

EINGANG 30. JAN. 2020

Gemeinde Niederwiesa
Bauamt
Dresdner Straße 22
09577 Niederwiesa

Niederwiesa, 26.01.2020

Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederwiesa

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem 15.01.2020 ist es der Bevölkerung möglich Einwände gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederwiesa vorzubringen. Hiermit machen wir von diesem Recht Gebrauch. Wir widersprechen nur in Teilen der Planung und werden dies mit Argumenten untermauern. Seit dem 01.06.2013 bewohnen wir, [REDACTED], unser neu errichtetes Eigenheim, Dorfstraße 27, Niederwiesa OT Braunsdorf. Schon vor Baubeginn haben wir uns mit den Besonderheiten am Standort vertraut gemacht, die bezüglich Ihrer Planung aktueller denn je sind. Unser Baugrund wurde, als Baulücke, bereits durch die Vorbesitzer per Ergänzungssatzung zu Bauland. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 129/5. Verfasser war vormals das Planungsbüro Richter. Die Begründung stützte sich damals hauptsächlich auf Flächenentsiegelung im Naturbad Niederwiesa sowie die Vornahme von Pflanzungen als Ausgleich der Bodenversiegelung. Unser Widerspruch bezieht sich auf die Flächen nordöstlich und nordwestlich unseres Grundstückes (siehe Auszug Flächennutzungsplan X und Änderung Y).

Naturschutz

Die neu zur Bebauung ausgewiesenen Flächen sind aktuell Grünland und befinden sich im Außenbereich. Demzufolge werden diese landwirtschaftlich genutzt. Da sich die Landwirtschaft in den letzten Jahren verändert hat, kann nicht mehr von intensiver Nutzung ausgegangen werden. Das Grundwasser aus dem Landschaftsschutzgebiet speist zahlreiche Brunnen der Umgebung. Eine mögliche, durch Bebauung verursachte Grundwasserbarriere, würde die Brunnen möglicher Weise versiegen lassen. Außerdem wird bei Starkregen das Oberflächenwasser über das natürliche Gefälle perfekt abgeleitet (siehe orange Pfeile - Y -). Unsere Bebauung und Geländeregulierung erfolgte unter Beachtung dieser Gegebenheit, auch bei der Instandsetzung der Dorfstraße im Jahr 2012 wurde dies in erhöhtem Maße berücksichtigt. Gerade in Zeiten eines neuen Umweltbewusstseins und dem Trend zu regionaler Versorgung ist ein derartiger Eingriff in die Umwelt das falsche Signal. Bei der Planung unseres Hauses wurde eine

Baugrundeischiätzung durch die BIGUG vorgenommen, welche die Wassersituation darlegt. Dabei wurde eine erhöhte Betonaggressivität und ein wenig tragfähiger Untergrund aus Schluff, Ton und Fein- sand ausgewiesen.

Zitat FNP:

Daneben sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

Weiterhin sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeldung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Erschließung

Die benannten Flächen sind Hinterliegergrundstücke. Diese grenzen an keine vorhandenen Straßen an und sind derzeit unerschlossen. Die Anbindung durch die Versorger (Trinkwasser, Gas, Strom) müsste über die benachbarten Grundstücke erfolgen. Dies gilt ebenfalls für eine notwendige Zuwegung. Da die Dorfstraße eine Stichstraße ist, bietet sich keine Wendemöglichkeit, nur durch private Zugeständnisse wird ein Wenden überhaupt möglich. Die Entwässerung des Schmutzwassers müsste über eine Kläranlage erfolgen. Dazu muss erwähnt werden, dass seit jeher eine Geruchsbelastung durch den Abwasserkanal besteht. Der Abwasserzweckverband Hainichen hat darauf mit dem Einbau eines Schachtfilters reagiert. Durch den Anschluss zahlreicher druckluftbetriebener Anlagen hat sich der Zustand vor Ort zusätzlich verschlechtert.

