

Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfes des Landschaftsplanes

Der **Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma in der Fassung vom 24.10.2025** wird gemäß

§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4a Abs. 2 öffentlich ausgelegt.

Zu den Planunterlagen des Vorentwurfes gehören die Planzeichnungen (Blatt 1 und 2), die Begründung mit detaillierten zeichnerischen Darstellungen und Begründungen zu den einzelnen Änderungen, sowie ein Übersichtsplan. Die Inhalte des Beiplanes 1 „Hauptversorgungsleitungen“ sowie des Beiplanes 2 „Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie landschaftspflegerische Entwicklungsziele“ wurden nicht geändert, diese sind somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Außerdem wird der **Entwurf des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna – Dohma in der Fassung vom Oktober 2025 ausgelegt**. Dieser umfasst 10 Fachkarten und eine verbale Bestandserfassung und -bewertung zu den Schutzgütern „Boden, Natur und Landschaft“.

Planungshistorie:

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Pirna–Dohma trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.08.2004 in seinen genehmigten Teilen in Kraft. Es wurden bereits vier Änderungsverfahren durchgeführt. Die 1. Änderung trat mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 28.10.2009 in Kraft, die 2. Änderung am 03.04.2013, die dritte Änderung am 26.07.2017. Derzeit gilt der FNP in der Fassung der 4. Änderung, welche am 03.07.2024 in Kraft trat.

Auf Grund der zwischenzeitlich entstandenen Notwendigkeit, weitere Sachverhalte anzupassen, wurde im Stadtrat von Pirna und im Gemeinschaftsausschuss Pirna/ Dohma im Dezember 2025 das 5. Änderungsverfahren eingeleitet.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma wurde erstmal im Jahr 2003 aufgestellt. Er wird derzeit fortgeschrieben und nimmt eine aktuelle Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange vor. Der dabei erreichte Arbeitsstand vom Oktober 2025 wird Bestandteil des Vorentwurfs der 5.FNP Änderung.

Umfang der Änderungen

Anlass der Änderung sind mehrere Bebauungspläne, die nicht aus den Darstellungen des bisher geltenden FNP entwickelt werden können, beispielsweise der B-Plan Nr.104 „Gewerbegebiet Sonnenstein „An der Ortsumfahrung B172“ sowie einzelne Abrundungen von Bauflächen. Die Änderungsbereiche werden detailliert nach Anlass und Umfang beschrieben. Dabei wird der geänderte Ausschnitt der Planzeichnung dem bisher geltenden Planstand gegenübergestellt. Die Änderungsbereiche sind ihrer Lage nach in einem Übersichtsplan dargestellt:

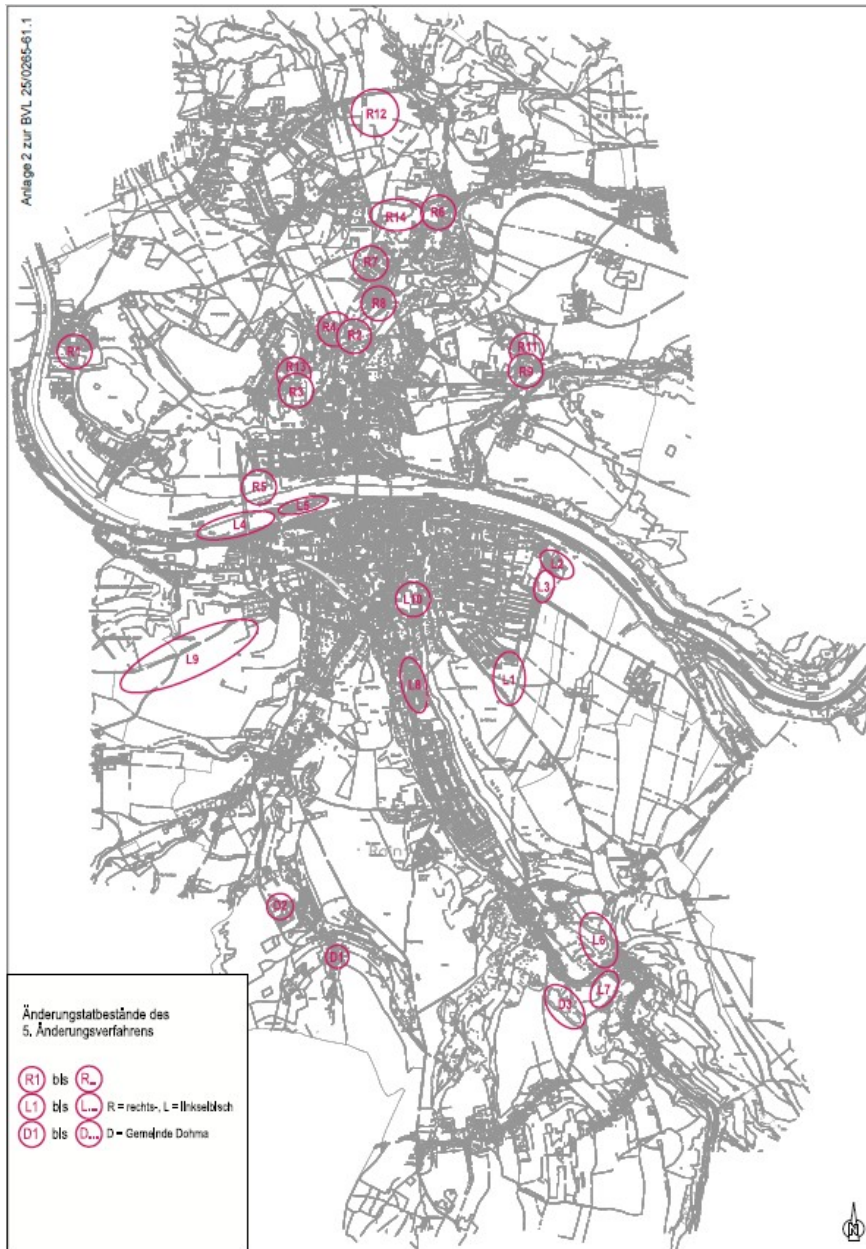


Abbildung: Übersichtsplan der Änderungenbereiche des Vorentwurfs der 5.FNP – Änderung

Zusätzlich waren folgende gesamtäumlichen Aktualisierungen vorzunehmen:

- Aktualisierung um die Aussagen des Landschaftsplanes
- Aktualisierung des Kapitels „Wohnbauflächen“ um Aussagen zum Altenwohnen
- Aufnahme der Deponien, welche sich in Zuständigkeit der Landesdirektion befinden
- Aktualisierung des Kapitels „Abwasserentsorgung“ hinsichtlich des Bestands der dezentral zu entsorgenden Grundstücke
- Aktualisierung der Zentralen Versorgungsbereiche (Auswertung des fortgeschriebenen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes - wird zum Entwurf nachgereicht)

Umweltprüfung

Zur Sicherung der Umweltbelange ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies wird im vorliegenden Fall dadurch umgesetzt, dass innerhalb des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma Prüfbögen erstellt wurden, welche diese Bewertung der Umweltbelange vornehmen. Der dabei erreichte Arbeitsstand vom Oktober 2025 wird Bestandteil des Vorentwurfs der 5.FNP Änderung.

Verfahren der frühzeitigen Beteiligung

Zum Zwecke der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgelegt. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB.

Die Auslegung erfolgt

vom 19.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026

im Foyer des Rathauses, Bereich Bürgerbüro, Am Markt 1/2 der Stadt Pirna, zu folgenden Dienstzeiten:

Mo.	8:00 – 13:00 Uhr
Di.	8:00 – 18:00 Uhr
Mi.	8:00 – 13:00 Uhr
Do.	8:00 – 18:00 Uhr
Fr.	8:00 – 12:00 Uhr

Gemäß § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt unter: Stadtinfo → Aktuelles → Bekanntmachung → Bekanntmachung nach dem Baugesetzbuch bereitgestellt.

Zusätzlich sind zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und sämtliche Planungsunterlagen wie folgt zugänglich gemacht:

- im Geoportal der Stadt Pirna unter gis.pirna.de
Flächennutzungsplan → „5. Änderung FNP, Vorentwurf, Oktober 2025“ auswählen → der blaue Button führt zu den Dokumenten.
Bei Bedarf können alle dort befindlichen Daten gespeichert und gedruckt werden und bleiben damit verfügbar.
- auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.sachsen.de
Lupe → Behörde, Ort → Pirna → ggf. runterscrollen zu „5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)“

Während der öffentlichen Auslegung wird jedermann die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

Prüfbögen des aktuellen Landschaftsplan - Entwurfes

- Urheber: Büro Pro Dresden Arbeitstand 10/2025
- Thema: Zu prüfende Änderungsbereiche des Vorentwurfs der 5. Änderung des FNP Pirna/ Dohma.

Folgende weitere Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Flächennutzungsplan in der derzeit rechtswirksamen Fassung der 4.Änderung

- 4. Änderung des FNP, Genehmigungsfassung vom 25.03.2024, in Kraft seit 03.07.2024
- Hinweis:
 - Die digitalen Planunterlagen sind im Internet einsehbar unter:
<https://gis.pirna.de/portalserver/#/portal/pirna>: Flächennutzungsplan →
„4.Änderung FNP, Genehmigungsfassung vom 25.03.2024“ auswählen → der blaue Button führt zu den Dokumenten.
Analoge Planunterlagen (Papierexemplare) sind auf Anforderung im Stadthaus 1, Zimmer 2.08 einsehbar.

Bisher geltender Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna- Dohma

- Urheber: Schulz Umweltplanung Pirna, geltend seit 2003
- Thema: damalige (2003) integrierte Bestandsaufnahme und Bewertung aller Schutzgüter, Darstellung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege innerhalb des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft
- Hinweis:
 - Die digitalen Planunterlagen sind im Internet unter:
https://gis.pirna.de/portalserver/#/portal/pirna?startsearchid=158.1001&startthemeid=158.1000&oid0=5520_17386_158 abrufbar.
 - Analoge Planunterlagen (Papierfassung) auf Anforderung im Stadthaus 1, Zimmer 2.08 einsehbar.

Bei Aufstellung eines Bauleitplanes ist ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Auch kann eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis nur zu den Stellungnahmen erfolgen, wo die Anschrift des Verfassers lesbar beigefügt ist. Die verbindliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Stadtrat bzw. im Gemeinschaftsausschuss.

Möhrs
Fachgruppenleiter
Stadtentwicklung