

Große Kreisstadt Freital



2. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Stand: Februar 2023

1. Veranlassung und städtebauliche Zielstellung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat mit Beschluss vom 10.02.2022 das Planverfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wurgwitz“ eingeleitet.

Gleichzeitig wurde der Aufhebungs- und Neuaufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Da der Umgriff des Bebauungsplanes über die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Freital hinausgeht, ist dementsprechend zwingend eine Änderung bzw. Anpassung der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallel dazu vorzunehmenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Standortes der Becker Umweltdienste GmbH im Gewerbegebiet Wurgwitz geschaffen werden.

Die Firma Becker Umweltdienste GmbH ist ein seit Jahren in Freital-Deuben am Sachsenplatz ansässiges Unternehmen, welches mittlerweile nach Wurgwitz umgesiedelt ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umsiedlung wurden mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wurgwitz“ im Jahr 2018 geschaffen.

Das am Standort bestehende Unternehmen hat die Erweiterung des Gewerbebestandes in Wurgwitz in Richtung Süden bei der Großen Kreisstadt Freital beantragt mit der Absicht, dringend benötigte neue Kapazitäten für den Betrieb der Recyclinganlage zu schaffen.

Diese Erweiterungsabsicht wird unterstützt und entspricht der bereits im Jahr 2017 angedachten Abgrenzung des Gewerbegebietes.

Im damaligen Aufstellungsverfahren wurde der Geltungsbereich auf die bestehende Gewerbefläche begrenzt, da aus planungsrechtlicher Sicht weitere Verfahren (Änderung FNP und Zielabweichungsverfahren) den zur Verfügung stehenden Zeitrahmen für die geplante Umsiedlung der Firma nach Wurgwitz behindert hätten.

Da sich die geplante Nutzungserweiterung nicht in Übereinstimmung mit dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital befindet, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan kann unter den gegebenen Bedingungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden (ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung), da mit der vorliegenden verbindlichen Planung nach Auffassung der Großen Kreisstadt Freital die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Umweltauswirkungen werden innerhalb des B-Plan-Verfahrens betrachtet.

Darüber hinaus ist für die Herstellung des Baurechts und einen erfolgreichen Abschluss der Planung ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 SächsLPiG i.V.m. § 6 Absatz 2 ROG für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für oberflächennahe Rohstoffe des Regionalplanes Oberes Elbtal-Osterzgebirge. Dieses Vorranggebiet stellt ein Ziel der Raumordnung dar, an das die kommunale Bauleitplanung anzupassen ist.

Aus diesem Grund wird parallel zum förmlichen Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2, bei dem auch die Planunterlagen für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen sind, ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung bei der Landesdirektion Sachsen gestellt.

Das dafür notwendige Verfahren wird in Verantwortung der Raumordnungsbehörde ebenfalls parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südlich der Zöllmener Straße (S 36) am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Wurgwitz und liegt zwischen der bestehenden Stallanlage der Agrargenossenschaft und dem bestehenden Steinbruch Wurgwitz.