Immissionsschutz

Der Ortsteil Braunsdorf ist in seinen Grundzügen ländlich einzustufen. Der überwiegende Teil der Gebäude dient Wohnzwecken. Zu den wenigen Gewerbebetrieben gehört der „Metallbau Bluttner“. Die Inhaberefamilie hat im Jahr 2011, im Rahmen der Nachbarbeteiligung am Baugenehmigungsverfahren, Widerspruch gegen unser Bauvorhaben eingelegt (Aktenzeichen 11B130291). Das Unternehmen wurde in der Vergangenheit aus dem Innenbereich des Ortes in ein Randgebiet am Ende der Dorfstraße verlegt. Ziel war es, die Lärmbelästigung für die umliegenden Anwohner zu reduzieren. Im Gegenzug wurde zugesichert, dass es keine heranrückende Wohnbebauung geben würde. Diese Vereinbarung wurde in späteren Jahren ignoriert. Letztlich wurde unsere Baugenehmigung bestandskräftig, weil es bereits Wohngebäude in unmittelbarer Nähe des Betriebes gab. Aktuell stellt die Metallbaufirma nur eine geringe Lärmbelastung dar. Dies kann jedoch bei besserer Auftragslage, Umnutzung oder Verkauf des Unternehmens eine Veränderung erfahren und zum Problem werden. Unabhängig davon wie die Nutzung der umliegenden Grundstücke sein wird, gibt es keine Konstellation die nicht zu Konflikten führen würde. Ein Metallbaubetrieb gehört üblicher Weise nicht in ein Mischgebiet.

Zitat FNP

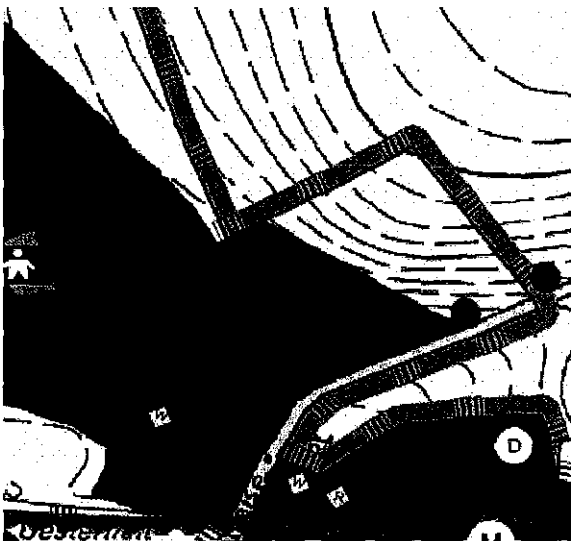
Hauptanliegen der Flächennutzungsplanung ist es, Strukturen zu schaffen, die den Wohn- und Erholungswert der Kommunen verbessern und Investitionen zur Schaffung und Sicherung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie Arbeitsplätzen ermöglichen. Dabei geht das Bestreben vor allem um die Vermeidung ungünstiger Funktionsmischungen, die Ausweisung von Wohnbauflächen, die Sicherung von gewerblichen Nutzungen sowie von Kultur- und Erholungsbereichen.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

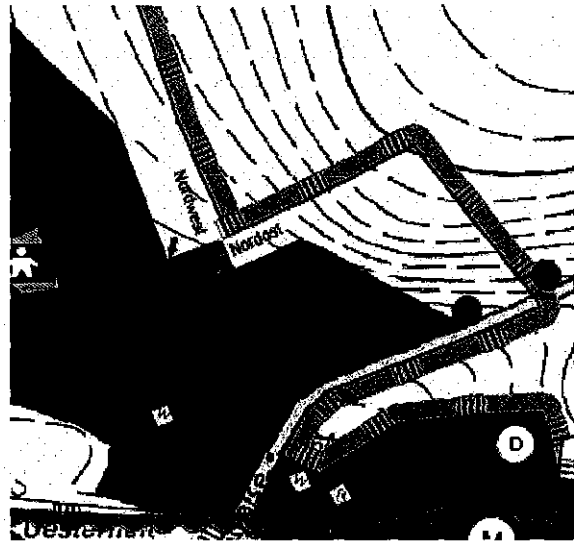
Die Begründung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf) legt in den Grundzügen fest, wie die zukünftige Siedlungsstruktur städtebaulich verträglich weiterentwickelt werden könnte. Sie dient somit als unmittelbare Vorlage für die künftige Bauleitplanung der Gemeinde. Für unsere Familie haben Attribute wie: „bedarfsgerecht, nichtstörend, wohnverträglich und ökologisch“ einen hohen Stellenwert.

Deshalb bitten wir Sie, unsere Bedenken zu diskutieren und in angemessener Form in Ihre Planung einfließen zu lassen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Informieren Sie uns bitte vorerst auf dem Postweg.

Ausschnitt FNP



Ihre Planung - X -



Unser Anliegen - Y -

Mit freundlichen Grüßen

