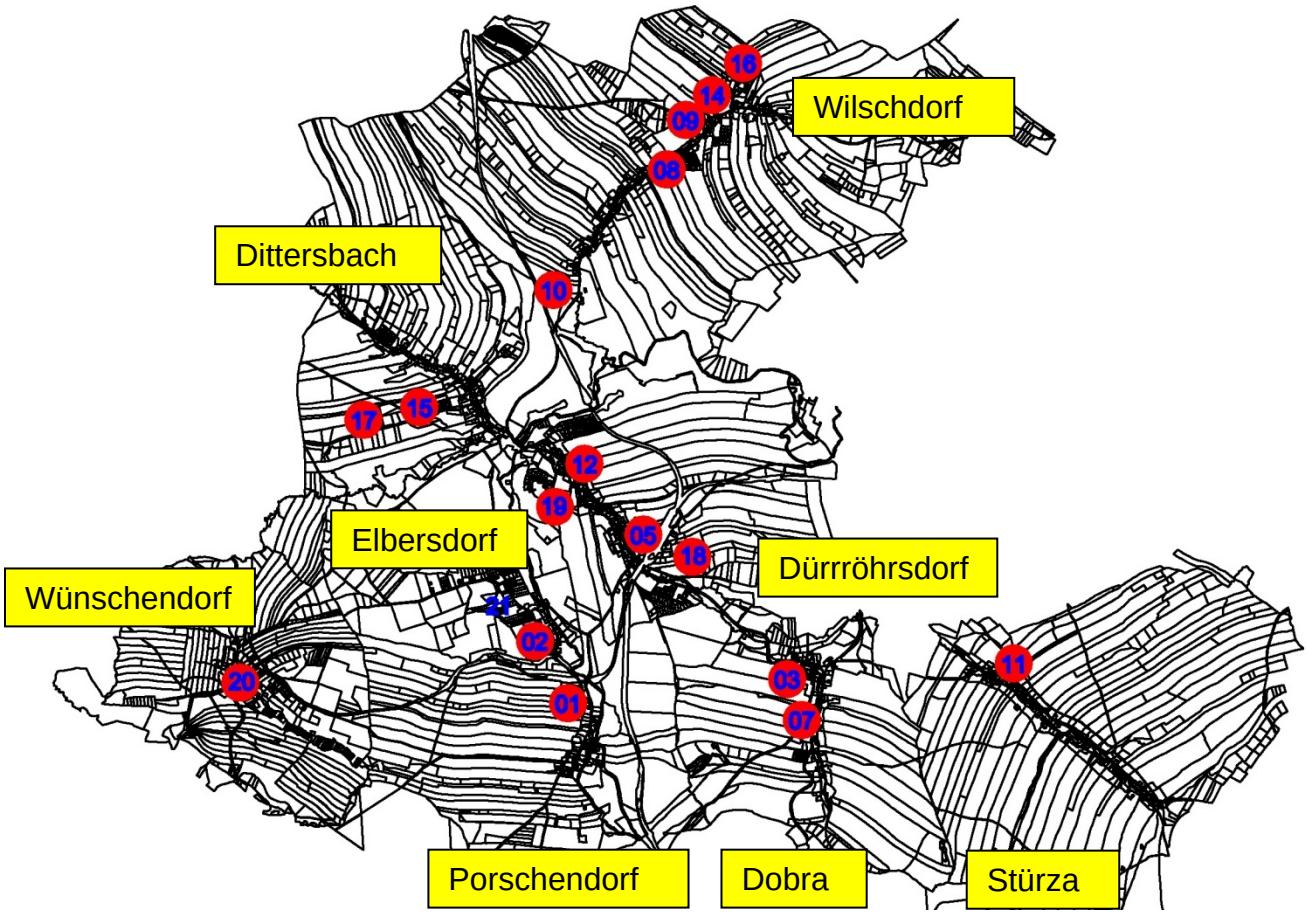
6. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung mit Änderungsbereichen

3. ENTWURF i.d.F. vom Februar 2015, *zuletzt geändert am 22.09.2016*
xxx – Änderungen im 1. Entwurf vom 28.05.2015
xxx – Änderungen im 2. Entwurf vom 20.06.2016
xxx – Änderungen im 3. Entwurf

Auftraggeber:
Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach
Hauptstraße 122, 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach
Tel.: 035026 – 97510

Auftragnehmer:
Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt
Sebnitzer Straße 6; 01844 Neustadt in Sachsen
Tel.: 03596 - 58630

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG / STANDORTBESCHREIBUNG	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN / ÜBERREGIONALE PLANUNGEN	7
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	7
3.2	REGIONALPLAN	8
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3.4	LANDSCHAFTSPLAN	10
4.	GEGENÜBERSTELLUNG DER BISHERIGEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT DER PLANUNG ZUR 1. ÄNDERUNG	12
4.1	EINZELSTANDORTE	12
4.2	ALLGEMEINE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31
4.2.1	LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE REFERAT BAUORDNUNGSRECHT, BAUAUFSICHT	31
4.2.2	LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE, REFERAT DENKMALSCHUTZ	31
4.2.3	LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE	31
4.2.4	ENSO NETZ GMBH	32
4.2.5	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	32
4.2.6	ZWECKVERBAND ABFALLWIRTSCHAFT OBERES ELBTAL	33
4.2.7	GDM COM	33
5.	UMWELTBELANGE	34
6.	FLÄCHENBILANZ	46
6.3	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS AN WOHNBAUFLÄCHEN	48
6.3.1.	BESTAND	48
6.3.2.	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	48
6.3.3.	FLÄCHENPOTENTIALE	49
6.3.4.	GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG	50
7.	LEGENDE ZU DEN PLANAUSSCHNITTEN	52
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	53
9.	VERFAHRENSVERMERKE	54
10.	QUELLEN	56

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG / STANDORTBESCHREIBUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach hat in mehreren Etappen Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Das sind der Beschluss Nr. 46/2011 vom 20.09.2011 zu den Änderungsbereichen 1 bis 4 sowie der Beschluss 13/2013 vom 21.03.2013 zu den Änderungsbereichen 5 bis 12.

Mit dem Beschluss 10/2014 vom 29.04.2014 wurde die Liste um die Änderungsbereiche 12 bis 17 erweitert.

Aufgrund verschiedener Hinweise von Trägern öffentlicher Belange und eines geänderten Bedarfs in der Gemeinde sind im Ergebnis der Abwägung zum 1. Entwurf weitere Standorte einbezogen bzw. geändert worden. Betroffen sind die Standorte 16 bis 21. Hierzu sind die vorgenannten Beschlüsse zu präzisieren bzw. zu erweitern.

Im Rahmen der Abwägung zum 2. Entwurf wurde der Standort 6-15 gestrichen, dafür der Standort 6-22 als Alternative aufgenommen.

Aufgrund verschiedener Einwendungen und erhöhter Erschließungsaufwendungen wird auch auf den Standort 6-21 verzichtet.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach zielt auf die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) an folgende aktuelle Planungsabsichten ab:

6-01 Porschendorf – Flurstücke Nr. 188/2, 188/3, 188/5, 188/7 und 7

Im Ortsteil Porschendorf soll an der Elbersdorfer Straße der Bereich des neuen sowie des alten Kindergartens (FIst. 188/2, 188/3, 188/5, 188/7 und 7) neu als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.000 m² und ist derzeit als Fläche für Gemeinbedarf bzw. Grünfläche dargestellt. Im Änderungsbereich liegt ein konkretes Bauvorhaben mit kleinem Gewerbe vor.

6-02 Elbersdorf – Teile der Flurstücke 28 und 29

Dieser Änderungsbereich befindet sich in der Ortslage von Elbersdorf gegenüber dem Wohngebiet „An der Obstplantage“, hat eine Größe von ca. 5.900 m² und betrifft Teile der Flurstücke 28 und 29. Die Fläche soll ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden (derzeit als Grünfläche dargestellt). Auf beiden Seiten dieser Fläche befindet sich im Anschluss bereits Wohnbebauung, somit wird eine Lückenbebauung ermöglicht.
Der Bereich westlich der Straße, das Baugebiet „An der Obstplantage“ war bisher als Planfläche Wohnen dargestellt, ist zwischenzeitlich realisiert und wird dahingehend angepasst.

6-03 Dobra, Flurstück 495/2

Dieser Bereich befindet sich in der Ortslage von Dobra am Neuen Weg, der im östlichen Teil bereits beidseitig bebaut ist. Die Änderung soll die vorhandene Bebauung abrunden.

Der Erweiterungsbereich mit einer Fläche von ca. 1.600 m², derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, soll wie die bereits bebaute Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

6-04 Wünschendorf - *entfällt*

6-05 Dürrröhrsdorf, Am Feldrain

Im Ortsteil Dürrröhrsdorf soll östlich des Weges „Am Feldrain“ bis zum Grundstück des Bahnhofes Dürrröhrsdorf auf dem Flurstück Nr. 119 eine Fläche von ca. 1 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Bisher ist Landwirtschaftsfläche vorgesehen. Die Fläche westlich des Weges „Am Feldrain“ ist bereits bebaut, teils über den Weg am Feldrain erschlossen, teils über die Mittelstraße.

Die Fläche soll für weitere benötigte Bauflächen bereitgestellt werden.
Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird die Fläche nochmals reduziert.
Vorgesehen wird eine einreihige Bebauung entlang der Gemeindestraße „Am Feldrain“ Damit reduziert sich die Wohnungsbaufläche auf 2.810 m² zuzüglich Ortsrand mit ca. 1.330 m² Grünfläche.

6-06 Dürrröhrsdorf, Flurstück 215/27 - *entfällt*

6-07 Dobra, Flurstück 34/5

Dieser Bereich befindet sich in der Ortslage von Dobra. Zwischen der Pirnaer Straße und der Alten Straße soll eine Baulücke, die bisher als Grünfläche dargestellt ist, zu gemischt genutzter Fläche entwickelt werden. Der Änderungsbereich beträgt ca. 2.000 m². Mit der Änderung soll die Voraussetzung für eine Lückenbebauung ermöglicht werden.
Gemäß Empfehlung des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Ref. Bauordnungsrecht, Bauaufsicht wird die südliche, bereits bebaute Fläche mit in die Mischgebietsausweisung übernommen.

6-08 Wilschdorf, An der Feuerwehr

Zur Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Wilschdorf soll hier unter Abrundung des Wohngebietes „Am kleinen Teich“ *bis zur Straße an der Feuerwehr ein Wohngebiet entstehen.*
Auf die Ausdehnung bis zum Hohlweg *muss verzichtet werden, da seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.*
Der Änderungsbereich *beträgt insgesamt nur noch 4.590 m²*. Berührt sind hier die Flurstücke Nr. *238/20 bis 238/24 der Gemarkung Wilschdorf.*

6-09 Wilschdorf, Dresdner Straße

Hier soll die mit dem Bebauungsplan „Lager- und Abstellplatz Dresdner Straße“ begonnene verbindliche Bauleitplanung in den FNP übernommen werden. Darüber hinaus muss hier eine Anpassung an den Bestand erfolgen.

Im rechtskräftigen FNP sind Grünflächen dargestellt, die an mindestens 3 Bereichen durch Wohn- und Nebengebäude überbaut sind.
Zwischen dem Hofeteich und den nordwestlich gelegenen Landwirtschaftsflächen sollen die Grün- in Mischbauflächen geändert werden.
Der Änderungsbereich bezieht sich auf knapp 9.000 m². Einbezogen sind hier die Flurstücke Nr. 64/1, 65/9, 66/9 und Teile des Flurstückes 401 der Gemarkung Wilschdorf.

6-10 Wilschdorf, Alte Hauptstraße

Südlich der Bebauung am Ortseingang aus Richtung Dittersbach soll auf Teilen des Flurstückes Nr. 177/5 der Gemarkung Wilschdorf die Mischbaufläche zu Lasten von Landwirtschaftsfläche erweitert werden.
Hier benötigt der auf diesem Grundstück ansässige Landschaftsbaubetrieb dringend eine Erweiterungsfläche.
Der Änderungsbereich soll sich auf ca. 6.000 m² beziehen.

6-11 Stürza, Hohnsteiner Straße

Im Bereich des Niederdorfes von Stürza, nördlich der Staatsstraße S161 soll für die Flurstücke Nr. 131/1, 132, 133 und Teile des Flurstückes 134/4 der Gemarkung Stürza die im bisherigen FNP ausgewiesene Wohnbaufläche auf das gesamte Flurstück Nr. 133 ausgedehnt werden.
Die bisherige Ausweisung ist Fläche für die Landwirtschaft. Der Erweiterungsteil beläuft sich auf ca. 1.200 m².

6-12 Dürrröhrsdorf Hauptstraße

In Dürrröhrsdorf sollen die Flurstücke 29 b und 29 c (neben der ehemaligen Autowaschanlage gelegen) zur Ermöglichung einer Lückenbebauung von derzeit Grünland in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden.
Der Änderungsbereich beträgt ca. 1.500 m².

6-13 Stürza, Ortseingang - *entfällt*

6-14 Wilschdorf Dresdner Straße

An der Dresdner Straße soll das Flurstück 64/1 (am Hofeteich) als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Auf dem Flurstück wurde ein Eigenheim errichtet, die Fläche ist jedoch im Flächennutzungsplan noch als Grünland ausgewiesen und soll mit der Umwandlung entsprechend angepasst werden.
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2.400 m².

6-15 Dittersbach Ortsausgang Eschdorfer Straße - *entfällt*

6-16 Wilschdorf 2. Änderung B-Plan „Fischbacher Straße–östlicher Teil“

In Wilschdorf an der Fischbacher Straße *war beabsichtigt den westlichen Teil des Bebauungsplanes aufzuheben und nur den östlichen Teil mit der Änderung des städtebaulichen Konzeptes weiter voranzubringen. Angeregt durch Stellungnah-*

men verschiedener Träger öffentlicher Belange zur Aufhebung des Gesamtgebietes wurde aufgrund des Wohnflächenbedarfes die Aufhebung zurückgenommen. Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes ist die Übernahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den FNP erforderlich.
Die Ausdehnung des Bebauungsplanes entspricht in der zurzeit gültigen Fassung nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan, Stand 31.08.2001. Die Grenzen des Bebauungsplanes werden in die FNP-Fortschreibung übernommen. Zusätzlich erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des östlichen Bereiches.
Die Änderung ist erforderlich, da sich verschiedene Bedingungen, wie die Sicherung des Brunnens für die Trinkwasserversorgung sowie die Möglichkeit der verkehrstechnischen Erschließung am Raumausstatter-Fachmarkt geändert haben. Im Änderungsgebiet befinden sich alle Flurstücke bzw. Flurstücksteile in Privateigentum.
Mit der 2. Planänderung wird eine geringfügige Erweiterung um das Flurstück Nr. 40 der Gemarkung Wilschdorf erforderlich um das Plangebiet an die Fischbacher Straße anzubinden.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst auch Teile des Flurstücks Nr. 38/23. Dieses Flurstück wird in der 2. Änderung als Fläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese ausgewiesen und dem Bebauungsplan zugeordnet.

6-17 Dittersbach, Erweiterung Gewerbegebiet „Alte Ziegelei“

In Dittersbach soll das bestehende Gewerbegebiet „Alte Ziegelei“ erweitert werden. Das Gewerbegebiet liegt an der S 161 zwischen Dittersbach und Eschdorf. Einbezogen werden die Flurstücke 285, 288, 288a, 290, 291, 292, 492/2 sowie Teile der Flurstücke 289 und 492/1 der Gemarkung Dittersbach. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. *67.670 m²* und ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche dargestellt. Mit der Erweiterung soll die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe geschaffen werden.
Die Ausweisung wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, da sie den bestehenden Gewerbestandort aufwertet. In Dürrröhrsdorf am Bahnhof (Änderungsbereich 06-18) werden Gewerbeausweisungen bis auf den Bestand zurückgenommen. Damit konzentriert sich die Gemeinde auf diesen einen Standort, der nach der Fertigstellung der S 177 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erhalten wird.

6-18 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ Dürrröhrsdorf

Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ Dürrröhrsdorf besteht für die Flurstück Nr. 178, 178e, 194, 194c, 195/1 und 196/1 keine Verkaufsbereitschaft der Landbesitzer. Enteignungstatbestände möchte die Gemeinde nicht anwenden, da im Gemeindegebiet andere Flächen für eine Gewerbeansiedlung nutzbar gemacht werden können. Mit der Teilaufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu Gunsten Landwirtschaftsflächen, wird das Gewerbegebiet auf realisierbare bzw. bereits genutzte Areale zurückgeführt. Parallel werden für Teile des Flurstückes Nr. 175/1, sowie das Flurstück Nr. 175/2 eine Umwidmung von Gewerbe zu Mischnutzung vorgeschlagen. Für das Flurstück Nr. 178e ist ebenfalls ein Mischnutzung vorgesehen.

6-19 Dürrröhrsdorf, Sondergebiet am Sportplatz

In Dürrröhrsdorf soll auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 123/22 die Errichtung einer Sporthalle für Schul- und Vereinssport ermöglicht werden. Das ist ein Ergebnis der Sportstättenkonzeption der Gemeinde, die in den letzten Jahren erstellt wurde.
Dazu soll eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und vorgehalten werden.
Der Änderungsbereich beträgt ca. 9.680 m².

