

Große Kreisstadt Freital



1. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Stand: April 2015

Stadtverwaltung Freital
Stadtplanungsamt



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung und städtebauliche Zielstellung

Der anhaltende Siedlungsdruck in der Großen Kreisstadt Freital insbesondere der weiterhin bestehende Bedarf an potenziellen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat die Stadt dazu veranlasst, zunächst einmal mit Hilfe der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Pesterwitz diesem städtebaulichen Entwicklungserfordernis zu entsprechen.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz wird parallel zur erforderlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freital stellt für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar, so dass zwingend gemäß den Forderungen des Baugesetzbuches § 8 BauGB diese Darstellung den aktuellen Planerfordernissen anzupassen ist. Die Fläche des Bebauungsplanes soll somit ebenso wie die direkt anschließenden Flächen dieses Ortsteiles als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Das Planungs- und Entwicklungspotenzial bezüglich der Wohnbauflächenausweisung wie es im Flächennutzungsplan der Stadt Freital dargestellt worden ist, ist zum heutigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschöpft. In allen gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebieten, für die mittels verbindlicher Bauleitplanung Baurecht hergestellt worden ist, stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung.

Mit der Überplanung des Standortes „Dölzschener Straße Ost“ in einer Größenordnung von insgesamt ca. 6 ha Plangebietsfläche soll ein erster Schritt in Richtung angemessener Flächenbereitstellung für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsneubaues gegangen werden. Deshalb wird zeitnah über die Gesamtfortschreibung des seit 2006 verbindlichen Flächennutzungsplanes zu befinden sein. Die im Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Annahmen und Prognosen sind in der Realität gerade bezüglich der Einwohnerentwicklung nicht eingetreten.

Die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2003, die als Grundlage des Entwicklungsszenarios für die Flächennutzungsplanung herangezogen worden ist, ist definitiv in der Stadt Freital nicht entsprechend den Prognosezahlen eingetreten. Allein für das Jahr 2010 war eine Einwohnerzahl von 36.636 prognostiziert worden und in der Realität ist eine Einwohnerzahl von 39.275 erreicht worden. Das ist ein Plus von 2.639 Einwohnern.

Hinzu kommt, dass auch die 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen von 2010 für die Zukunft ein stabiles Einwohnerniveau für die Große Kreisstadt Freital voraussagt.

Im Rahmen des Projektes „Erlebnisregion Dresden“ des Leibniz- Institutes für Ökologische Raumentwicklung (IÖR) liegt mittlerweile ein Abschlussbericht zur Wohnbauflächennachfrageprognose 2012 – 2027 vor.

Die Untersuchungen (Stand: 04.03.2015), die für die gesamte Erlebnisregion durchgeführt wurden, beinhaltet auch konkrete Angaben für die Stadt Freital. Danach ist im Zeitraum bis 2027 eine Bevölkerungszunahme von 5 – 10 % zu erwarten und damit für die Stadt Freital ein theoretisches Nettowohnbauflächennachfragepotenzial von 50 – 70 ha erforderlich.

Unter Würdigung der aktuellen Planungsprognosen für die Stadt Freital wird mit der vorliegenden Planung ein erster Schritt für eine angemessene Abdeckung des erforderlichen Wohnbauflächennachfragepotenzials vorgenommen.

Am Standort Dölzschener Straße in Freital Pesterwitz mit einem Plangebiet von ca. 6,0 ha wird mit der Überplanung eine Bruttobaufläche von ca. 4,1 ha erreicht werden. Entsprechend der Entwurfsplanung sind auf dieser Bruttobaufläche ca. 56 Baugrundstücke konzipiert. Das ergibt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 735 m².

Zu den in der Flächenbilanz des FNP ausgewiesenen 10,97 ha Planflächen für den Wohnungsbau kommen mit der aktuellen Planung ca. 4,1 ha hinzu.

Die Bestandsflächen mit der Nutzungsart Wohnbaufläche von 586,86 ha werden somit um ca. 0,8 % vergrößert.

Der Standort in Freital-Pesterwitz beinhaltet gemäß dem nachgefragten Spektrum von Wohnungen vorrangig den individuellen Wohnungsbau. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mietwohnungsbau werden sich auch weiterhin hauptsächlich auf den Kernbereich des Stadtgebietes von Freital beschränken.

Unabhängig davon stehen aufgrund der geografischen Lage des Stadtgebietes im Tal der Weißeritz (Stichwort Überschwemmungsgebiet) auch künftig nur sehr begrenzt entsprechende Bauflächen zur Verfügung, so dass sich der individuelle Wohnungsneubau auf Randbereiche bzw. zu einem hohen Anteil auf andere Ortsteile konzentrieren wird.

Aktuelle Ermittlungen des Leibniz- Institutes für ökologische Raumentwicklung, das im Zusammenhang mit dem Projekt „Erlebnisregion Dresden“ den gesamten Ballungsraum der Landeshauptstadt genauer untersucht hat, kommen zum Ergebnis, dass die absehbare Wohnungsnachfrage sowohl quantitativ als auch qualitativ für die Stadt Freital in jedem Falle eintreten wird bzw. schon eingetreten ist.

für die Stadt Freital aber in jedem Falle eintreten wird bzw. schon eingetreten ist.

