

GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG

8. TEILÄNDERUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS WOHNBEBAUUNG FABRIKSTRASSE DOBERSCHAU

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	2
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans.....	2
1.2	Änderungsbereich.....	2
1.3	Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplans.....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben	3
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	3
3	ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
3.1	Änderungen in Planzeichnung	4
3.2	Begründung der Änderungen	4
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES FNP	4
5	UMWELTBERICHT.....	4

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Radeburg die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Kommune** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Änderungsbereich

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschau-Gaußig umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Fabrikstraße Doberschau".

1.3 Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Fabrikstraße Doberschau" als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen muss parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

2 Übergeordnete Planungen

Der FNP ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) und des Regionalplans.

2.1 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Radeburg haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die Stadt Gemeinde Doberschau-Gaußig ist der Kategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig liegt gemäß LEP 2013 und der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz Niederschlesien (2023) an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Bautzen – Bischofswerda – Radeberg – Dresden).

Gemäß der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz Niederschlesien (2023) grenzt der FNP-Änderungsbereich im Norden an ein Vorranggebiet Landwirtschaft an.

2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

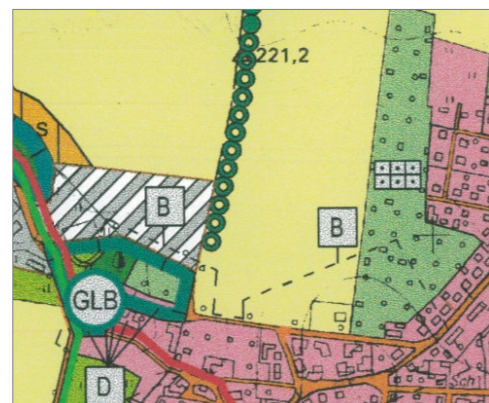
Für die Gemeinde Doberschau-Gaußig liegt der **Landschaftsplan** von 2002 vor.

Dieser weist den Änderungsbereich als Ackerfläche (Bestand) aus.

Innerhalb des Änderungsbereiches besteht ein Bodendenkmal.

Nordwestlich des Änderungsbereiches sieht die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans die Anlage einer Baumreihe vor.

Abb.: Landschaftsplan Doberschau-Gaußig (2002)
- Auszug Entwicklungskonzeption -



3 Änderungen des Flächennutzungsplans

3.1 Änderungen in Planzeichnung

Inhalt der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans ist die Änderung von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Damit wird die verbindliche Bauleitplanung zur Festsetzung des Änderungsbereiches als Wochenendhausgebiet vorbereitet.

Im Zuge der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans werden somit folgende Flächendarstellungen geändert:

Art der Änderung, neue Darstellung	Bisherige Darstellung
Wohnbaufläche (Fläche ca. 0,5 ha)	Fläche für Landwirtschaft (Fläche ca. 0,5 ha)

Bezüglich der übrigen Darstellungen des FNP ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung.

3.2 Begründung der Änderungen

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig stellt derzeit den Bebauungsplan „Wohnbebauung Fabrikstraße Doberschau“ auf. Planungsziel ist die Einordnung von Wohnbebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Da der Bebauungsplan "Wohnbebauung Fabrikstraße Doberschau" wegen der abweichenden Darstellung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss die Aufstellung gleichzeitig mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des FNP

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht im Bereich von landwirtschaftlicher Fläche die Nutzungsänderung in Wohnbaufläche vor (ca. 0,5 ha).

Insgesamt kommt es durch die Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu einem Verlust von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Fläche.

Zur Kompensation der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Wohnbebauung Fabrikstraße Doberschau" die erforderlichen Ausgleichsflächen auf Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbindlich festgeschrieben.

5 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.