6-20 Wünschendorf

Aufgrund des Siedlungsdruckes im Ortsteil Wünschendorf ist die Schaffung weiterer Bauflächen auf Teilen der Flurstücke Nr. 3 und 5/2 erforderlich.
Die vorgesehenen Bauflächen sind über die Ringstraße erschlossen. Es wird aufgrund der Umgebungsbebauung eine gemischte Baufläche vorgeschlagen.
Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.600 m².

6-21 Elbersdorf, An der Apfelplantage - entfällt

6-22 Dittersbach, - Sondergebiet Tourismus

Aufgrund des Wegfalls der Änderungsfläche 6 – 15 soll ein Teil des Marktgeländes in Dittersbach, Teile des Flurstück Nr. 241 der Gemarkung Dittersbach, zum Sondergebiet Tourismus umgewidmet werden.
Die Änderung der Flächenauseisung beläuft sich auf ca. 8420 m².

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN / ÜBERREGIONALE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Karte 4 – Verkehrsinfrastruktur
Der Trassen-Neubau der Staatsstraße S 177 tangiert den Ortsteil Wünschendorf.

Karte 7 – Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes
Die Tallagen der Wesenitz werden als Verbindungsbereich in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen ausgewiesen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Standorte und der unmittelbaren Ortsnähe sind keine standortkonkreten Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2013 für die Änderungsbereiche festzustellen.

3.2 Regionalplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Bei den Planänderungen handelt es sich um keine raumbedeutsamen Planungen im Sinne des Sächsischen Landesplanungsgesetzes.

Der Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 1. Gesamtfortschreibung 2009 trifft für das Gebiet folgende Aussagen:

Allgemein ist festzustellen, dass für die Ortsteile Dobra, Elbersdorf und Stürza gem. Ziffer 2.1 des Regionalplanes ein Erreichbarkeitsdefizit zum Ober- und Mittelzentrum im ÖPNV besteht.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde lt. Karte 1 an der regionalen Verbindungsachse Pirna – Radeberg.

Standort		Darstellung / Entwicklungsziel im Regionalplan
06-01 Porschendorf		keine regionalplanerischen Vorgaben – Dieser Bereich wird tangiert durch eine Trasse Hochspannungsleitung.
06-02 Elbersdorf		keine regionalplanerischen Vorgaben - Übergangsbereich Ortslage ohne Ausweisung *Vorbehaltsausweisung Wasserressource gem. Anhang Karte E*
06-03 Dobra, Neuer Weg		keine regionalplanerischen Vorgaben - Übergangsbereich Ortslage ohne Ausweisung
06-04 Wünschendorf		*entfällt*
06-05 Dürrröhrsdorf, „Am Feldrain“		Vorbehaltsausweisung Natur und Landschaft
06-06 Dürrr. Schulstraße 5		*entfällt*
06-07 Dobra, Flurst. 34/5		Grenzbereich Ortslage zur Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft; *Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert*
06-08 Wilschdorf, „An der Feuerwehr“		Grenzbereich Ortslage zur Vorrangausweisung Landwirtschaft
06-09 Wilschdorf Dresdner Straße		keine regionalplanerischen Vorgaben - Übergangsbereich Ortslage ohne Ausweisung
06-10 Wilschdorf, Alte Hauptstraße		Grenzbereich Ortslage zur Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft
06-11 Stürza Hohnsteiner Straße		*Lt. Karte 3 ist die Fläche eine siedlungstypische historische Ortsrandlage.*
06-12 Dürrröhrsdorf Hauptstraße		keine regionalplanerischen Vorgaben - Ortslage ohne Ausweisung
06-13 Stürza Ortseingang		*entfällt*

Standort		Darstellung / Entwicklungsziel im Regionalplan
06-14 Wilschdorf, Dresdner Straße		keine regionalplanerischen Vorgaben - Ortslage ohne Ausweisung
06-15 Dittersbach Eschdorfer Straße		*entfällt*
06-16 Wilschdorf 2. Änderung B-Plan „Fischbacher Str.-östlicher Teil“		Grenzbereich Ortslage zur Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft
06-17 Dittersbach Erw. Gewerbe „Alte Ziegelei“		keine regionalplanerischen Vorgaben - Übergangsbereich Bebauung zu Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft
06-18 Gewerbegebiet Dürrröhrsdorf		*keine regionalplanerischen Vorgaben - Übergangsbereich Ortslage ohne Ausweisung*
06-19 Dürrröhrsdorf, Sondergebiet am Sportplatz		*Grenzbereich Ortslage zur Vorbehaltsausweisung Wasserressource*
06-20 Wünschendorf		*keine regionalplanerischen Vorgaben - Übergangsbereich Ortslage ohne Ausweisung*
06-21 Elbersdorf „An der Apfelplantage“		*entfällt*
06-22 Dittersbach, Sondergebiet Tourismus		*Grenzbereich zur Vorrangausweisung Natur- und Landschaft und Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert.* *Im Norden grenzt naturnaher Auenbereich, westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Elbhänge Dresden – Pirna und Schönfelder Hochland an.*

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach hat ihren Flächennutzungsplan seit der ersten Fassung aus dem Jahr 2000 bereits 5-mal fortgeschrieben. Die 5. Änderung erfolgte im Februar 2010.

Diese wurde mit Bescheid des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 19.09.2011 unter Az. 351/621.3-100-000-01.5 unter Ausnahme des Änderungsbereiches 6 in Wünschendorf und zwei redaktionellen Änderungen genehmigt. Mit der Bekanntmachung im Landboten Nr. 11 vom 18.11.2011 wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft geführt.
Seither wurden in der Gemeinde Maßnahmen für die 6. Änderung gesammelt, die in der vorliegenden Fassung eingearbeitet werden.

Die Ausweisung zu den einzelnen Bauflächen wird in der Gegenüberstellung Ziffer 4 im Einzelnen erläutert.

3.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach verfügt über einen Landschaftsplan in der Fassung vom Januar 2000.

Aus diesem ergeben sich folgende landschaftsplanerische Entwicklungsziele für die einzelnen Standorte:

Standort		Darstellung / Entwicklungsziel im *Landschafts*plan
06-01 Porschendorf		Gebäudeensemble von hervorgehobener kulturhistorischer Bedeutung
06-02 Elbersdorf		langfristige Sicherung von Streuobstwiesen
06-03 Dobra, Neuer Weg		Acker, bzw. Ackersaatgrünland
06-04 Wünschendorf		*entfällt*
06-05 Dürrröhrsdorf, „Am Feldrain“		extensiv genutztes Grünland und Acker, bzw. Ackersaatgrünland mit Sicherung von gras- und krautreichen Säumen / Rainen
06-06 Dürrr. Schulstraße 5		*entfällt*
06-07 Dobra, Flurst. 34/5		ländliche Siedlungsgebiete mit lockerer Bebauung und hohem Gartenanteil und meist landschaftstypischen Vegetationsstrukturen / langfristige Sicherung von Streuobstwiesen
06-08 Wilschdorf, „An der Feuerwehr“		extensiv genutztes Grünland
06-09 Wilschdorf Dresdner Straße		Grünfläche
06-10 Wilschdorf, Alte Hauptstraße		Acker, bzw. Ackersaatgrünland mit Sicherung von gras- und krautreichen Säumen / Rainen – Rad- bzw. Fußwegverbindung
06-11 Stürza Hohnsteiner Straße		ländliche Siedlungsgebiete mit lockerer Bebauung und hohem Gartenanteil und meist landschaftstypischen Vegetationsstrukturen
06-12 Dürrröhrsdorf Hauptstraße		extensiv genutztes Grünland
06-13 Stürza Ortseingang		*entfällt*
06-14 Wilschdorf, Dresdner Straße		Grünfläche, Pflanzung markanter Bäume
06-15 Dittersbach Eschdorfer Straße		*entfällt*
06-16 Wilschdorf 2. Änderung B-Plan „Fischbacher Str. – östlicher Teil“		*Bauflächen mit durchschnittlichem Versiegelungsgrad, vorwiegend Wohnungsbau, nordöstlich Eingrünung unattraktiver Flächennutzungen / Entwicklungen harmonischer Siedlungsränder*
06-17 Dittersbach		Acker, bzw. Ackersaatgrünland;

Standort		Darstellung / Entwicklungsziel im *Landschafts*plan
Erw. Gewerbe „Alte Ziegelei“		Grünfläche, Pflanzung markanter Bäume
06-18 Gewerbegebiet Dürrröhrsdorf		*Bauflächen mit hohem Anteil versiegelter Flächen, vorwiegend mit gewerblicher Nutzung*
06-19 Dürrröhrsdorf, Sondergebiet am Sportplatz		*Acker, bzw. Ackersaatgrünland*
06-20 Wünschendorf		*Obstbaumwiese, Obstgarten*
06-21-Elbersdorf		*entfällt*
06-22-Dittersbach, Sondergebiet Tourismus		*Marktplatz*

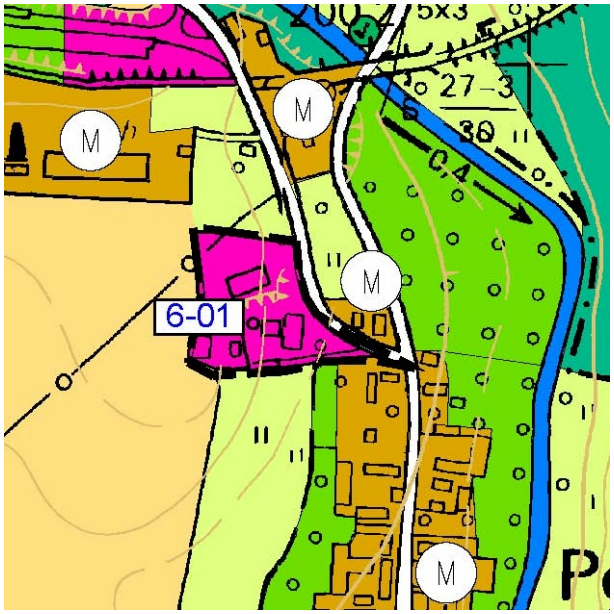
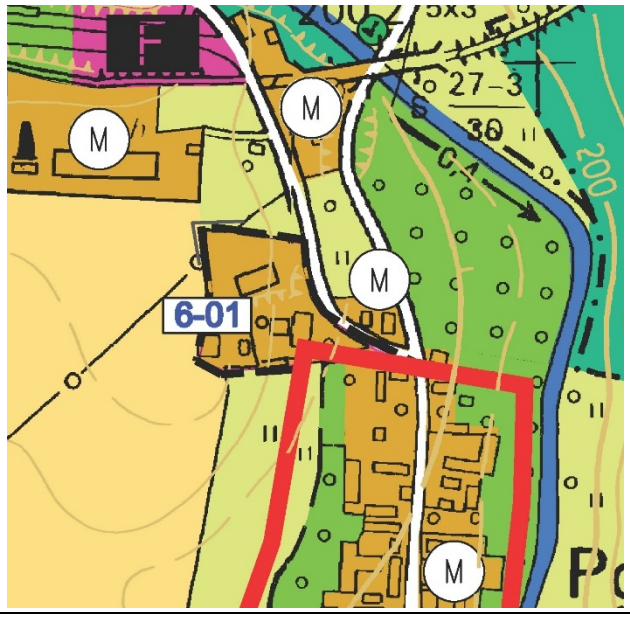
Mit Ausnahme der Fläche 06-17 *und 06-18* sind die Änderungen sehr klein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass naturschutzrechtlicher Ausgleich in erster Linie am Standort erfolgen oder auf die bereits im FNP enthaltenen Maßnahmevorschläge zurückgegriffen werden kann.

4. GEGENÜBERSTELLUNG DER BISHERIGEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT DER PLANUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

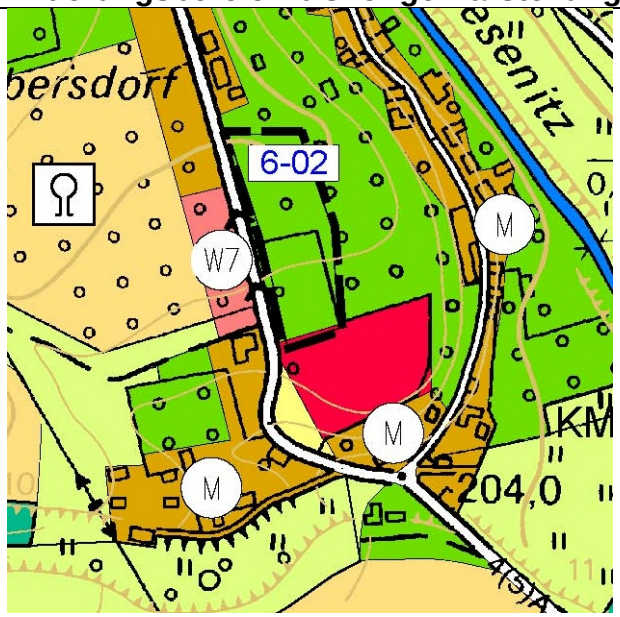
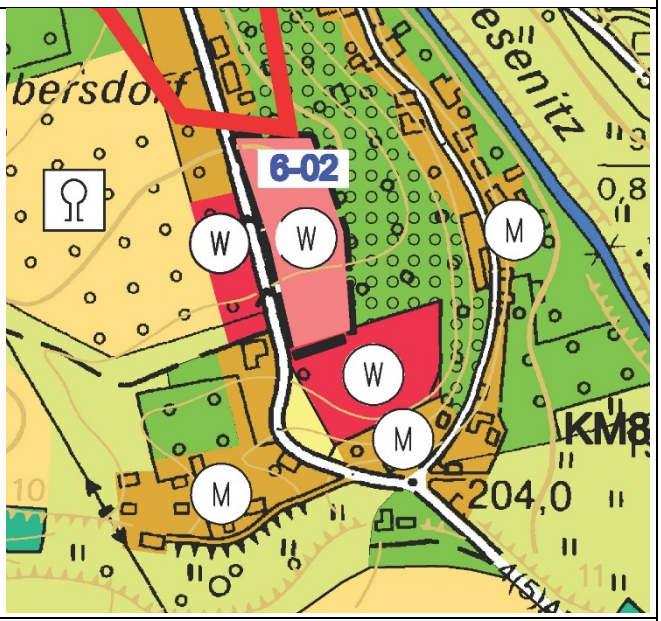
4.1 Einzelstandorte

Im Folgenden wird die bisherige Ausweisung den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes gegenübergestellt.
Alle Planausschnitte sind im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

6-01 Porschendorf – Flurstücke Nr. 188/2,188/3, 188/5, 188/7 und 7

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Gemeinbedarfsfläche	Mischbaufläche ohne neue Flächeninanspruchnahme
	<u>Erläuterung:</u> Die Umplanung ist aufgrund des Wegfalles der Jugendherberge erforderlich. Die Umnutzung als Kindergarten ist auch in der Mischbaufläche zulässig. Der ehemalige Kindergarten wurde zwischenzeitlich als Wohn- und Gewerbeobjekt ausgebaut. Die Maßnahme ist bereits realisiert.

6-02 Elbersdorf – Teile der Flurstücke 28 und 29

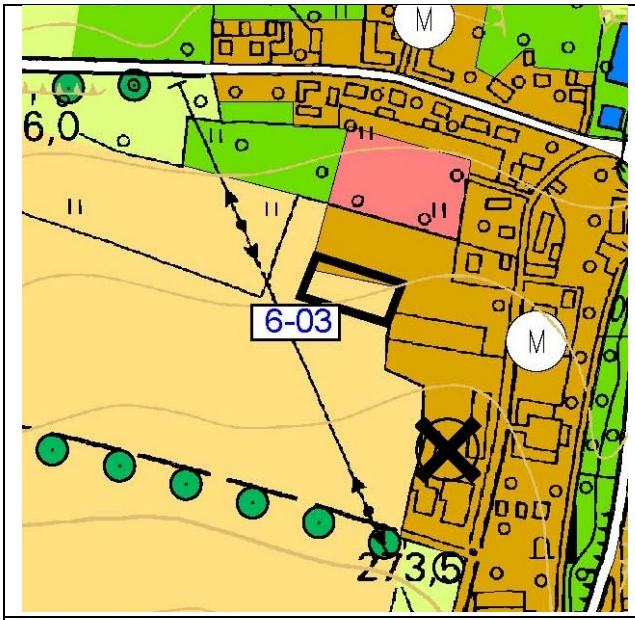
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Grünfläche / Wiese	Wohnbaufläche geplant ca. 5.800 m² Neuausweisung Anpassung der östlich gelegenen Wohnbaufläche, da bereits vollständig bebaut
	 Nutzung Flurstück Nr. 28 Gemarkung Elbersdorf, Aufnahme 29.10.2014

Erläuterung:

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche auf Teilen der Flurstücke Nr. 28 und 29 ist erforderlich, da im Ortsteil Elbersdorf keine anderen Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme ist parallel zur Bergstraße straßenbegleitend vorgesehen. Der östliche Abschluss sollte mittels Obstbäumen im Charakter einer Streuobstwiese erfolgen.
Auf der im Änderungsbereich dargestellten Wohnbaufläche befinden sich keine Obstbäume, sondern sie wird landwirtschaftlich als Feld genutzt.
Bei der verkehrstechnischen Erschließung direkt von der Bergstraße aus, ist eine Verbreite-

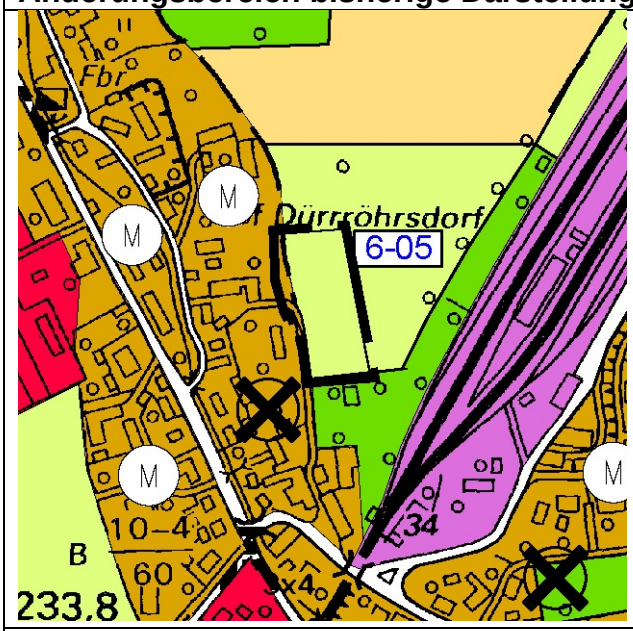
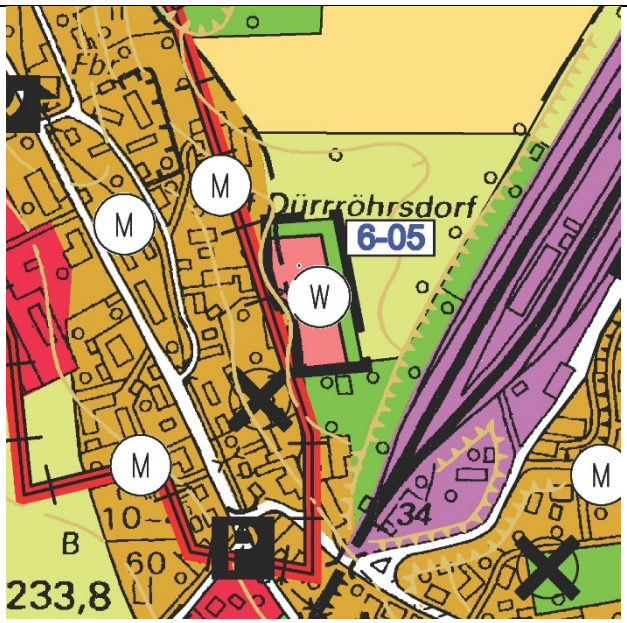
rung der Kreisstraße und das Anlegen eines Fußweges zu beachten.
Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich. Schmutzwasser muss dezentral über private Abwasseranlagen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.
Niederschlagswasser ist dauerhaft dezentral auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.
Der Grundschutz Löschwasser ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

6-03 Dobra, Flurstück 495/2

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>im nördlichen Bereich Mischbaufläche,
im südlichen Teil Fläche für die Landwirtschaft</td>
<td>Mischbaufläche für den gesamten Bereich des Flurstückes Nr. 495/2</td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td><u>Erläuterung:</u>
Die Ausweisung als Mischbaufläche dient der Abrundung der Bebauung am „Neuen Weg“.
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Südlich und westlich der Baufläche sollte ein neuer Ortsrand durch Feldhecken oder Obstbäume angelegt werden.
Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich. Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
Niederschlagswasser ist dauerhaft dezentral auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">*Der Grundschutz Löschwasser ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.*</td>
</tr>
</table>

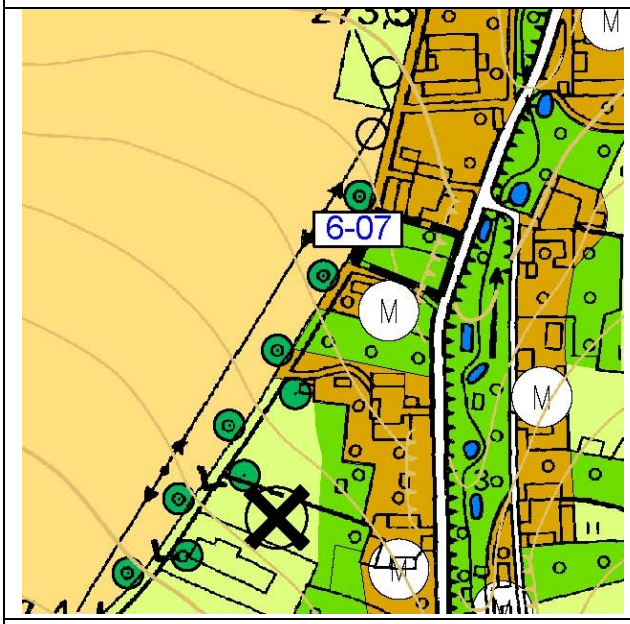
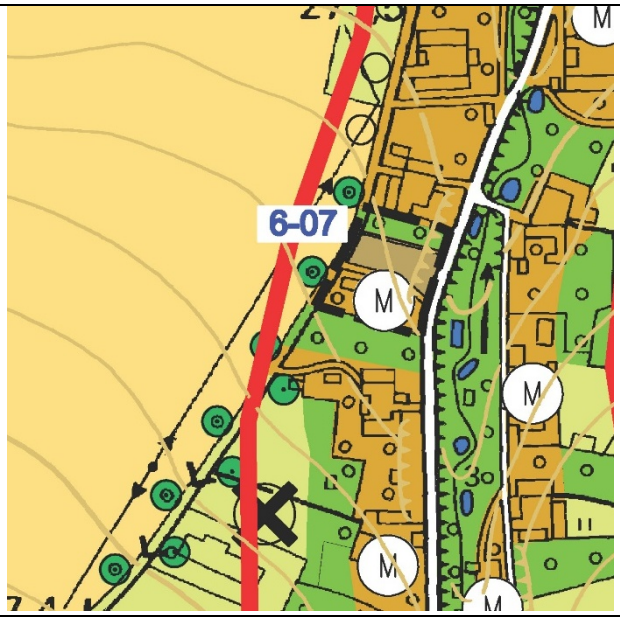
6-04 Wünschendorf, Flurstücke Nr. 593 und 598 – *entfällt*

6-05 Dürrröhrsdorf, Am Feldrain

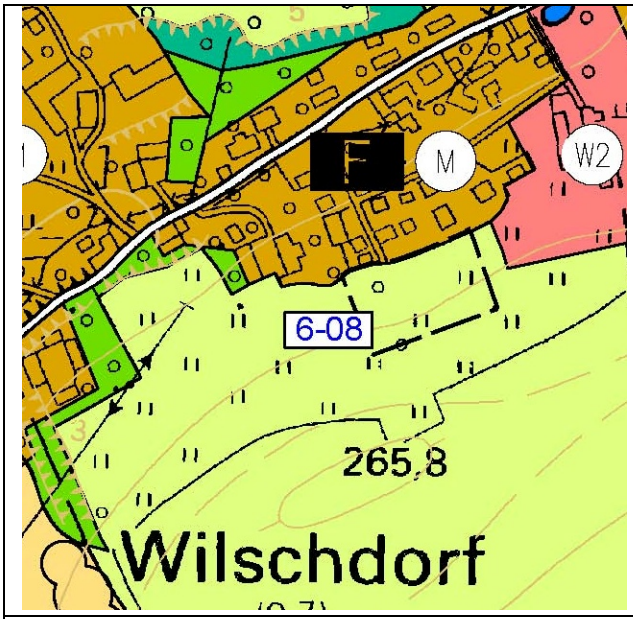
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche mit Eingrünung zur Landwirtschaftsfläche im Norden
	Erläuterung: Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist erforderlich, da dringend Wohnbauflächen im Ortsteil Dürrröhrsdorf benötigt werden. Der Änderungsbereich bezieht sich auf eine Fläche von ca. 1 ha, davon *0,4 ha* Wohnbaufläche und *0,28 ha* Grünfläche zur Einbindung in die Landschaft. *Aufgrund der zu erwartenden Lärmschutzmaßnahmen wird eine zusätzliche Grünfläche im Grenzbereich zur Bahn angeordnet.*
Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich. Dabei ist zu beachten, dass eine Versorgungsleitung das Plangebiet kreuzt. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist im B-Planverfahren abschließend zu untersuchen. Der Grundschutz Löschwasser ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.	

6-06 Dürrröhrsdorf, Flurstück 215/27 – *entfällt*

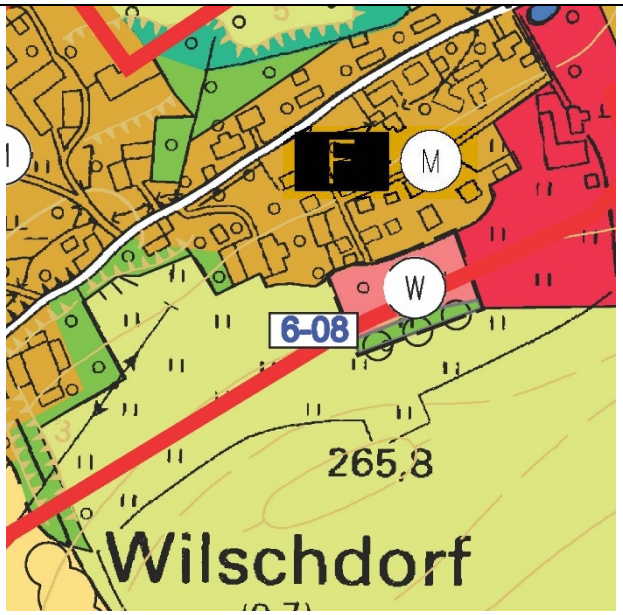
6-07 Dobra, Flurstück 34/5

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Grünfläche	Mischbaufläche und Grünfläche
	Erläuterung: In der Ortslage Dobra soll auf dem Flurstück 34/1 eine Baulücke, die in der früheren Fassung als Grünfläche ausgewiesen war, der Bebaubarkeit zugeschlagen werden. Unter Berücksichtigung der ländlichen Strukturen würde hier eine Fläche für Wohnen bzw. gemischte Nutzung entstehen können. Hier geht es vor allen Dingen darum Familienangehörige im Ort zu behalten. Zwei Gebäude des Hofes stehen unter Denkmalschutz. Die zwischen der Hofstelle und der geplanten Baufläche vorhandenen Obstbaumreihen bleiben erhalten und werden als Grünfläche festgesetzt.
Der Bearbeitungsbereich wurde nach Süden erweitert um den Hinweisen der Bauaufsicht zu folgen und die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 34/3 mit darzustellen. *Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich. Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Niederschlagswasser ist dauerhaft dezentral auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Der Grundschutz Löschwasser ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.*	

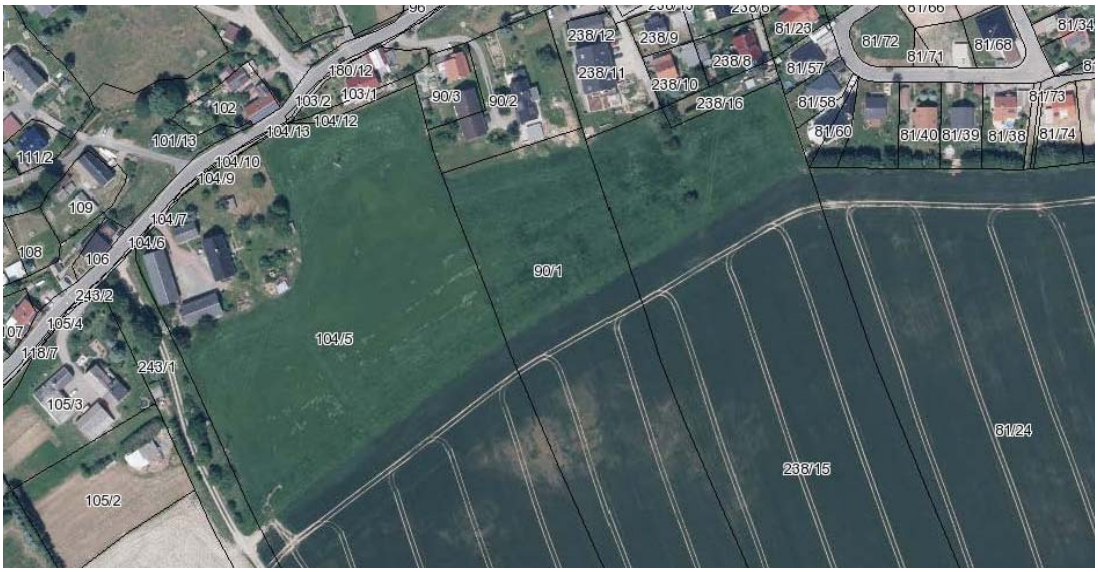
6-08 Wilschdorf, An der Feuerwehr



Fläche für die Landwirtschaft



Wohnbauland mit einem Grünstreifen zur Einbindung in die Landschaft

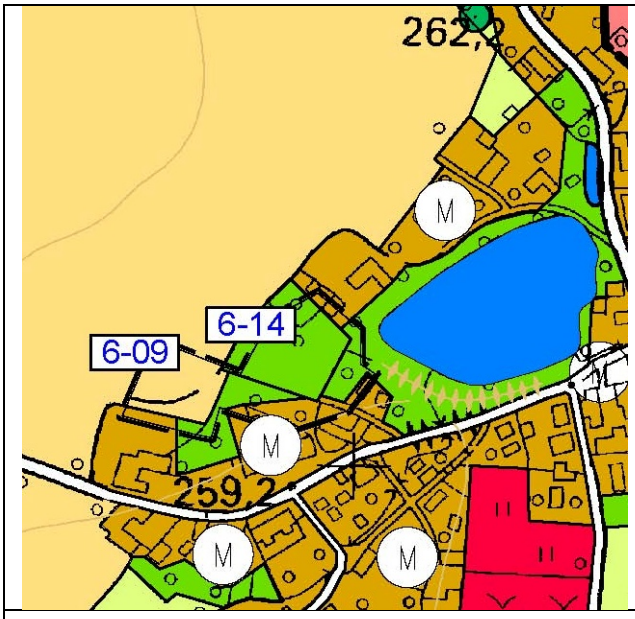


Erläuterung:

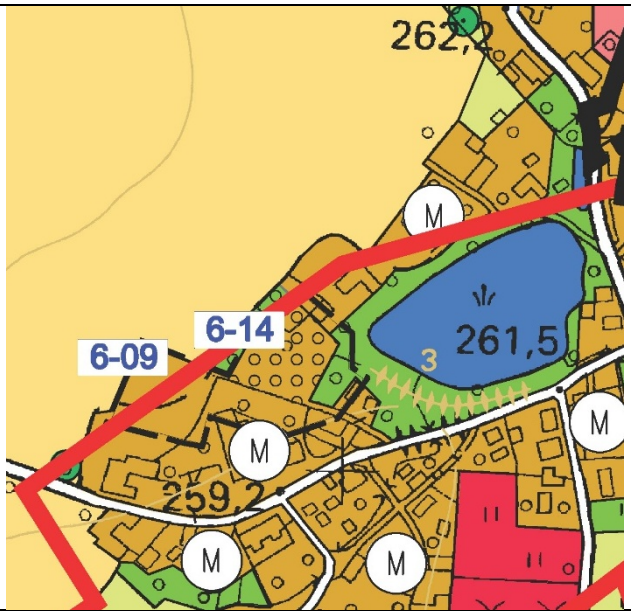
Für diesen Bereich wurde bereits der B-Plan „An der Feuerwehr“ erstellt und durch das Landratsamt genehmigt. Für alle 3 Bauparzellen sind bereits Bauwillige vorhanden. *Das erste Gebäude ist bereits bezogen.*

Östlich wurde das Wohngebiet „Am kleinen Teich“ entsprechend der tatsächlichen Bebauung dargestellt.

6-09 und 6-14 Wilschdorf, Dresdner Straße



Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen



Mischbaufläche in Verbindung mit Grünfläche

Erläuterung:

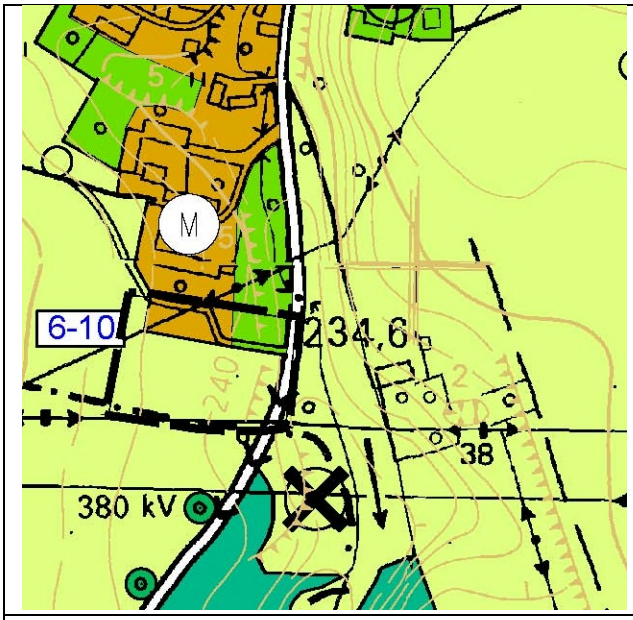
Für den Bereich 6-09 wurde ebenfalls ein B-Plan im Vorgriff auf die FNP-Änderung erstellt und bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan „Lager- und Abstellplatz Dresdner Straße“ wurde mit Bescheid des Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 29.01.2014, Az: 3230-621.4-100.060-04.0 genehmigt und durch Verkündung im Wesenitztaler Landboten vom 21.02.2014 in Kraft gesetzt.

