (Mutterkuhhaltung) wurde festgestellt, dass ab einem Mindestabstand von 94 m zwischen Stall und Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet eine Belästigung durch Geruch ausgeschlossen ist. Weiterhin liegen im Referat Immissionsschutz des Landratsamtes Unterlagen im Rahmen einer Beteiligung zur Änderung der Baugenehmigung vor. Diese hatte das Ziel, den Rinderbestand in einer bestehenden Lagerhalle unterzubringen (statt Stallneubau). Aufgrund des Heranrückens an die Wohnbebauung musste der Tierbestand reduziert werden, um eine Genehmigungsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen Stall und Wohnnutzung würde in diesem Fall 90 m betragen. Es ist nicht bekannt, ob dieses Vorhaben umgesetzt wurde. Wenn die Tierhaltung



im Lagergebäude mit einem Abstand unter 90 m (bzw. 94 m) zur geplanten Wohnbaufläche ID 223 in Meusegast durchgeführt wird, können dort erhebliche Belästigungen durch Geruch nicht ausgeschlossen werden.

## **Gewässerschutz**

Nach § 77 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete in Raumordnungs- und Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen. Für den vorliegenden Flächennutzungsplan bedeutet das, die zeichnerische Aufnahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in die Pläne.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nach § 75 Abs. 1 SächsWG Gebiete, die

- erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, oder
- bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden.

Gemäß § 75 Abs. 2 SächsWG sind bis zur Erstellung der Gefahrenkarten nach § 74 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Extremereignisse zugrunde zu legen, die in den Gefahrenkarten der Hochwasserschutzkonzepte ausgewiesen sind.

Zur Neuausweisung von Bauflächen gilt es folgendes zu beachten:

Erneut wird auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Hochwasserschutz nach § 70 SächsWG und zum wild abfließenden Wasser nach § 37 WHG hingewiesen. Besonders unter Berücksichtigung der Zunahme der Starkregenereignisse ist dieser Sachverhalt durch die Planungsträger verstärkt zu beachten. So ist alleine durch die Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen im Gewässerrandstreifen eine nachhaltige Verhinderung von Schadensfällen nicht erreichbar. Hier müssen mehrere Aspekte beachtet werden, um einen ausreichenden Schutz für das Wohl der Allgemeinheit zu erzielen. Ein wesentlicher Faktor dabei ist der Erhalt der natürlichen Abflussverhältnisse. So gilt es verstärkt ablaufverstärkende oder -verändernde Flächenversiegelungen (z. B. durch eine erstmalige Bebauung oder Anordnung von Parkplätzen) zu verhindern.

Folgende Anmerkungen werden zu den neu ausgewiesenen Bauflächen gegeben:

### OT Röhrsdorf: ID 156

Die Anmerkungen zu den wasserrechtlichen Belangen in der Abwägung sind nicht nachvollziehbar. Die untere Wasserbehörde vertritt keine Biotope. Hier stehen die Abflussverhältnisse bzw. die Schadensverhinderung durch abfließendes Wasser im Vordergrund.

### OT Krebs: ID 55 und 57

Die Aussagen aus der Stellungnahme vom 02.08.2018 bleiben bestehen. Die Gesamteinschätzung zum Schutzgut Wasser im Prüfbogen der ID 55, sowie in der Abwägung, wird nicht geteilt. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde folgt für diesen Standort keine weitere Bauleitplanung.

### ID 213

Die Aussagen aus der Stellungnahme vom 02.08.2018 behalten ihre Gültigkeit. Die Hinweise in der Abwägung sind teilweise nicht nachvollziehbar. Die Vorgabe des Zweckverbandes IPO „keine Verschlechterung“ der gegenwärtigen Abflussverhältnisse herbeizuführen, ist eine Grundvoraussetzung für die geplante Bebauung.

Folgende Anmerkungen werden zu den Erläuterungen zum Landschaftsplan gegeben:

Pkt. 4.2, S. 27



Im Bereich dieses Flächennutzungsplans gibt es keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete für Gewässer II. Ordnung. Dies ist zu korrigieren.

S. 28

Die Aufzählung der Voraussetzungen für neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nicht vollständig. An dieser Stelle ist der Sachverhalt zu ändern oder nur auf das Gesetz zu verweisen.

## Naturschutz

Es wird auf die Stellungnahme vom 02.08.2018 verwiesen. Darüber hinaus werden folgende Anmerkungen gegeben:

### OT Röhrsdorf: ID 156

Auf dem Flurstück 27/2 Gemarkung Röhrsdorf befindet sich eine Streuobstwiese aus 15 Obstbäumen, darunter Kirsch-, Apfel- und Pflaumenbäume und mindestens vier Höhlenbäume (alte Obstwiese des Pfarrlehns Röhrsdorf). Es handelt sich um einen Biotopkomplex aus Streuobstwiese mit magerer Frischwiese. Beide Biotoptypen zählen zu den nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen. Das Biotop wurde mittlerweile festgestellt. Die Streuobstwiese ist aus den Bauflächen zu streichen. Der Prüfbogen berücksichtigt die Biotoppeigenschaft nicht.

### OT Dohna: 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 Kammolch. Die geplante Baufläche unterbricht die potentiellen Wanderwege zwischen den Teillebensräumen der Amphibien.

### OT Schmorsdorf: ID 239

Bei der Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche, eine magere Frischwiese bis Trockenrasen und damit um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Festsetzung dieser Fläche als Baufläche wird abgelehnt.

### OT Weesenstein: ID 137

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

## Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden durch die vorliegende Planung überwiegend berücksichtigt. Die Einwände des Referates Denkmalschutz aus der Gesamtstellaungnahme von 02.08.2018 werden, gemäß Abwägung Lfd. Nr. 138-142, nun ausreichend in den Planunterlagen bzw. in der Begründung unter Pkt. 4.12.3 Denkmalschutz berücksichtigt.

In der Begründung wird unter Punkt 4.2.4, Gewerbliche Bauflächen, u. a. auf die zwei neuen Gewerbeflächen ID 27 (18,3 ha) und ID 213 (5,7 ha) eingegangen, welche im Zuge des „Interkommunalen Gewerbegebietes „IndustriePark Oberelbe“ (IPO) in Verbindung mit den Städten Pirna und Heidenau sowie in Kooperation mit der Stadt Dresden entwickelt werden. Hier sind besonders stark die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes berührt, jedoch ist das Einfließen bzw. die Auseinandersetzung mit den bereits ergangenen Stellungnahmen der Denkmal-



fachbehörden (Landesamt für Denkmalschutz und Landesamt für Archäologie) bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde zum IPO noch nicht ausreichend erkennbar bzw. nachvollziehbar betrachtet worden. Somit verweisen wir ausdrücklich auf die Notwendigkeit der Beteiligung der Landesämter als eigenständige TÖB und die Berücksichtigung deren fachbehördlicher Stellungnahmen bei der o. g. Planung

### **Abfall, Boden, Altlasten**

Zu den Prüfbogen werden, bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 02.08.2018, folgende Kritikpunkte übergeben:

#### OT Röhrsdorf: ID 176

Zum letzten Planungsstand wurden keine Änderungen vorgenommen. Daher bleibt der Hinweis zur Bewertung des in Anspruch zu nehmenden Bodens bestehen.

#### OT Dohna: ID 34

Zum letzten Planungsstand wurde die Flächeninanspruchnahme mit nunmehr ca. 7.000 m<sup>2</sup> deutlich reduziert. Jedoch wurde zusätzlich die ID 256 mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> Fläche gleicher Nutzung ausgewiesen. Damit handelt es sich um eine Gesamtreduzierung um ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Der Hinweis zur Flächenreduzierung wurde beachtet. Der Hinweis zur Bewertung des in Anspruch zu nehmenden Bodens bleibt jedoch bestehen.

#### ID 245

Zum letzten Planungsstand wurde die Flächeninanspruchnahme um 217 m<sup>2</sup> erhöht. Der Hinweis zur Bewertung des in Anspruch zu nehmenden Bodens bleibt daher bestehen.

Die Hinweise zum Landschaftsplan aus der Stellungnahme vom 02.08.2018 behalten ihre volle Gültigkeit.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Otto  
komm. Stabsstellenleiter