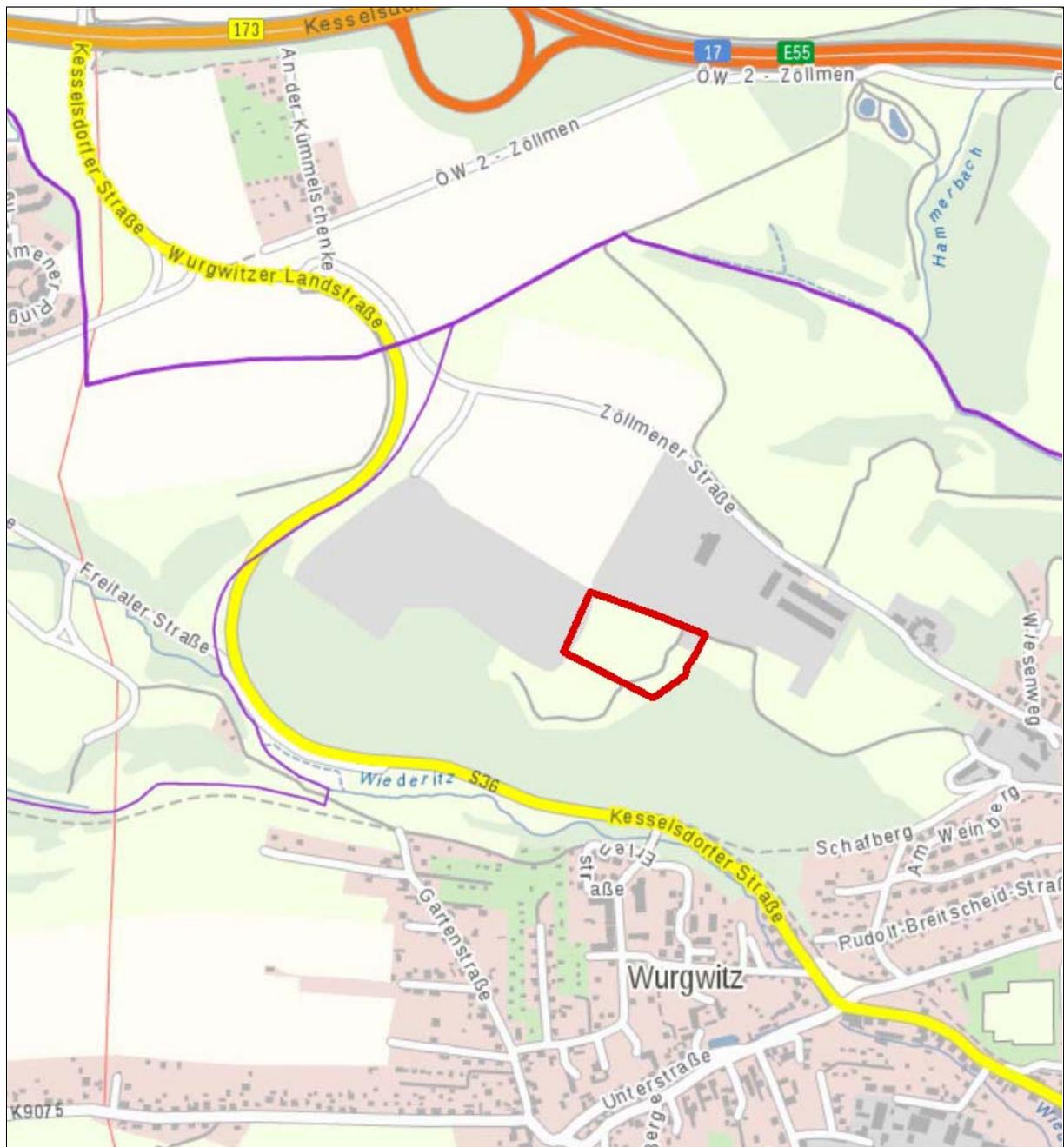
Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan umfasst Teile des Flurstückes 184/3 der Gemarkung Wurgwitz mit einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha.

Die für die beabsichtigte künftige gewerbliche Nutzung darzustellenden Flächen sind im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Abbildung:



Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des geplanten Bebauungsplanes



3. Raumordnung und Landesplanung

Die 2. 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“ erhalten geblieben.

Somit kann festgestellt werden, dass der 2. 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 im Bereich des nordwestlichen Ortsrandes des Ortsteiles Wurgwitz 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 geplante Entwicklung einer etwas größeren Gewerbefläche zwischen Steinbruch und Stallanlage erfolgt lediglich eine geringfügige Korrektur des bisherigen Entwicklungsbildes des Flächennutzungsplanes.

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

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 durchgeführtem 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 (B-Plan-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 „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ 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, Februar 2023

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 (Bergwerkfeld)
	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
		Landschafteschutzgebiet
		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

10. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht bzw. umging oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
	Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
	Hohlraumverdachtsgebiete
	Gebiet mit Grubenbauen unter Bergaufsicht
	stark durchgrünter Bereich entlang der Weisseritz
	Skilift
	Flugsicherungsanlagen mit inneren Schutzbereichen