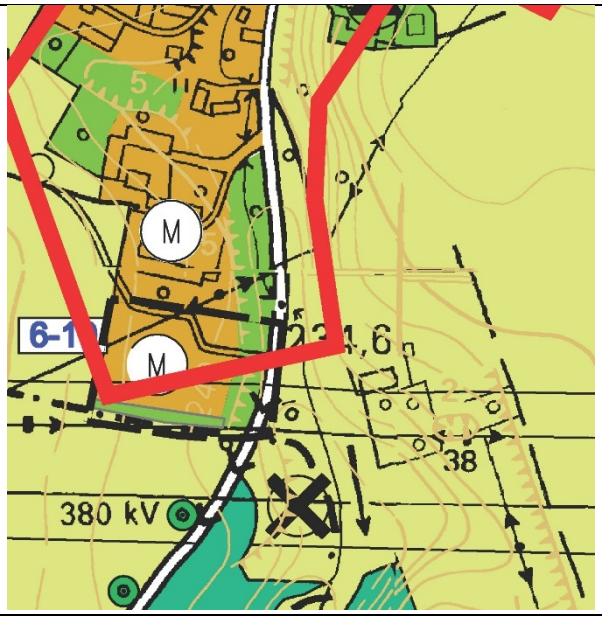
Teilbereiche dieser Änderung waren auch Gegenstand der 4. Änderung (Fläche Nr. 5) in der Fassung vom 24.05.2007, aber nicht in ausreichender Größenordnung.

Der Änderungsbereich 6-14 schließt sich unmittelbar nordöstlich an. Hier wurde vor einigen Jahren ein Einfamilienhaus errichtet und die Grünfläche überbaut. Eine Baugenehmigung liegt vor. Auch diese Änderung erfolgt nachträglich durch Übernahme der geschaffenen Tatsachen.

Aufgrund ihres unmittelbaren Zusammenhanges wurden beide Änderungsbereiche in einer Plangrafik zusammengefasst.

6-10 Wilschdorf, Alte Hauptstraße





im nördlichen Bereich Mischbaufläche und Grünfläche, südlich Flächen für die Landwirtschaft

Übernahme der Strukturen, am Hang zur Straße wird Grünfläche festgelegt. Die Mischbaufläche wird als Verlängerung der Hofstelle weiter nach Süden geführt und diese mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Die Grenze bildet die 380 KV Trasse.

<u>Erläuterung:</u>

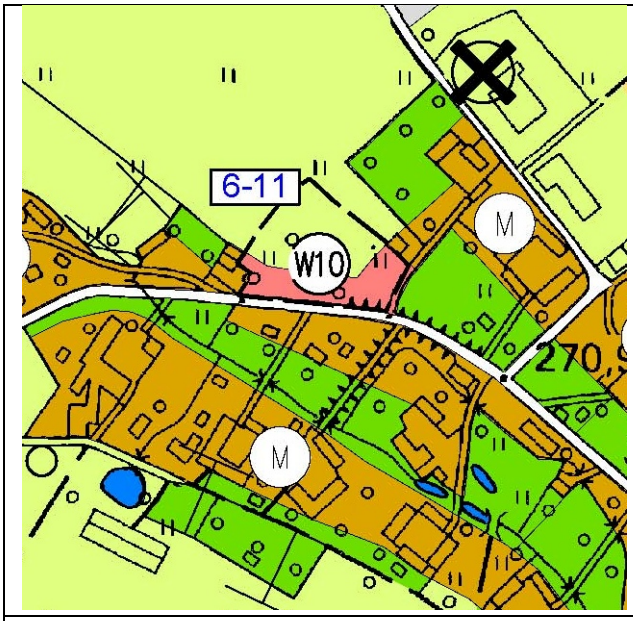
Der Änderungsbereich dient der Erweiterung des Landschaftsbaubetriebes Winkler.
In den vergangenen Jahren wurden im Außenbereich bereits 1 Lagerhalle und Lagerflächen angelegt. Aufgrund der Geschäftslage und des dringenden Bedarfs nach weiteren überdachten Flächen soll an dieser Stelle die Ausweitung der Mischbaufläche zur Sicherung des Gewerbestandortes erfolgen. Die Änderungsfläche beträgt ca. 6.000 m² und schließt den bereits realisierten Teil ein.

Der tatsächliche Erweiterungsbedarf beträgt ca. 3.000 m² Mischbaufläche.

Gemäß den Hinweisen der Straßenbauverwaltung wurde der Grünbereich westlich der Straße durchgängig auf 20 m erhöht um das Anbauverbot nach sächsischem Straßengesetz einzuhalten.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser ist im Rahmen der weiteren Bauleitplanung durch Versickerung oder Ableitung in den Wilschdorfer Bach zu untersuchen.

6-11 Stürza, Hohnsteiner Straße



Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft Mischbaufläche	Wohnbaufläche

Erläuterung:

Die Erweiterungsfläche war bereits Gegenstand einer früheren Fortschreibung. Die Wohnbaufläche war sehr schmal straßenbegleitend, entlang der Hohnsteiner Straße ausgewiesen. In dieser Form lässt sich die Ausweisung nicht realisieren, da parallel zur Hohnsteiner Straße ein 20 kV Energiekabel mitten durch den Baubereich verläuft. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die bebaubare Fläche nach Norden zu erweitern und die Leitungstrasse als Garten zu nutzen.

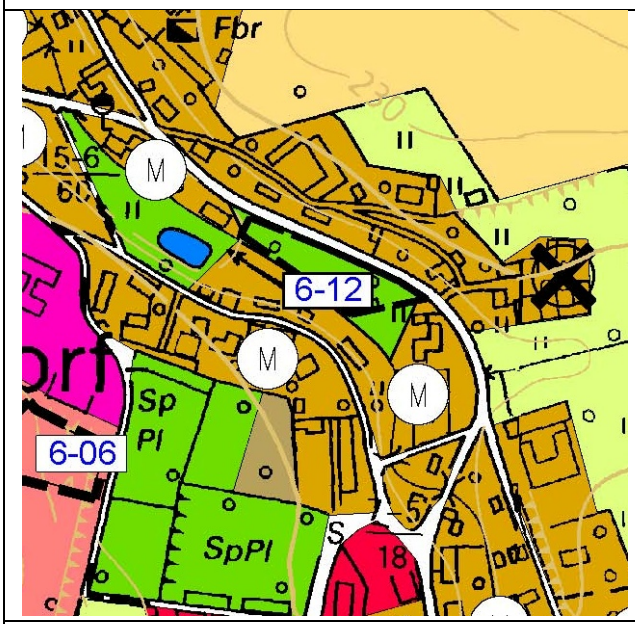
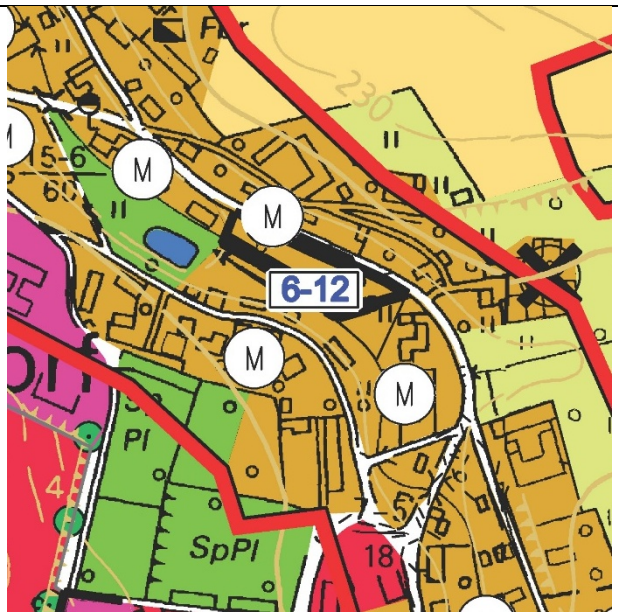
Die zusätzliche ausgewiesene Fläche beträgt ca. 2.500 m².

Entsprechend des Hinweises des Referates Regionalentwicklung des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wird eine zusätzliche Grünfläche zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes vorgesehen. Die geplante Wohnbaufläche wird dafür im Norden geringfügig zurückgenommen.

Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich.

Schmutzwasser muss dezentral über private Abwasseranlagen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden, ggf. ist auch eine Ableitung in den Stürzaer Bach möglich.
Der Grundschutz Löschwasser ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

6-12 Dürrröhrsdorf Hauptstraße

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Grünfläche	Mischbaufläche
	Erläuterung: Bei diesem Änderungsbereich handelt es sich um eine mit der ehemaligen Feuerwehr und einigen Schuppen bebaute, innerörtliche Fläche, die bisher als Grünbereich dargestellt war. In diesem sollen die Nebengebäude abgebrochen werden und die Voraussetzungen für 2 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Zu beachten ist hier der Abstand zum Stürzaer Bach. Die Gebäude sind so einzuordnen, dass der Gewässerrandstreifen von mind. 5 m zur *Böschungsoberkante* eingehalten wird.

Ebenso bestehen im zukünftigen Überschwemmungsgebiet Nutzungsbeschränkungen und Verbote, wie keine Ablagerungen von Gegenständen, Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln u.a.

Das ist bei der vorhandenen Grundstückstiefe und Höhenlage gut erreichbar.

Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich.

Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Der Grundschutz Löschwasser ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

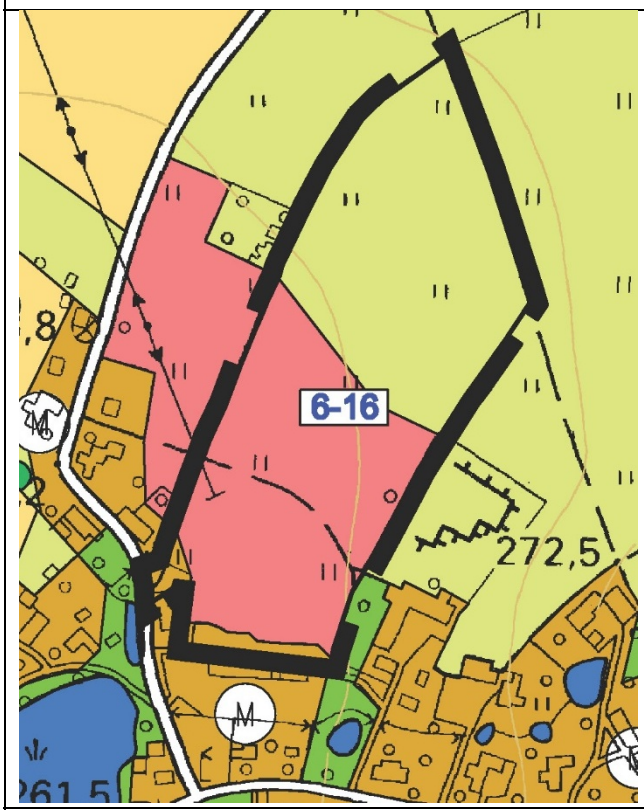
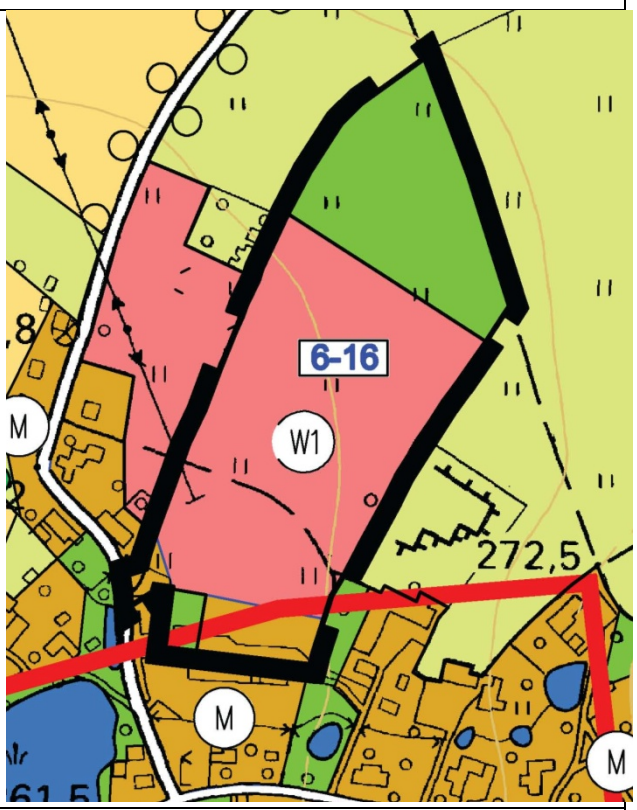
6-13 Stürza, Ortseingang - *entfällt*

6-14 Wilschdorf Dresdner Straße

Siehe 6-09	

6-15 Dittersbach Ortsausgang Eschdorfer Straße - entfällt

6-16 Wilschdorf 2. Änderung B-Plan „Fischbacher Straße - östlicher Teil“

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Wohnbaufläche	Wohnbaufläche und Grünfläche

Erläuterung:

Für diesen Bereich besteht seit Anfang der 90er Jahre Baurecht durch den Bebauungsplan „Fischbacher Straße“. Dieser wurde später noch mal geändert, *aber bisher nicht umgesetzt.*

Im Vorentwurf wurde noch von einer Aufhebung des westlichen Teiles ausgegangen, nun aber aufgrund von verschiedenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verworfen.

Der östliche Teil wurde zwischenzeitlich durch einen ortsansässigen Investor erworben und ein B-Planänderungsverfahren begonnen.

In der 6. FNP-Änderung ist die mit rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Fläche zu übernehmen (dies wurde im bisherigen FNP versäumt). Dadurch entsteht eine Differenz von ca. 13.700 m², die sich jetzt im FNP als zusätzliche Ausweisung darstellen, im Bebauungsplan aber bereits genehmigt sind.

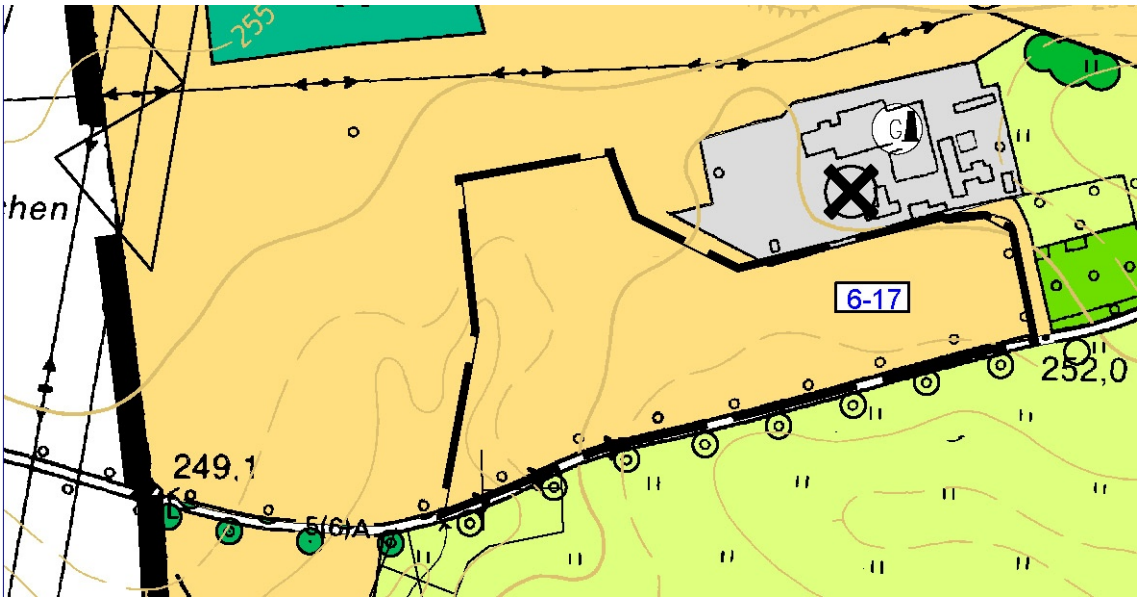
Nördlich angrenzend soll eine Grünfläche, Vorschlag Streu-obstwiese, ausgewiesen werden um Ausgleichsmaßnahmen standortnah unterzubringen.

Aufgrund der mehrfachen Forderung der Gesamtaufhebung zum Bebauungsplan, die aber dem Änderungsbestreben des neuen Eigentümers entgegensteht, wird nach Abstimmung mit dem LRA, Ref. Raumentwicklung, *von der Aufhebung* abgesehen.

Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich. Die Schmutzwasserentsorgung ist über zu errichtende vollbiologische Gemeinschaftskläranlagen vorgesehen. Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern, nicht versickerbare Mengen über den nördlichen Teich Flurstück Nr. 52 der Gemarkung Wilschdorf in den Hofeteich einzuleiten.

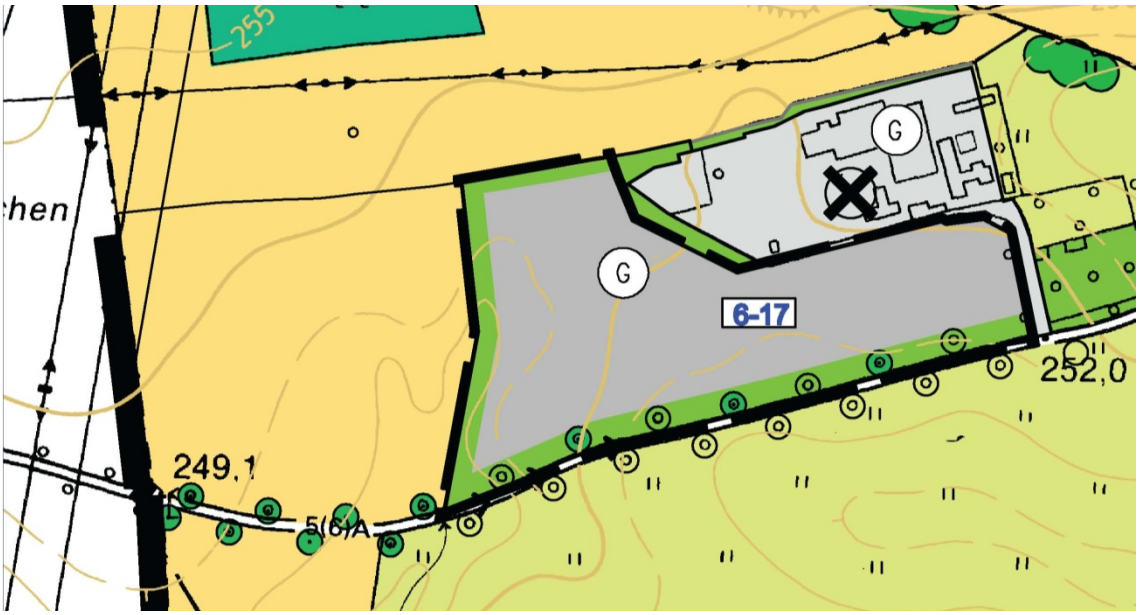
6-17 Dittersbach, Erweiterung Gewerbegebiet „Alte Ziegelei“

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan - Änderungsbereich bisherige Darstellung



Fläche für die Landwirtschaft

6. Änderung – künftige Darstellung



Nachher: Gewerbefläche mit 20 m Grünstreifen entlang der Staatstraße S 161und zur offenen Landschaft hin.

Erläuterung:

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen für die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach ist dringend erforderlich, da der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Dittersbach ausgelastet ist, die in der 5. Änderung vorgesehene Erweiterung der Gewerbefläche in Wünschendorf nicht genehmigungsfähig war und die Flächenreserven im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in Dürrröhrsdorf aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht erschlossen werden können.

Dieses Gebiet ist zu 57 % ausgelastet, 37 % der Flächen stehen zurzeit nicht zur Verfügung, da seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht bzw. dadurch keine Erschließungsstraße angelegt werden kann. Lediglich 6 %, das sind 6.270 m² wären erschließbar, aber aufgrund der fehlenden Verbindung zu den restlichen Gewerbeflächen nicht praktikabel. *Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde mit Beschluss Nr. 18/2016 vom 28.04.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ Dürrröhrsdorf entschlossen. Mit der Änderung verbunden sind die Reduzierung der Gewerbefläche um ca. 5,3 ha zu Gunsten der Landwirtschaft. Diese Gewerbeausweisung soll am Standort „Alte Ziegelei“ in Dittersbach als Ergänzung zur bestehenden Gewerbefläche neu geschaffen werden.*
Die Gemeinde verfügt entsprechend nachfolgender Aufstellung über ca.32 ha Gewerbeflächen.

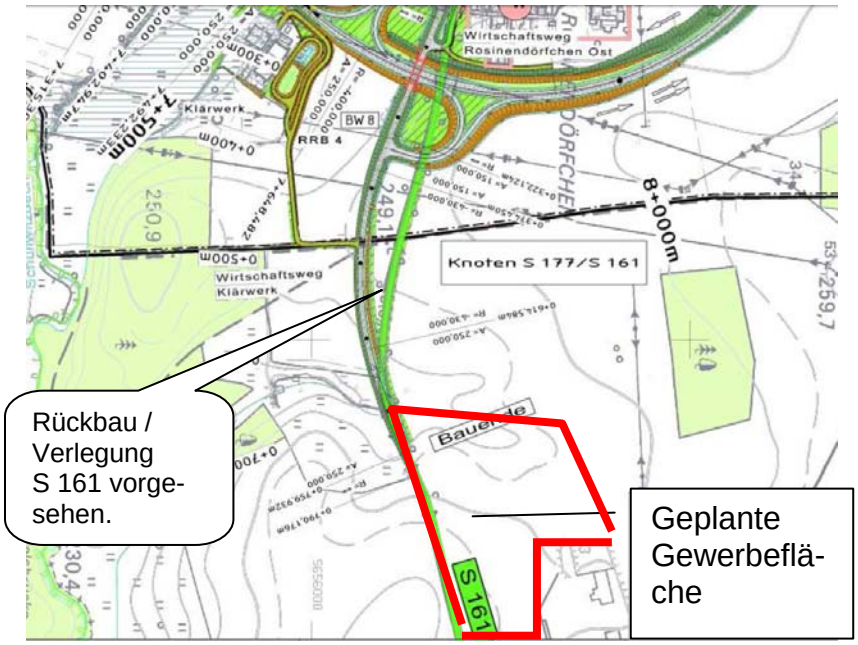
Übersicht der Gewerbeflächen in der gesamten Gemeinde - Tabelle 1

Bestand

Nr.	*Ortsteil*	*Bezeichnung*	*Bestand*	*Auslastung*
			Fläche in ha	*%*
1	*Wilschdorf*	*Gewerbe I (Dresdner Straße)*	*6,81*	*100*
2	*Wilschdorf*	*Dresdner Straße, Rumpel*	*3,05*	*ca. 50%*
3	*Wilschdorf*	*Brunnenbau*	*2,28*	*100*
4	*Dittersbach*	*Alte Ziegelei*	*3,00*	*100*
5	*Dürrröhrsdorf*	*Am Bahnhof*	*2,84*	*100*
6	*Dürrröhrsdorf*	*Am Bahnhof, eingeschränkt*	*2,59*	*100*
7	*Wünschendorf*		*0,70*	*100*
8	*Porschendorf*		*11,00*	*100*
	Summe		*32,27*	

	Planung		*Fläche in ha*	
4	*Dittersbach*	*Alte Ziegelei*	*5,36*	

In den anderen Ortsteilen sind die gewerblichen Flächen ebenfalls ausgelastet.
Für die Erweiterung an diesem Standort spricht weiterhin die günstige Lage zur S 177 und damit einem schnellen Autobahnzugang.



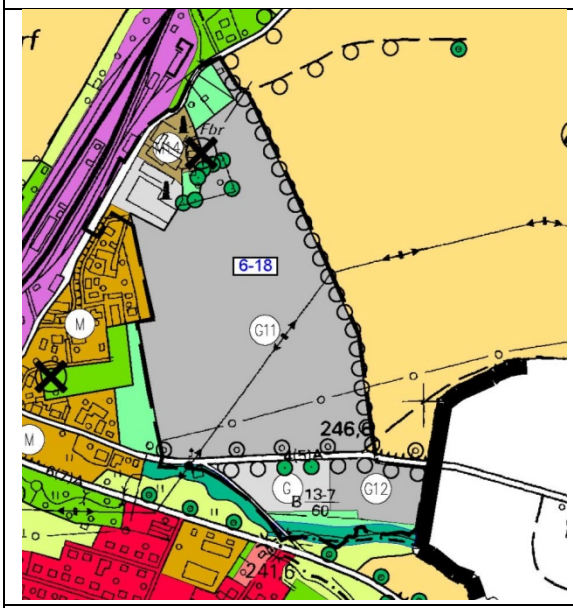
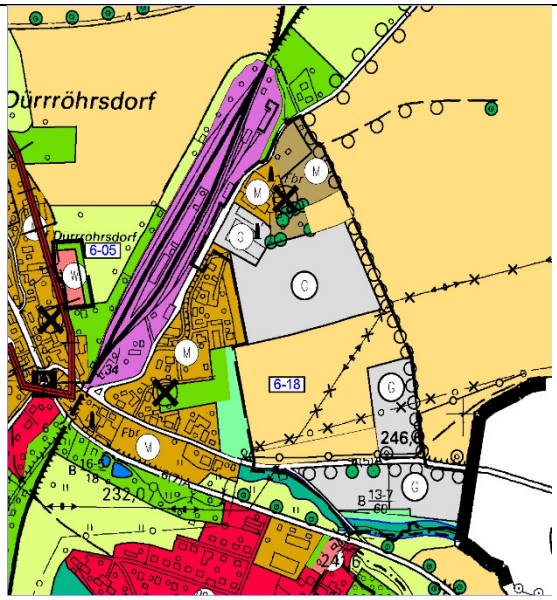
Ausschnitt Planfeststellung S 177 Ortsumgehung Wünschendorf – Eschdorf
Landesamt f. Straßenbau und Verkehr 17.10.2014

Die Straßenanbindung der S 161 soll im Bereich der neuen Anbindung verlegt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich.
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an den öffentlichen Kanal möglich, Details zur Erschließung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu vertiefen.
Ebenso ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen mit weiteren Gutachten hinsichtlich Arten- und Immissionsschutz zu rechnen. Dabei ist besonderer Wert auf das Vogelzugrastgebiet und die Beeinträchtigung der Offenlandarten zu richten.

Im Ergebnis der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Fachbereich Immissionsschutz, wird auf das Erfordernis der Festlegung von Lärmschutzkontingenten im Bebauungsplan und im Rahmen der mündlichen Abstimmung eine Begrenzung der Betriebszeiten auf die Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr hingewiesen. Diese Festlegung sollte mit dem zu erarbeitenden Gutachten im Rahmen des B-Planverfahrens untersucht bzw. getroffen werden.

6-18 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ Dürrröhrsdorf

Rechtskräftige 1. Änderung Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Änderungsbereich bisherige Darstellung	***2. Änderung Bebauungsplan „Am Bahnhof“- künftige Darstellung***
	
Gewerbe- und gemischte Baufläche	Gewerbe, Mischbaufläche, Fläche für Landwirtschaft

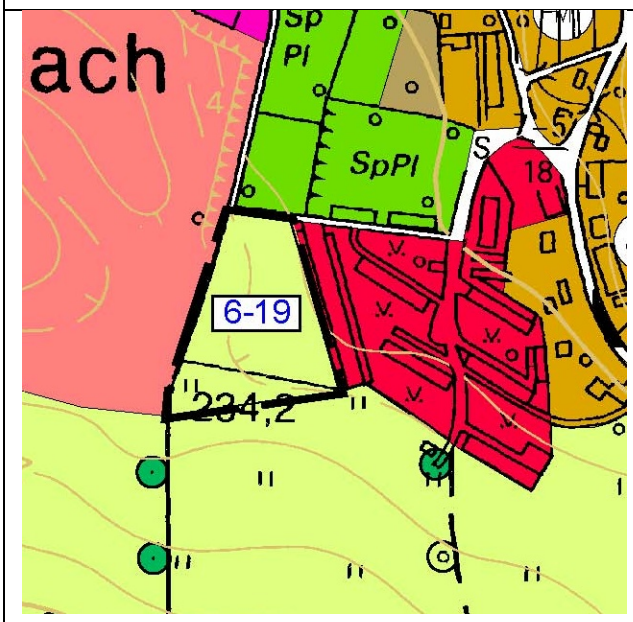
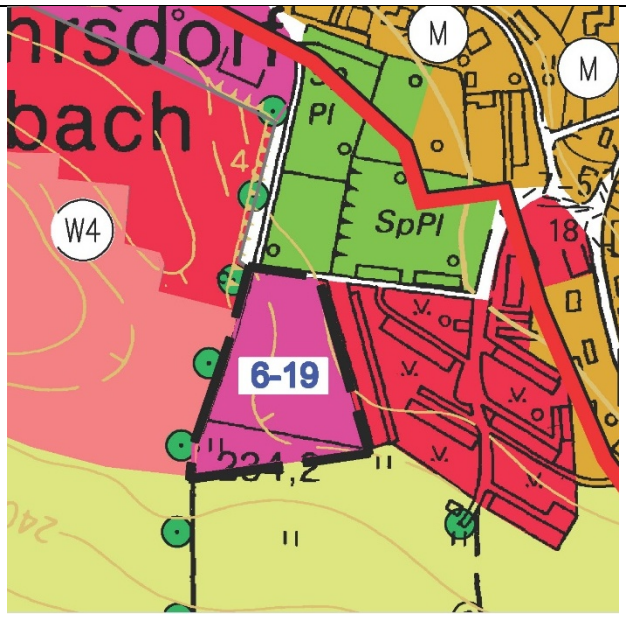
<u>Erläuterung:</u>

Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ Dürrröhrsdorf ist eine 2. Änderung im Parallelverfahren in der Planung.

Die Flächen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen, werden der Landwirtschaft zugeführt.
Mit Ausnahme des Flurstückes 175/1, welches bisher als Gewerbe vorgesehen war, sind alle zur Verfügung stehenden Flächen genutzt. Entsprechend der Umgebungsbebauung wird hier eine gemischte Nutzung vorgeschlagen. Ebenso für das Flurstück Nr. 178e. Hier sind keine Grünstrukturen erkennbar und keine schützenswerten Gehölze vorhanden. Die Mischbaufläche ist eine Ergänzung des eingeschränkten Gewerbegebietes und dient der Abrundung des Standortes.
Die Erschließung für den nördlichen Teil erfolgt über die Bahnhofstraße.

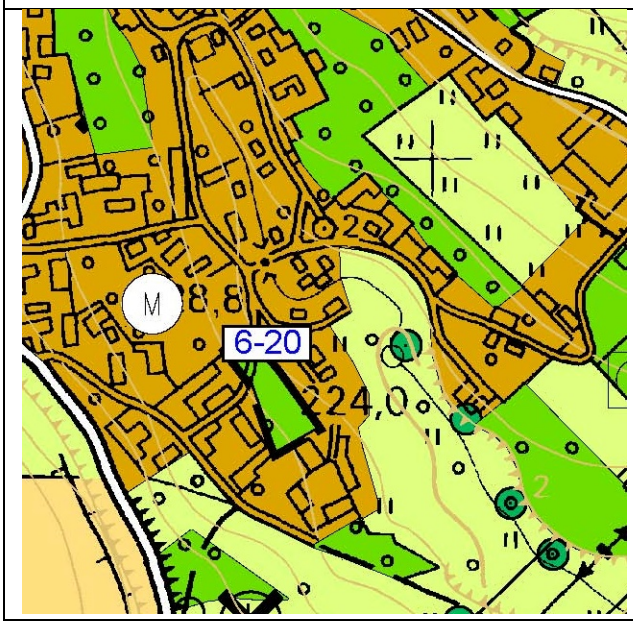
Die Trinkwasserversorgung ist aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage möglich.
Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

6-19 Dürrröhrsdorf, Sondergebiet am Sportplatz

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Fläche für Landwirtschaft	*Gemeinbedarfsfläche*
	<u>Erläuterung:</u> *Bei diesem Änderungsbereich handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche zwischen dem Wohngebiet „Am Schloss“ und dem Wohngebiet „Am Quellenberg“.* *In Ergänzung zu den Gemeinbedarfsflächen für Schule und Ortszentrum sowie der Freiflächen für Sport soll hier die Errichtung einer Sporthalle ermöglicht werden.* *Die Ausweisung wird erforderlich, da die bisherige Einrichtung am Dorfgemeinschaftshaus kapazitativ an ihre Grenzen gerät und keine weiteren Flächen innerorts zur Verfügung stehen.*

Die infrastrukturellen Anschlüsse wie Trink- und Schmutzwasser sind aufgrund der räumlichen Nähe realisierbar.
Der Standort befindet sich nach den Aussagen des Regionalplanes im Grenzbereich Ortslage zur Vorbehaltsausweisung Wasserressource.
Bei der Planung des Einzelvorhabens ist im Bauantrag auf den Belang des Grundwasserschutzes einzugehen.