Die Regionalerklärung für die Landeshauptstadt und die umliegenden Gemeinden räumt allen Kommunen bei der langfristigen Planung einen weitgehenden Ermessensspielraum ein.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage von Freital- Pesterwitz.

Es umfasst das als bisherige Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Areal zwischen der östlichen Begrenzung der Bebauungspläne „Schöne Aussicht“ und „Dölzschener Straße“ und der Baumallee - Fl. 127/15 der Gemarkung Oberpesterwitz.

Im Norden wird es begrenzt von Kleingärten sowie Wohnbebauung. Im Süden verläuft die Dölzschener Straße.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 62. 876 m².

3. Raumordnung und Landesplanung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und andere Ausweisungen. Die zentralörtliche Bedeutung der Großen Kreisstadt Freital ist auch im Landesentwicklungsplan 2013 in unveränderter Form als „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ erhalten geblieben. Die Stadt Freital hat bereits im Januar 2013 eine Vorabplanungsanfrage zur geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes an das zuständige Referat für Raumordnung und Stadtentwicklung bei der Landesdirektion Sachsen gestellt und bei dieser Anfrage eine Reihe von potenziellen Plangebieten dargestellt.

Gemäß Antwortschreiben der Raumordnungsbehörde vom März 2013 wurde der Standort „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz durch die Raumordnungsbehörde grundsätzlich positiv bewertet.

Der Planung standen ganz offensichtlich zunächst einmal keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken entgegen. Diese Einschätzung bestätigte sich in der offiziellen Stellungnahme der Raumordnungsbehörde zur Planung vom 28.01.2014.

Somit kann festgestellt werden, dass der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen übergeordneten planerischen Ausweisungen entgegenstehen und damit Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht.

4. Auswirkungen auf andere Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Mit der Veränderung der Darstellung der Flächennutzung für Bereiche des Plangebietes „Dölzschener Straße Ost“ im unmittelbaren östlichen Randbereich von Pesterwitz sind weitergehende Auswirkungen auf andere Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Freital nicht verbunden.

Das betrifft insbesondere auch die Belange der Umwelt und Landschaftsentwicklung. Durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche erfolgt lediglich eine Verschiebung des baulich gefassten Ortsrandes.

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht wesentlich verändert.

Die topographische Situation gewährleistet darüber hinaus eine unveränderte Blickbeziehung von außen auf die Ortslage von Pesterwitz selbst. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche (Ausgleichspflanzung) bleibt einschließlich der bestehenden Wegeverbindung in unveränderter Form erhalten und bildet so einen grünordnerischen Abschluss zur freien Landschaft.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Wird eine Umweltprüfung z.B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Verfahren (hier: FNP Änderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB).

Mit dieser Abschichtungsregelung gemäß BauGB sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich dabei nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planhierarchie höherrangigen

Planungsebene (FNP Ebene) zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene(BPlan-Ebene) genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Somit kann im Rahmen einer FNP-Änderung auf die Inhalte einer Umweltprüfung, die für den parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt wird, zurückgegriffen werden.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan kann jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten.

Auch bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erst auf Bebauungsplanebene differenzierte Angaben möglich.

Da die vorliegende FNP-Änderung zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ erfolgt, wird die Umweltprüfung auf der detaillierten Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt und ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

Im Umweltbericht des Bebauungsplanes werden alle Belange der Umweltprüfung ausführlich behandelt und dargelegt. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sind auch für die FNP-Änderung gültig. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft werden.

Im Sinne der Abschichtung und um Mehrprüfungen zu vermeiden wird daher auf eine getrennte Umweltprüfung verzichtet.

Das Verfahren der FNP-Änderung kann aus diesem Grund im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Freital, April 2015

Zeichenerklärung des Flächennutzungsplanes (Auszug)

Bestand Planung / Entwicklung



Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs

1. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Dorfgebiete



Gewerbliche Bauflächen



Gewerbegebiete



Industriegebiete



Sondergebiete



Erholung, Sport



Großflächiger Einzelhandel



Freizeit

2. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB



Flächen für Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltung



Öffentliche Parkfläche



Kindereinrichtung (Krippe, Kindergarten, Hort)



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr



Hallenbad



Spielanlagen

3. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Eisenbahnanlage



Hauptverkehrsstraßen



Ruhender Verkehr

Bestand Planung / Entwicklung

4. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

	Versorgungsanlage	Elektrizität
		Fernwärme
		Wasser
		Abwasser
	Wasserbehälter	
	Ferngasleitung	
	Hochdruckgasleitung	

5. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB

		Grünflächen
		Parkanlage
		Dauerkleingärten
		Sportplatz / Sporthalle
		Freibad
		Friedhof

6. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

			Wasserflächen, Regenüberlaufbecken bzw. Regenrückhaltebecken
--	--	--	--

7. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB

	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Bergwerksfeld)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG)

8. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB

		Flächen für Landwirtschaft
		Flächen für Forstwirtschaft / bewaldetes Gelände

9. Ausweisungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB

		Grenze von Schutzgebieten und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
		Naturschutzgebiet
		Landschaftsschutzgebiet
		Flächennaturdenkmal
		geschützter Landschaftsbestandteil
	Hinweis:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Landschaftsplan)
		Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen