



Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

seit 1908 aktiv für

Naturschutz · Denkmalpflege ·
Heimatgeschichte · Volkskunde

Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
01067 Dresden, Wilsdruffer Str. 11/13
Tel.: 0351/4956153 Fax: 0351/4951559

Unser AZ: 0620gr115/3967
Bearbeiter: Herr Dr. Wehner
Ihr AZ: Hei

06.03.2020

Vorentwurf des FNP der Gemeinde Niederwiesa

Schr geehrte Damen und Herren,

der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bewertet die Planungsziele gemäß seinen Satzungsgrundsätzen danach, ob und wie mit den Maßnahmen der baulichen Entwicklung einem nachweisbaren Bedarf entsprochen wird (bedarfsorientierte Bauleitplanung), wie durch hinreichende Beachtung des Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensationsgebotes bei Natureingriffen Bauvorhaben mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsgestaltung vereinbar sind und welchen Stellenwert die Schutzziele von Natur und Landschaft einnehmen. Zu beurteilen ist weiterhin, mit welchen Maßnahmen eine an die Eigenart der Region angepasste Siedlungsentwicklung und Baugestaltung gesichert werden können. Mit den Planungszielen (2.3) und der Planung der Flächennutzung wird diesen Anforderungen entsprochen.

Nach Bedarfs- und Effektivitätserfordernissen sowie nach ökologischen und ästhetischen Kriterien (Größe und Verbund der Grünflächen) sind Flächengrößen festzulegen, während ihre Lage darüber bestimmt, ob die Einrichtungen des Arbeitens, Wohnens, der Versorgung, der Bildung und Erholung bei minimalem Weg-Zeit-Aufwand möglichst in einem fußläufigen Bereich qualitativ ausreichend genutzt werden können. Funktionsmischungen sind von städtebaulichem Wert, weil damit Lebensläufe in einem überschaubaren Lebensbereich realisiert werden. Unter Bezugnahme auf entsprechende Festsetzungen der Landesentwicklerplaner Sachsen (Z. 2.2.1.3) sollten die Funktionsmischungen überprüft werden.

Die Festsetzung, Drei- und Vierseithöfe im Außenbereich mit Bestandsschutz zu planen, wird begrüßt, dient doch diese Vorgehensweise der Bewahrung sächsischer Waldhufendörfer. Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. vertritt den Standpunkt, dass in Dörfern und Dorfteilen (Dorfkernen), wo die Landwirtschaft mit entsprechenden baulichen Anlagen

(Gehöften, Scheunen, Stallungen) betrieben wird Dorfgebiete als Voraussetzung zur Wahrung sächsischer Dorflandschaften darzustellen sind. Auf die Darstellung des Baugebietes „Dorfgebiet“ im Flächennutzungsplan zu verzichten und anstelle dessen die Bauflächen „gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ aufzunehmen sind keine hinreichenden baurechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der Landwirtschaft und der Dorfstrukturen, da für gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude nicht dargestellt werden. Zu verweisen ist auf eine Grundsatzentscheidung vom 29.05.2001 des Bundesverwaltungsgerichtes, dass eine Dorfgebietsfestsetzung erst dann unwirksam wird, wenn in dem maßgeblichen Bereich nur noch Wohnhäuser und keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit ihrer Errichtung nicht mehr gerechnet werden kann, weil es keine Flächen mehr gibt auf der sich eine solche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe.

Mit den o.g. Hinweisen erteilt der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. die **Zustimmung** zum o.g. Flächennutzungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Susanna Sommer
Geschäftsführerin