6-20 Wünschendorf

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	***6. Änderung – künftige Darstellung***
	
Grünfläche	*Mischbaufläche*

<u>Erläuterung:</u>

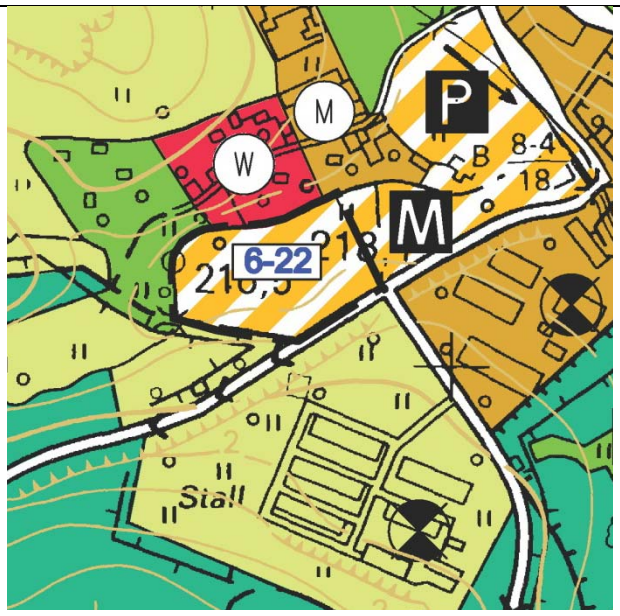
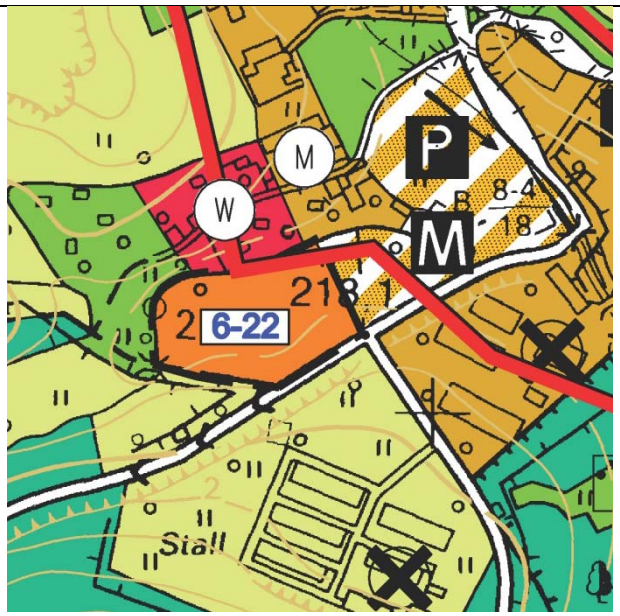
Im Ortsteil Wünschendorf besteht dringender Bedarf an Bauflächen.

Der innerörtliche Bereich, bisher als Grünfläche ausgewiesen, soll entsprechend der Umgebungsbebauung als Mischbaufläche ausgewiesen werden. In den letzten Jahren wurden im Umfeld bereits Flächen bebaut.

Aufgrund der innerörtlichen Lage kann davon ausgegangen werden, dass medienseitig die Erschließung mit Trink- und Abwasser gesichert ist.
Zur Löschwasserversorgung sind für den Ortsteil ergänzende Lösungen zur Trinkwasserleitung zu schaffen.

6-21 Elbersdorf, An der Apfelplantage - entfällt

6-22 Dittersbach, Sondergebiet Tourismus

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich bisherige Darstellung	**6. Änderung – künftige Darstellung**
	
Marktfläche	*Sondergebiet Tourismus*

Erläuterung:

An dieser Stelle soll im Bereich der westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 241 der Gemarkung Dittersbach eine Fläche für einen Caravanplatz entstehen. Die Ausweisung soll als Sondergebiet Tourismus erfolgen um ergänzend zum Marktkonzept touristische Einrichtungen zu etablieren.

Die Änderungsfläche beträgt ca. 8.420 m².

Die Maßnahme ist zur Verbesserung des touristischen Angebotes in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Marktplatz sind Verkehrsanbindung und Flächenbefestigung als befahrbare Grünfläche in Teilen bereits vorhanden. Medienanschlüsse lassen sich auf Grund der Nähe zur Jahrmarktsfläche günstig erweitern. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Lieblingstal und des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Elbhänge Dresden - Pirna und Schönfelder Hochland“ bilden eine ideale Ausgangssituation für Erholung, Wanderungen und die Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde.

4.2 Allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge Referat Bauordnungsrecht, Bauaufsicht

Für Umsetzung der Gebietsausweisungen der Änderungsbereiche 6-02, 6-03, 6-05, 6-06, 6-08, 6-10,6-11 ***und*** *6-17 sind zwingend verbindliche Bauleitpläne zu erarbeiten.*

4.2.2 Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderungen befinden sich archäologische Relevanzbereiche.

Die Änderungen 6-07, 6-08, 6-09, 6-10, 6-11, 6-12, und 6-14 berühren ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal, welches auf Grund seiner besonderen geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde auftreten, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten. Die ausführenden Firmen sind deshalb auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Bodenfunde unterliegen gemäß §20 SächsDSchG der Meldepflicht. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Gerate aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landesamt für Archäologie oder zuständige untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Für Erdarbeiten oder Bauarbeiten innerhalb dieser Bereiche ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zu beantragen.

4.2.3 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

a) Radonschutz

Für die Plangebiete empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. Die Plangebiete liegen nach dessen bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum bis erhöht erwartet werden.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013 nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmassnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4; 08301 Bad Schlema, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de zu wenden.

b) Versickerungstests
Für die Plangebiete, in denen eine Versickerung vorgesehen ist, sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung standortkonkrete Versickerungstests vor der Festsetzung einer Versickerung durchgeführt werden.

4.2.4 ENSO Netz GmbH

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Leitungstrassen für die einzelnen Standorte übermittelt, die im Maßstab 1:10.000 nicht darstellbar sind. Für den größten Teil der Plangebiete sind zur Ausformung Bebauungspläne erforderlich.
In diesen sind die Trassen standortkonkret darzustellen.
In der 6. Flächennutzungsplanänderung sind nur die Grundsätze darstellbar.
Bei Baumaßnahmen sind zu Nieder- und Mittelspannungskabeln Mindestabstände zum äußeren Leitungsseil von 2,5 m zum geplanten Bauobjekt einzuhalten. Bei Mittelspannungsleitungen sind 7,5 m Mindestabstand zur Trassenmitte einzuhalten.
Kabel dürfen nicht überbaut oder überschüttet werden.
Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen.
Im Bereich der Versorgungsleitungen darf nur von Hand geschachtet werden.
Bei Aufgrabungen in der Nähe der Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten.
Die Durchfahrtshöhen entsprechend den DIN-Vorschriften sind einzuhalten.
Die Sicherheit und die Zugängigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Bei Unterschreitung der Mindestabstände während der Bauphase ist Kontakt zum Versorger aufzunehmen.

4.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

Für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m vorzusehen.

Vor Baubeginn müssen sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Durchführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung "Trassenauskunft Kabel" unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> beziehen.

4.2.6 Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal

Die Entsorgung kann an allen Änderungsbereichen an der jeweiligen Hauptstraße erfolgen. Soweit neue Planstraßen errichtet werden, sind ausreichend dimensionierte Wendeanlagen und Radien vorzusehen.

4.2.7 GDM Com

Im Gebiet der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach befinden sich Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH. Dabei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL)[1]	**05**	**300**	**6 m**..
ONTRAS	FGL[1]	**05** ***(stillgelegt)***	**300**	**3 m**[3]
ONTRAS	FGL[1]	**05.13**	**150**	**4 m**..
ONTRAS	FGL[1]	**05.15**	**200**	**4 m**..
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA)[1] mit Kabel/Anodenfeld	**LAF 005.00/19**		**1 m/4 m**
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA)[1] mit Kabel/Erder	**LAE 005.00/E06**		**1 m/4 m**
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA)[1] mit Kabel/Anode	**LAE 005.00/16** ***(stillgelegt)***		**1 m/4 m**
ONTRAS	Kabelschutzrohranlage (2xKSR)[1] mit einliegendem Steuerkabel (Stk)	**1955**	**40**	**1 m**[2]
ONTRAS	Sonstiges [1]: Mess-/Hinweissäulen (SMK/SPf), Armaturengruppe/n (S) mit Ausbläser (A), Gleichrichterschrank der KSA, (Kabel-)Schutzrohr/e (SR), Marker (M)			

[1] nachfolgend als Anlagen bezeichnet
[2] bzw. befindet sich im Schutzstreifen der FGL 05
[3] beidseitig 1,5 m technologischer Mindestabstand (Arbeitsstreifen)

Dienstleister der ONTRAS für die Ferngasleitungen und die Korrosionsschutzanlagen ist in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach die ENSO NETZ GmbH, Dresden ("ENSO"). Infolgedessen führt die ENSO die Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung durch.

5. UMWELTBELANGE

Die Strategische Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB für das vorliegende Änderungsverfahren wird im Folgenden als in die Begründung integrierter Umweltbericht jeweils bezogen auf die Einzelstandorte dokumentiert.

6-01 Porschendorf – Flurstücke Nr. 188/2,188/3, 188/5, 188/7 und 7

Bei den Flächen handelt es sich um eine innerörtliche Bebauung, die lediglich einen anderen Gebietsstatus erhält. Es sind keinerlei Auswirkungen auf Schutzgüter und die Umwelt damit verbunden und auch keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

6-02 Elbersdorf – Teile der Flurstücke 28 und 29

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter

Bei den Flächen handelt es sich um Grünflächen nahe einer Streuobstwiese, die eine mittlere Wertigkeit für Natur und Landschaftsbild aufweisen.
Dabei ist für das Flurstück Nr. 28 entsprechend der Landesbiotopkartierung eine nach § 26 Sächs. Naturschutzgesetz festgesetztes Biotop als sonstige, extensiv genutzte Frischwiese ausgewiesen. Auf der Fläche befinden sich im westlichen Teil, nur an der Bergstraße straßenbegleitend 3 Bäume und dann erst im östlichen Bereich, außerhalb des Änderungsbereiches ca. 7 Gehölze (siehe Luftbild und Foto Seite 11).
Für das Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Elbersdorf hingegen gibt es keine derartige Festsetzung, nur die überregionale Festlegung Entwicklung eines Biotopverbundes Wesenitztal. Auch auf dem Flurstück Nr. 29 befinden sich im straßennahen Bereich keine Obstgehölze.
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: quartäre Ablagerungen in Form von Schmelzwassersande/-kiesen und Lößlehm.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aus der Bauflächenausweisung ergibt sich die Möglichkeit der Schaffung von wenigen Wohnbauflächen. Damit gehen Flächenversiegelung und der Verlust von Vegetationsstrukturen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Arten und Biotope einher.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist das Maß an überbauter und versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten. Nebenflächen sollen weitestgehend wasserdurchlässig hergestellt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Baukörper sind ortsbildtypisch zu gestalten und sensibel in die umgebende Bebauung einzuordnen. Nach Osten hin ist der Übergang zu einer Streuobstwiese auszubilden und diese durch Neupflanzung aufzuwerten.

Weiterhin wird empfohlen die Schaffung von Baurecht über eine Ergänzungs-

satzung zu regeln. Dabei sollen Bauflächen im straßennahen Bereich, entsprechend der östlich der Bergstraße vorhandenen Bebauung angeordnet werden.

Fazit
Aus der Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.
Defizite sind durch die Aufwertung des als Streuobstwiese festgelegten Bereiches ausgleichbar.

6-03 Dobra, Flurstück 495/2

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit der Festlegung Ackerland, die eine geringe Wertigkeit für Natur und Landschafts aufweisen. Das Landschaftsbild hat ebenfalls eine gering Bedeutung, da an dieser Stelle bisher kein Ortsrand ausgebildet ist und südöstlich der Neuausweisung eine Maschinenhalle das Landschaftsbild beeinträchtigt.
Das Ackerland grenzt unmittelbar an die Straße „Neuer Weg“
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: oberflächennah anstehendes Festgestein (Zweiglimmergranodiorit).

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bauflächenausweisung in einer Größe von ca. 1.670 m² für ca. 2 Gebäude sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sehr gering.

Mit der Bebauung ist eine Mischbaufläche mit zugehörigen Erschließungs- und Grünflächen vorgesehen. Damit gehen Flächenversiegelung und der Verlust von Vegetationsstrukturen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Arten und Biotope einher.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Landschaft hin wird die Anlage eines Obst- oder Feldgehölzstreifens empfohlen.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist das Maß an überbauter und versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten. Nebenflächen sollen weitestgehend wasserdurchlässig hergestellt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Baukörper sind ortsbildtypisch zu gestalten und sensibel in die umgebende Bebauung einzuordnen.

Fazit
Aus der Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Defizite lassen sich am Standort weitgehend ausgleichen.

6-04 Wünschendorf, Flurstücke Nr. 593 und 598 – *entfällt*

6-05 Dürrröhrsdorf, Am Feldrain

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter

Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit der Festlegung Ackerland, die eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen.
Das Landschaftsbild hat eine mittlere Bedeutung. Östlich des Standortes schließt sich das Bahngelände mit Großgrünstrukturen an. Südwestlich verläuft der derzeitige Ortsrand von Dürrröhrsdorf.
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: Gehängelehme oder Schwemmlehm über Festgestein (Zweiglimmergranodiorit).

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bauflächenausweisung sollen für den Ort benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden. In Dürrröhrsdorf stehen nur wenige Standorte zur Verfügung. Durch die *innere* Erschließung und Bebauung ergeben sich negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, sowie das Kleinklima.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgesehenen Bauflächen sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes nach Norden *und Osten* hin intensiv einzugrünen. Die überbaubaren Flächen sollten so gering als möglich gehalten werden.
Boden und Grundwasser sind nachhaltig vor Gefährdungen zu schützen.
Mit einer intensiven *Ein*grünung können die Auswirkungen auf das Landschaftbild minimiert werden. Auf die Erhaltung des Großgrünes *entlang der Bahntrasse* ist zu achten. Besonders zu nennen ist eine markante Eiche westlich des Weges „Am Feldrain“.
Zur Kompensation sind Entsiegelungsmaßnahen zu untersuchen. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sollten durch Entsiegelung oder andere, angemessene Maßnahmen erfolgen. Denkbar wäre auch die Renaturierung von technisch ausgebauten oder verlandeten Gewässern.
Im Rahmen weiterer Planungsschritte sind die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf den Standort zu untersuchen und zu dokumentieren.
Aus den Erfahrungen vergleichbarer Standorte ist mit der Festlegung von Schallpegelbereichen und einer damit festzulegenden Bauweise der Außenwände eine Bebaubarkeit gegeben.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden. Eine Bilanz mit Festlegung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen ist erst im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich.

6-06 Dürrröhrsdorf, Flurstück 215/27 *entfällt*

6-07 Dobra, Flurstück 34/5

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter

Bei dieser kleinen Baugebietsausweisung von ca. 1.000 m² ist eine Wiesenfläche mit angrenzender potentieller sonstiger, extensiv genutzter Frischwiese in Offenland berührt.
Die Bodenfruchtbarkeit wird mit gering eingeschätzt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nur im Bezug auf die Ortslage. Aus Richtung Westen, von der Landschaft aus gesehen ergeben sich aufgrund der Einordnung innerhalb des Ortes keine Auswirkungen.
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: oberflächennah anstehendes Festgestein (Zweiglimmergranodiorit).

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Neuausweisung einer sehr kleinen Baufläche ergeben sich geringe Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes, des Kleinklimas sowie im Arten-und Biotopschutz.
Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches fallen diese aber minimal aus.

Auf den Erhalt des benachbarten potentiellen Biotops, das gemäß Darstellungen des Geoportals Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hier ausgewiesen wurde, ist zu achten. Es wird die Entwicklung als Streuobstwiese empfohlen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das nördlich gelegene potentielle Biotop ist zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung weiter zu entwickeln. Versiegelungen sind nur im geringen Maße vorzunehmen und sollten auf ein Minimum beschränkt bleiben. Die Gebäudekubatur sollte im ländliches Still (langgestreckte Gebäudeform und geringer Dachüberstand mit Gliederung der Geschosse), unter Rücksichtnahme auf das Denkmal der Hofstelle erfolgen.
Eine Regenwasserrückhaltung und ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen minimieren die Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Fazit

Unter Berücksichtigung des Zieles einer ländlichen Bauweise und Erhalt / Weiterentwicklung des Biotops können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft am Standort ausgeglichen werden.

6-08 Wilschdorf, An der Feuerwehr

Für den nordöstlichen Bereich der Änderungsfläche wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt, der zwischenzeitlich genehmigt vorliegt *und in Teilen auch bereits umgesetzt ist*. In diesem wurden bereits Kompensationsmaßnahmen festgelegt *und erbracht*.
Für diesen Flächenanteil sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mehr in die Bilanz aufzunehmen.
Alle Weiteren Flächenausweisungen wurden mit der vorangegangenen Änderung zurück genommen.

Fazit
Aufgrund der Rückführung des Standortes auf den Bebauungsplan „An der Feuerwehr“ sind keine weiteren Festlegungen erforderlich.

6-09 und 6-14 Wilschdorf, Dresdner Straße

Die Änderungsflächen 9 und 14 wurden aus Gründen der Praktikabilität in der Beschreibung und Beurteilung zusammengefasst, da sie unmittelbar aneinander grenzen. Für die Fläche Nr. 9 wurde ein Bebauungsplan für eine Mischbebauung erarbeitet und der Biotopausgleich für diese Fläche bereits erledigt.
Auf der Fläche Nr. 14 wurde in den letzten Jahren ein Einfamilienhaus errichtet.

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für den Bereich der Änderung Nr. 9 Fläche für die Landwirtschaft - Acker und im östlichen Teil Grünfläche - ausgewiesen.
Für den Änderungsbereich 14 sagt der rechtskräftige FNP Grünfläche – Wiese aus.
Die ökologische Leistungsfähigkeit des Bereiches 9 kann als gering, die des Bereiches 14 als mittel eingeschätzt werden.
Das Landschaftsbild hat ebenfalls eine mittlere Bedeutung, ist durch den Bauhof bereits beeinträchtigt.

Prognose der Umweltauswirkungen
Durch die Nutzungserweiterung als Lagerplatz werden die Voraussetzungen für einen ordentlichen Betriebsablauf, geordnete Lagermöglichkeiten und die Sicherung von Arbeitsplätzen geschafften. Mit der Neuausweisung von Lagerflächen sind Teilversiegelungen von Flächen und der Verlust von Vegetationsstrukturen, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Arten und Biotope verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung wurde bereits umgesetzt, die Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan beurteilt und ausgeglichen. Es wurde u.a. ein begrünter Wall festgelegt, der negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren soll.

Fazit
Die Maßnahmen sind realisiert, hier geht es zwischenzeitlich nur um ein Nachvollziehen der Bauentwicklung.

6-10 Wilschdorf, Alte Hauptstraße

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Die betroffenen Flächen sind teilweise mit einer Lagerhalle des Landschaftsbaubetriebes Winkler bebaut.
Hinsichtlich der ökologischen Leistungsfähigkeit und der Bedeutung für das Landschaftsbild handelt es sich somit um Bereiche mit mittlerer Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit. Das Landschaftsbild wird zusätzlich durch die 380 kV-Freileitungstrasse beeinträchtigt.
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: quartäre Ablagerungen in Form von Schmelzwassersande/-kiesen sowie holozäne Auenablagerungen des Wilschdorfer Dorfbaches.

Prognose der Umweltauswirkungen
Mit der Ausweisung einer Erweiterungsfläche nach Süden hin ergibt sich die Möglichkeit der Errichtung einer weiteren Lager- und Unterstellhalle für Technik und Material sowie zusätzlicher Freilagerflächen zur Stabilisierung des Betriebes.
Mit einer Flächenversiegelung gehen der Verlust von Vegetationsstrukturen, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust natürlicher Bodenfunktionen), Wasser, Kleinklima sowie Arten und Biotope einher. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind gering, da die südliche Halle noch nicht in die Landschaft eingebunden ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Festlegung eines Grüngürtels nach Süden und Osten sollen nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Empfohlen wird eine mehrreihige Feldgehölzhecke. Dabei sind Beeinträchtigungen der Energietrasse zu vermeiden. Gegebenenfalls ist ein stufenförmiger Aufbau des Heckenstreifens zu empfehlen.
Das Maß an überbauter und versiegelter Fläche ist so gering wie möglich zu halten. Grundwasser und Boden sind vor dem Eintrag von gefährdenden Stoffen zu sichern. Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen ausreichend Flächen, die für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

Fazit
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die sich aus der Änderung des FNP ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

6-11 Stürza, Hohnsteiner Straße

Diese Fläche war bereits Gegenstand einer früheren FNP-Änderung, eine Bebauung ist aber aufgrund der unterirdischen 20 kV-Energietrasse, parallel zur Hohnsteiner Straße nicht möglich.

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist hier teilweise Wohnbaufläche, im nordwestlichen Bereich Landwirtschaftsfläche – Wiese festgelegt.

Die Böden sind von mittlerer Wertigkeit, das Landschaftsbild ebenfalls.
Entsprechend der Landesbiotopkartierung wird diese Fläche als potentielles Flächenbiotop im Offenland als sonstige extensiv genutzte Frischwiese dargestellt.
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: Gehängelehme über Festgestein (Zweiglimmergranodiorit) bzw. holozäne Auenablagerungen des Stürzaer Baches über Festgestein.

Prognose der Umweltauswirkungen
Durch die Flächenausweisung werden Wohnbauflächen in geringem Maße ermöglicht.
Eine Neuausweisung von Bauflächen hat den Verlust von Vegetationsstrukturen und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu Folge.
Außerdem gehen mit Flächenversiegelung und dem Verlust von Vegetationsstrukturen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust natürlicher Bodenfunktionen), Wasser, Kleinklima sowie Arten und Biotope einher.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist das Maß an überbauter und versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten.
Nebenflächen sollen weitestgehend wasserdurchlässig hergestellt werden.
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Baukörper sind ortsbildtypisch zu gestalten und sensibel in die umgebende Bebauung einzuordnen. Nach Norden hin ist der Übergang zur Landschaft auszubilden.
Bei der höhenmäßigen Gebäudeeinordnung ist darauf zu achten, dass der Standort in Teilen feucht ist, eine entsprechende Drainage vorzusehen ist und die Erdgeschossfußbodenhöhe möglichst mind. 0,5 m über der umgebenden Fläche gewählt wird.

Weiterhin wird empfohlen die Schaffung von Baurecht über eine Ergänzungssatzung zu regeln.

Fazit
Aus der Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.
Defizite sind im Rahmen der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan angebotenen Maßnahmen möglich.

6-12 Dürrröhrsdorf Hauptstraße

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Bei diesen Flächen handelt es sich um innerörtliche Grünflächen in der Nähe des Stürzaer Baches. Sie sind teilweise bereits mit kleineren Gebäuden bebaut.
Die ökologische Wertigkeit und das Landschaftsbild können mit gering bis mittel eingestuft werden.
Westlich grenzt das Linienbiotop des Stürzaer Baches an, was durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
Gemäß der Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist an diesem Standort folgende geologische Situation vorzufinden: holozäne Auenablagerungen des Stürzaer Baches.

Prognose der Umweltauswirkungen

Hier soll eine Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Mit der Bebauung sind Flächenversiegelungen und der Verlust von Vegetationsstrukturen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Arten und Biotope von Lebensraum verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Versiegelungen sind nur im geringen Maße vorzunehmen und sollten auf ein Minimum beschränkt bleiben. Ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen minimiert die Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
Die Bebauung ist so einzuordnen, dass der Mindestabstand zur Mittelwasserlinie von 5 m eingehalten wird. Empfohlen wird die Gebäudeeinordnung so vorzunehmen, dass im Hochwasserfall keine Beeinträchtigungen entstehen können.

Fazit
Aus der Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Defizite lassen sich am Standort weitgehend ausgleichen.

6-13 Stürza, Ortseingang – *entfällt*

6-14 Wilschdorf Dresdner Straße

Siehe 6-09

6-15 Dittersbach Ortsausgang Eschdorfer Straße - *entfällt*

6-16 Wilschdorf 2. Änderung B-Plan „Fischbacher Straße-östlicher Teil“

Für diesen Bereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Fischbacher Straße“ *mit integriertem Grünordnungsplan* vor. Dieser soll im *östlichen Bereich überarbeitet und städtebaulich neu geordnet werden.*

Aufgrund der Übernahme des in großen Teilen rechtskräftigen Planes wird auf eine Vertiefung der Umweltprüfung verzichtet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die städtebauliche Neuausrichtung werden Belange des Wasserrückhaltens und der Versickerung größere Beachtung finden.

Im bereits laufenden B-Planänderungsverfahren wurden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung festgeschrieben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festlegung einer neuen Streuobstwiese als nördlicher Ortsrand.

Fazit
Aus der Änderung ergeben sich für das Landschaftsbild und die Natur positive Effekte.

6-17 Dittersbach, Erweiterung Gewerbegebiet „Alte Ziegelei“

Gegenüber dem 1. Entwurf erfolgt eine Flächenreduzierung um ca. 50%.

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im nördlichen Bereich von mittlerer, im Süden von sehr hoher Wertigkeit einzuschätzen.
Es handelt sich um stauwasserbeeinflusste Böden aus skelettführendem Sand über Lehm. Geringe Teile der Senke von NNO nach Süden *des westlichen Plangebietsrandes* sind einer erosionsgefährdete Abflussbahn zuzuordnen. Das Landschaftsbild ist von mittlerer Wertigkeit.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Flächenausweisung soll eine Fläche zur Aus- und Ansiedlungen von Industrie geschaffen werden.

Durch die Erschließung und Bebauung ergeben sich negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, *Artenschutz* sowie das Kleinklima.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgesehenen Gewerbeflächen sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes nach Norden, Westen und Süden mit einem umlaufenden Grüngürtel zu versehen.
Boden und Grundwasser sind nachhaltig vor Gefährdungen zu schützen.
Zur Kompensation sind Entsiegelungsmaßnahen zu untersuchen. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sollten durch Entsiegelung oder andere, angemessene Maßnahmen erfolgen. Denkbar wäre auch die Renaturierung von technisch ausgebauten oder verlandeten Gewässern.

Fazit

Ein vollständiger Ausgleich kann mit den bisher benannten Maßnahmen noch nicht erreicht werden. Hier sind weitere Anstrengungen zur Auswahl an geeigneten Entsiegelungsflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. *Positiv wirkt sich hier die Rücknahme von ca. 5,3 ha Gewerbefläche am Standort 6-18 – Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof“ Dürrröhrsdorf aus.*

Eine Bilanz mit Festlegung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen ist erst im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich. *Dabei sind entsprechend den Hinweisen der Stadt Dresden besonderer Wert auf das Vorgelzugrastgebiet und die Beeinträchtigung der Offenlandarten zu legen.*

6-18 Gewerbegebiet Dürrröhrsdorf, Am Bahnhof

Bei dieser Änderung werden bisher als Gewerbefläche ausgewiesene Bereiche in einer Größenordnung von 5,3 ha der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt bzw. Planausweisungen zurückgenommen.

Die mit der ursprünglichen Aufstellung des FNP bzw. der 1. Änderung festgelegten Kompensationsmaßnahmen stehen somit für andere Planungen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Sie sollen beispielsweise als Kompensationsmaßnahmen für die Neuausweisung an der „Alten Ziegelei“ in Dittersbach verrechnet werden.

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist von hoher bis sehr hoher Wertigkeit einzuschätzen.
Es handelt sich um Böden aus periglaziären Lagen mit lössarmem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein bzw. im südlichen Teil um Böden aus kolluvialen Sedimenten.
Das Landschaftsbild ist von mittlerer Wertigkeit.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der 2. Änderung werden ca. 40 % der Gewerbeausweisung zurückgenommen und der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die bebauten Bereiche sind als Gewerbe genutzt, im nördlichen Gebiet soll die Flächenausweisung entsprechend der derzeitigen Prägung als gemischte Nutzung erfolgen.

Durch die Rücknahme der Gewerbeausweisung ergeben sich positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, sowie das Kleinklima.
Mit der Ausweisung eines Teils der Flächen in Norden wird auf die bisherige Gemengelage mit der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe reagiert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Rücknahme von Gewerbeflächen werden keine nachteiligen Auswirkungen für Boden und Landschaft entstehen.
Die bereits geplanten Kompensationsmaßnahmen stehen für andere Vorhaben zur Verfügung.

Fazit

Durch die Rücknahme von Versiegelungsflächen stehen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen für andere Bebauungspläne zur Verfügung.

6-19 Dürrröhrsdorf, Sondergebiet am Sportplatz

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist von sehr hoher Wertigkeit einzuschätzen.
Es handelt sich um Böden aus Löss und Lössderivaten.
Das Landschaftsbild ist von mittlerer Wertigkeit.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Flächenausweisung soll eine Fläche zur Aus- und Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden.

Durch die Erschließung und Bebauung ergeben sich negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Kleinklima.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes nach Süden mit einem Heckenstreifen einzugrünen.
Boden und Grundwasser sind nachhaltig vor Gefährdungen zu schützen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind lärmschutztechnische Schutzmaßnahmen bezogen auf das nahe gelegene Wohngebiet zu untersuchen und erforderlichenfalls bauliche und / oder organisatorische Maßnahmen festzulegen.

Fazit
Aus der Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

6-20 Wünschendorf

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im Gebiet als gering zu bewerten.
Es handelt sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten der Leitbodenassoziation Ah/C-Böden aus anthropognem Sandskelett.

Das Landschaftsbild ist von niedriger Wertigkeit.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Flächenausweisung befindet sich mitten in der Ortslage. Es handelt sich lediglich um Verdichtung der Bebauung. Durch die geplante Mischnutzung entstehen relativ geringe Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Die Verdichtung ist der Neuausweisung „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit einer landschaftsangepassten Bauweise, einem geringen Versiegelungsgrad und Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung können die Auswirkungen minimiert werden.

Fazit
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die sich aus der Änderung des FNP ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

6-21 Elbersdorf, An der Apfelplantage - entfällt

6-22 Dittersbach, Sondergebiet Tourismus

Leistungsfähigkeit der Schutzgüter
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als mittel einzuschätzen.
Hier sind Böden aus Fluss- und Auenablagerungen vorhanden. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 3 m.
Das Landschaftsbild ist von mittlerer bis hoher Wertigkeit.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Flächenausweisung soll eine Fläche für touristische Entwicklung, u.a. zur Aufstellung von Wohnmobilen, geschaffen werden.

Gegenüber der bisherigen Nutzung als „Marktplatz“ als Ausstellungs- und Abstellfläche ergeben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, sowie das Kleinklima.
Der Schullwitzbach prägt mit seiner hohen Natürlichkeit die angrenzende Fläche.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Gestaltung des Platzes ist auf die Natürlichkeit des Tales einzugehen und Maßnahmen zur „sanften“ Einordnung in das Tal festzulegen.
Die Einhaltung eines mind. 5 m breiten Gewässerrandstreifens ist zu gewährleiten.

Fazit

Mit einer landschaftsangepassten Bauweise lässt sich das Sondergebiet gut in die Umgebung integrieren. Aufgrund der Vornutzung sind die Belastung für Natur und Landschaft gering. Durch eine Gestaltung kann gegenüber der derzeitigen Situation eine Verbesserung erreicht werden.

6. FLÄCHENBILANZ

6.1 Bestandsermittlung

						Bestand							
Änderung Nr.	Ortsteil	Gesamtbereich	zus. Ausweisung	Ausgleich erbracht		Bestand Landwirtschaft Acker	Bestand Landwirtschaft Grünland	Bestand Grünland	Bestand Gewerbe	Bestand Mischbaufläche	Wohnbaufläche	Verkehrsfläche	Gemeinbedarfsfläche
		m²	m²			m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
1	Porschend.	6.600	0										6.600
2	Elbersdorf	5.820	5.820					5.820					
3	Dobra	1.670	1.400				1.400			270			
~~4~~	~~Wünschend.~~	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Dürrröhrsd.	2.810	2.810			4.140							
6	~~Dürrröhrsd.~~	0	0								0		
7	Dobra	4.580	1.930					1.930					
8	Wilschdorf	5.575	5.575	5.575		0	5.575						
9 + 14	Wilschdorf	8.560	7.660	3.100			2.250	4.500		1.810			
10	Wilschdorf	8.800	5.570	2.300		6.550		900		1.350			
11	Stürza	6.100	3.570	2.530		3.570					2.530		
12	Dürrröhrsd.	2.650	2.650					2.650					
~~13~~	~~Stürza~~	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
~~15~~	~~Dittersbach~~			-	-	-	-						
16	Wilschdorf	49.590	*13.760*				*17.900*			*31.690*			
17	Dittersbach	*67.670*	*67.670*			*67.670*							
18	*Dürrröhrsd.*	*141.720*		*141.720*		*0*	*0*	*26.000*	*98.435*	*4.060*	*0*	*13.225*	*0*
19	*Dürrröhrsd.*	*9.700*	*9.700*			*9.700*							
20	*Wünschend.*	*1.600*	*1.600*					*1.600*					
~~*21*~~	~~*Elbersdorf*~~			-	-	-		-	-	-	-	-	
22	*Dittersbach*	*8.420*	*0*	*8.420*								*8.420*	
Summe		**331.865**	**129.715**	**155.225**		**91.630**	**27.125**	**43.400**	**98.435**	**7.490**	**34.220**	**21.645**	**6.600**

6.2 Planung

						Planung							
Ände-rung Nr.	Ortsteil	Gesamt-bereich	zus. Auswei-sung	Aus-gleich erbracht		Wohn-bau-fläche	Misch-baufl.	Ge-werbe	Lawi grün + Acker	Grün Orts-rand	Sonder-gebiet	Ge-meinb edarf	Ver-kehrs-fläche
		m²	m²			m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
1	Porschend.	6.600	0				6.600						
2	Elbersdorf	5.820	5.820			5.820							
3	Dobra	1.670	1.400				1.670						
~~4~~	~~Wünschend.~~	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-
5	Dürrröhrsd.	2.810	2.810			*2.810*				*1.330*			
6	~~Dürrröhrsd.~~	0	0										0
7	Dobra	4.580	1.930				1.000			930			
8	Wilschdorf	5.575	5.575	5.575		4.475				1.100			
9 + 14	Wilschdorf	8.560	7.660	3.100			7.100		590	870			
10	Wilschdorf	8.800	5.570	2.300			5.600			3.200			
11	Stürza	6.100	3.570	2.530		4.500				1.600			
12	Dürrröhrsd.	2.650	2.650				2.650						
~~13~~	~~Stürza~~	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
~~15~~	~~Dittersbach~~			-	-	-	-	-	-	-			
16	Wilschdorf	49.590	13.760			31.760	3.240		14.600				
17	Dittersbach	*67.670*	*67.670*					*53.640*		*14.030*			
18	*Dürrröhrsd.*	*141.720*		*141.720*		*0*	*11.940*	*54.205*	*53.090*	*13.735*		*0*	*8.750*
19	*Dürrröhrsd.*	*9.700*	*9.700*									*9.700*	
20	*Wünschend.*	*1.600*	*1.600*				*1.600*						
~~*21*~~	~~*Elbersdorf*~~			-	-		-	-					
22	*Dittersbach*	*8.420*	*0*	*8.420*							*8.420*		
Summe		**332.365**	**124.875**	**155.225**		**49.365**	**41.400**	**107.845**	**68.280**	**36.795**	**8.420**	**9.700**	**8.750**

6.3 Begründung des Bedarfs an Wohnbauflächen

6.3.1. Bestand

Entsprechend den Angaben des statistischen Landesamtes gibt es in der Gemeinde
per 31.12.2014 2.128 Wohnungen in 1.219 Wohngebäuden.
Die Wohnungen gliedern sich in:

	Anzahl	*Anteil in %*
Wohnungen mit 1 Raum	*33*	*1,55*
Wohnungen mit 2 Räumen	*109*	*5,12*
Wohnungen mit 3 Räumen	*483*	*22,70*
Wohnungen mit 4 Räumen	*539*	*25,33*
Wohnungen mit 5 Räumen	*395*	*18,56*
Wohnungen mit 6 Räumen	*315*	*14,80*
Wohnungen mit 7 und mehr Räumen	*254*	*11,94*
Wohnungen insgesamt	*2.128*	*100,00*

Der größte Teil der Wohnungen befindet sich in Privateigentum.
Bezogen auf die Einwohnerzahl vom 31.12.2014 von 4.267 ergibt sich die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,00 EW/WE.

6.3.2. Bevölkerungsprognose

Für die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach wurde durch das Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung im Februar 2011 im Auftrag der Stadt Dresden eine Studie zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt-Umland-Region Dresden bis 2025 erstellt.
Die Studie beinhaltet u.a. eine flächenhafte und tabellarische Ermittlung des Baulückenpotentials in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach.
In der Studie wurden 2 Modelrechnungen gefertigt. In der ersten wird ausschließlich die Bevölkerungsentwicklung anhand der Geburten und Sterbefälle in den Regionen dargestellt.
„Zum anderen erfolgt in der Variante „Status Quo“ die Fortschreibung des altersspezifischen Wanderungsverhaltens anhand des Stützzeitraumes 2003 bis 2009, wobei angenommen wird, dass sich das Verhalten nicht ändert. Das heißt jedoch nicht, dass sich die Höhe der Zu- und Fortzüge nicht ändert. Es handelt sich somit um einen „Status Quo-Ansatz“, mit dem die vergangenen Entwicklungen für die Zukunft fortgeschrieben werden.“ 1) IÖR 2011

An Hand dieser umfangreichen Untersuchungen kommt man zu dem Fazit, dass für die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach die Bevölkerung bis 2025 in Variante 1 sich auf 3.532 Einwohner und nach der Status Quo Berechnung bei 4.211 einpegeln wird.
*Schlussfolgernd auf die Ergebnisse der Studie wird für den Flächennutzungsplan von **4.100 Einwohnern im Jahr 2025** ausgegangen.*

6.3.3. Flächenpotentiale

Im Rahmen der Studie wurden Bauflächenpotentiale dargestellt.
Auf dieser Grundlage wurden die 119 Einzelflächen für Wohnen (67) und Mischgebiete (52) einzeln untersucht. Darin enthalten sind auch die mit Baurecht belegten und nur teilweise umgesetzten Baugebiete.
Zwischenzeitlich sind eine ganze Reihe von Grundstücken bebaut wurden. Es gibt aber auch andere einschränkende Belange wie Erschließbarkeit, Lage im Außenbereich bzw. im Landschaftsschutzgebiet, sowie beispielsweise der Wegfall einiger Flächen wegen des Hochwasserschutzes.
Diese Tabelle wurde anhand der zwischenzeitlich stattgefundenen Entwicklung noch einmal fortgeschrieben. Beachtet wurden auch bereits umgesetzte Maßnahmen, die aber in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes noch der Darstellung bedürfen.
Nach der Überarbeitung der Tabelle der innerörtlichen Bauflächen stehen in den Ortsteilen folgende Flächen zur Verfügung:

Ortsteil	Baufläche	dav. für Wohnen	Mischbaufläche
Dittersbach	450	0	450
Dürrröhrsdorf	16.285	15.085	1.200
Dobra	2.679	0	5.349
Elbersdorf	1.067	0	1.067
Porschendorf	0	0	0
Stürza	970	0	970
Wilschdorf	32.440	32.440	0
Wünschendorf	1.500	0	1.500
Zwischensumme	55.391	47.525	7.866
abzüglich nicht verfügbar	8.910	8.910	
Summe	**46.481**	**38.615**	**7.866**

Für den Bedarf wurden die Flächen für Wohnen komplett und aus den Mischbauflächen 50 % für Wohnen angesetzt.
Damit stehen Bauflächen für Wohnungen von 47.525 m² zur Verfügung.
Nicht berücksichtigt wurden dabei die Eigentumsverhältnisse und die Flächenverfügbarkeit.

Unter der Maßgabe, dass nicht alle Baulücken aufgrund des Privateigentums verfügbar sind und der speziellen Situation des Baugebietes Fischbacher Straße, westlicher Teil in Wilschdorf mit 8.910 m², bei denen zwar Baurecht besteht, die aber bis zur Klärung der Eigentumsverhältnisse vorerst nicht zur Verfügung stehen, reduziert sich die verfügbare Fläche weiter auf 38.615 m².

Bei einer durchschnittlichen Wohnbauflächengröße, die nach Hinweisen der Landesdirektion Sachsen reduziert und nunmehr mit 600 m² angesetzt wird, entspricht das 64 WE, die innerhalb der Ortslagen einschließlich der anteiligen Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Fischbacher Straße in Wilschdorf, geschaffen werden können.

6.3.4. Geplante Wohnbauflächenentwicklung

Der Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus der Eigenentwicklung und eventuellen Wanderungsgewinnen zusammen. Da nach dem Landesentwicklungs- bzw. dem Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge der Gemeinde keine zentrale Rolle zukommt, kann sich der Bedarf vorwiegend an der Eigenentwicklung und den vorgenannten Prognosen orientieren.
Der Eigenbedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich überschlägig aus der Bevölkerungsentwicklung sowie dem Vergleich der in der Gemeinde vorhandenen Situation hinsichtlich Wohnfläche/Einwohner und Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung) mit dem Durchschnitt des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und des Freistaates Sachsen ermitteln.

Folgende Ausgangssituation stellt sich dar:

Bestehende Situation	***Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach***	***Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge***	***Freistaat Sachsen***
Einwohner	*4.267*	*245.939*	*4.046.385*
Wohnfläche	*184.400*	*10.459.000*	*1.743.728*
Wohnfläche / Einwohner	*43,21*	*42,52*	*43,09*
Belegungsdichte EW/WE	*2,00*	*1,83*	*1,73*
Anzahl der Wohnungen	*2.128*	*134.330*	*2.328.770*

Es ist davon auszugehen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen in Verbindung mit der Erhöhung des Wohnraumbedarfes pro Person auch in der Gemeinde fortsetzen wird.
*Dieser prognostizierten Entwicklung wird durch den Ansatz des aktuellen Kreisdurchschnittes von 1,83 EW/WE Rechnung getragen (**Auflockerungsbedarf**).*
*Damit ergeben sich unter Zugrundelegung der Bevölkerungsprognose von 4.100 EW im Jahre 2025 (angelehnt an das Status Quo Modell der Stadt-Umland-Studie) insgesamt **2.240 WE**.*
*Das bedeutet einen **Bedarf von 112 WE.***

Dieser ermittelte Bedarf kann durch den Bestand von 2.128 WE nicht gedeckt werden.
Aus Baulandreserven können 64 WE abgedeckt werden.
Damit ergibt sich ein durch neue Wohnflächen zu schaffender Bedarf von 48 WE.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden neue Wohngebiete in Elbersdorf, Dürrröhrsdorf, Wilschdorf und Stürza mit insgesamt 12.320 m², das entspricht 20 WE, ausgewiesen. Zusätzlich ergeben sich aus den gemischten Bauflächen bei einem Wohnanteil von 50 % der ausgewiesenen Flächen gemäß der aus Tabelle 6.2 Flächenbilanz-Planung entwickelten nachstehenden Übersicht weitere 12 WE.

In den einzelnen Ortsteilen stehen darüber hinaus folgende Bauflächen zur Verfügung:

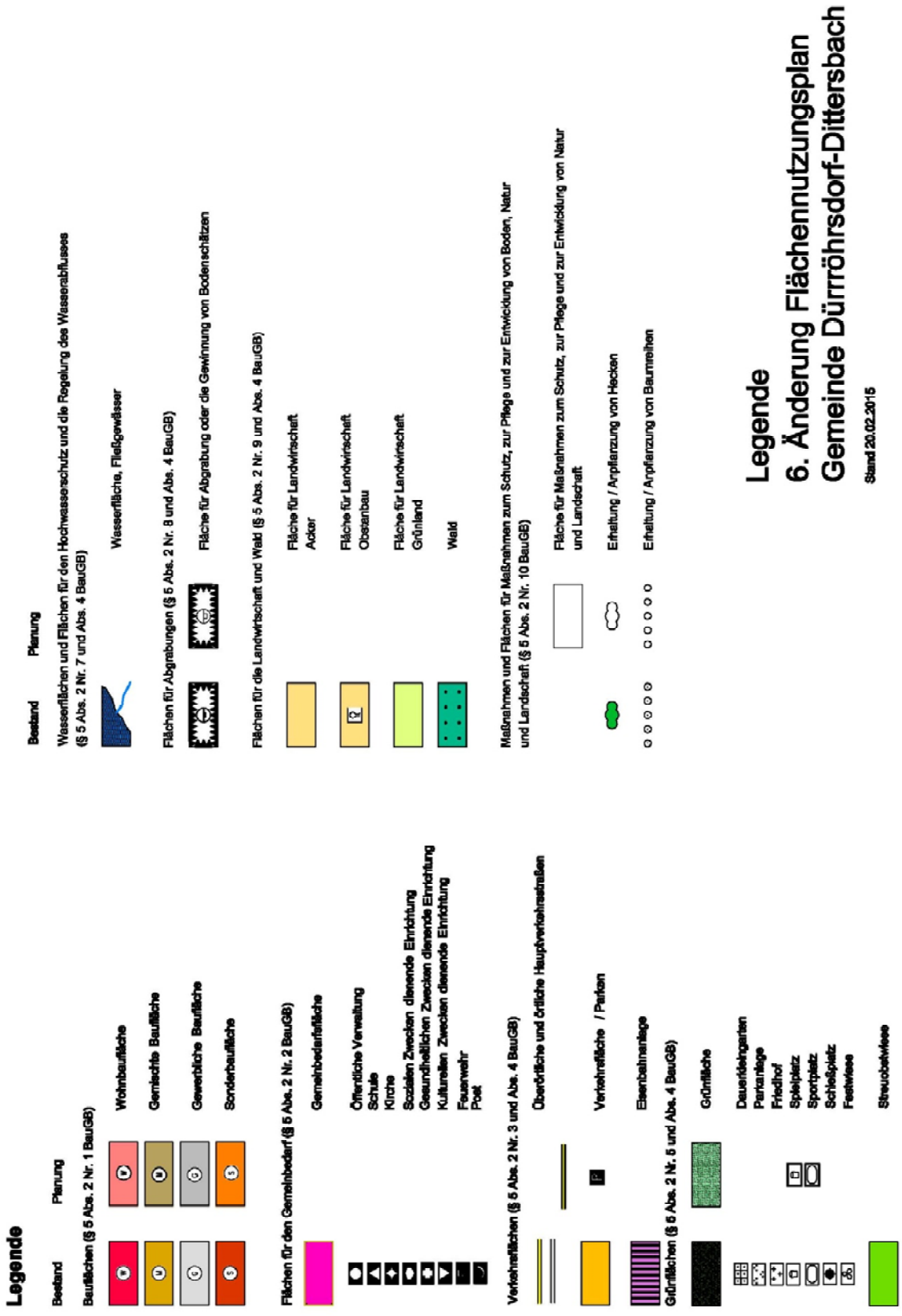
Neuausweisungen Wohn- und Mischgebietsflächen

Ortsteil	*Baufläche*	*dav. für Wohnen*	*Mischbaufläche*	*50% anteilige Wohnbaufläche im Mischgebiet*
Dittersbach	*0*	*0*	*0*	
Dürrröhrsdorf	*10.600*		*10.600*	*5.300*
Dobra	*2.670*		*2.670*	*1.335*
Elbersdorf	*5.820*	*5.820*	*~~0~~*	
Porschendorf	*0*	*0*	*0*	
Stürza	*4.500*	*4.500*	*0*	
Wilschdorf	*2.000*	*2.000*	*0*	
Wünschendorf	*1.600*	*0*	*1.600*	*800*
Summe	***31.760***	***17.740***	***14.870***	***7.435***

Weitere 8 WE ergeben sich durch die Übernahme des Bebauungsplanes Fischbacher Straße, östlicher Teil, die im Änderungsbereich 16 dargestellt wurden.

*Damit bleibt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im 3. Entwurf mit **16 WE unter** dem ermittelten Bedarf.*

7. LEGENDE ZU DEN PLANAUSSCHNITTEN



8. RECHTSGRUNDLAGEN

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)*

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

3. *Sächsische Bauordnung (SächsBO) geändert zuletzt geändert durch Artikel 2 des das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670), der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. 2016 Nr. 6, S. 186 Fsn-Nr.: 421-1/3*

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

5. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I, S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)*

6. *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*

7. *Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*

8. *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)*

9. *Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)*

9. VERFAHRENSVERMERKE

	Datum
– Änderungsbeschluss Nr. 46/2011 vom	29.09.2011
– Änderungsbeschluss Nr. 13/2013 vom	21.03.2013
– Änderungsbeschluss Nr. 10/2014 vom	29.04.2014
– Bekanntmachung des letzten Änderungsbeschlusses im Wesenitztaler Landboten vom	16.05.2014
– Feststellung des Vorentwurfs im Gemeinderat, Beschluss Nr. *19/2015* vom	*05.03.2015*
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	*06.03.2015*
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Wesenitztaler Landboten	*20.03.2015*
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	*30.03.2015*
bis	*14.04.2015*
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Feststellung des Entwurfs im Gemeinderat, Beschluss Nr. *20/2015* vom	*28.05.2015*
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung	*01.06.2015*
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Wesenitztaler Landboten	*04.07.2015*
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	*29.06.2015*
bis	*31.07.2015*
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Feststellung des 2. Entwurfs im Gemeinderat, Erweiterung der Änderungsbereiche Beschluss Nr. *23/2016* vom	*23.06.2016*
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung	*07.07.2016*
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Wesenitztaler Landboten	*22.07.2016*
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	*01.08.2016*
bis	*02.09.2016*

Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger zum 2. Entwurf und Feststellung des 3. Entwurfs im Gemeinderat, Erweiterung um den Änderungsbereich 6-22 Beschluss Nr. …*/2016* vom	*29.09.2016*
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB a.) Bekanntmachung im Wesenitztaler Landboten b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom bis	
– Abwägung der Anregungen zum 3. Entwurf der TÖB und Bürger sowie Beschluss über die Änderung des FNP Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Flächennutzungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Timmermann
Bürgermeister

10. QUELLEN

Landesentwicklungsplan (LEP), Erläuterungstext, Sächsische Staatsministerium des Innern vom 13. Juli 2013, bekannt gemacht am 30.08.2013

Regionalplan (RP) Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Teil 1 Festlegungen und Begründungen – Satzung (25.02.2009)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach i.d.F. vom
FNP 4. Entwurf v. 24.05.2007
FNP 5. Entwurf v. 11.04.2010

Landschaftsplan der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach Stand 2010

Internetrecherchen:

- Geoportal Sachsen Luftbilddaten Zugriff im Febr. 2015, *März – Juni 2016; Sept 2016* http://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Internetzugriff am 13.02. und 14.02.2015, 18.02.2015; *Juni 2016* http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=boden-bbw50&language=de

- Geoportal des Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Zugriffe im Januar und Februar 2015, *Mai – Juni 2016; Sept 2016*

- RAPIS Umwelt, Raumplanungsinstrument des Freistaates Sachsen Zugriffe im Januar und Februar 2015*; Mai – Juni 2016*

- *IFU GmbH, Antrag auf Genehmigung einer wesentlichen Änderung nach § 16 (2) BImSchG zur geplanten Neuerrichtung einer Biogasanlage in der bestehenden Milchviehanlage Dürrröhrsdorf-Dittersbach durch die Agrargenossenschaft „Wesenitztal“ Dürrröhrsdorf 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, 2006, Teil Immissionsprognose Stand 02.03.2005*