

# GEMEINDE KREISCHA

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 1. Gesamtfortschreibung **BEGRÜNDUNG ZUR PLANFASSUNG VOM 09.11.2017**

**Planungsträger:**

**Gemeinde Kreischa**  
Dresdner Straße 10  
01731 Kreischa  
Tel. 035206 -209 0  
Fax 035206 -209 28  
Internet: <http://www.kreischa.de>  
E-Mail: [post@kreischa.de](mailto:post@kreischa.de)



**Auftragnehmer:**

**Planungsbüro Schubert**  
Architektur & Freiraum  
Friedhofstraße 2  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4196 0  
Fax 03528/4196 29  
Internet: [www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)  
E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1	<b>Aufgabe des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>5</b>
1.2	<b>Anlass der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>5</b>
1.3	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
1.4	<b>Plangebiet.....</b>	<b>6</b>
1.5	<b>Kartengrundlage.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	<b>Landesplanerische Zielvorgaben.....</b>	<b>7</b>
2.2	<b>Regionalplanerische Zielvorgaben .....</b>	<b>8</b>
2.3	<b>Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind .....</b>	<b>9</b>
2.4	<b>Verhältnis zur Landschaftsplanung.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>10</b>
3.1	<b>Naturräumliche Grundlagen .....</b>	<b>10</b>
3.2	<b>Siedlung.....</b>	<b>12</b>
3.2.1	Historische Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur .....	12
3.3	<b>Wohnbevölkerung.....</b>	<b>14</b>
3.3.1	Einwohnerentwicklung .....	14
3.3.2	Altersstruktur.....	14
3.3.3	Bevölkerungsprognose .....	15
3.4	<b>Wohnungsbestandsentwicklung.....</b>	<b>16</b>
3.5	<b>Wirtschaft und Beschäftigung.....</b>	<b>17</b>
3.5.1	Wirtschaftsstruktur .....	17
3.5.2	Arbeitsmarkt.....	17
3.6	<b>Tagesbevölkerung.....</b>	<b>17</b>
3.7	<b>Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>17</b>
3.8	<b>Vorhandenes Wohnbaulandpotenzial.....</b>	<b>18</b>
3.9	<b>Wohnbauflächenbedarfsprognose .....</b>	<b>19</b>
3.10	<b>Informelle Planungen.....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>ZIELSETZUNGEN / LEITBILD.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>22</b>
5.1	<b>Darstellungssystematik .....</b>	<b>22</b>
5.2	<b>Bauflächen.....</b>	<b>22</b>
5.2.1	Wohnbauflächen (W) .....	22
5.2.2	Gemischte Bauflächen (M) .....	30
5.2.3	Gewerbliche Bauflächen (G).....	37
5.2.4	Sonderbauflächen (S).....	39
5.2.5	Gebäudebestand ohne Gebietscharakter.....	40
5.3	<b>Flächen für den Gemeinbedarf.....</b>	<b>40</b>
5.4	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>41</b>

5.4.1	Hauptverkehrsstraßennetz.....	41
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	42
5.4.3	Autobahn.....	42
5.4.4	Fußgänger- und Radverkehr.....	42
<b>5.5</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und zur Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....</b>	<b>43</b>
<b>5.6</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>44</b>
<b>5.7</b>	<b>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>45</b>
<b>5.8</b>	<b>Wasserflächen.....</b>	<b>46</b>
<b>5.9</b>	<b>Flächen für Landwirtschaft und Wald.....</b>	<b>46</b>
5.9.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	46
5.9.2	Flächen für Wald.....	46
<b>5.10</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>47</b>
<b>5.11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke .....</b>	<b>48</b>
5.11.1	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.....	48
5.11.2	Schutzgebiete und geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes .....	48
5.11.3	Regelungen für den Denkmalschutz.....	48
5.11.4	Altlastenverdachtsflächen .....	49
5.11.5	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht .....	49
<b>5.12</b>	<b>Sonstige Planzeichen .....</b>	<b>49</b>
5.12.1	Geltungsbereich.....	49
<b>5.13</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>49</b>
5.13.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	49
5.13.2	Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	50
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>51</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Kreischa die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinde** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Als Planungshorizont wird das Jahr 2030 festgelegt.

Rechtsgrundlage des 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

## 1.2 Anlass der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Kreischa besitzt seit dem 03.03.2006 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dessen 1. Teiländerung erlangte am 03.05.2016 Rechtskraft.

Der Baulandbedarf für Wohnen in Kreischa hält stetig an. Das Planungs- und Entwicklungspotential des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) ist weitestgehend ausgeschöpft. In den rechtskräftig ausgewiesenen Baugebieten stehen nur noch für einen absehbaren Zeitraum Bauplätze zur Verfügung. Die Gemeinde sieht eine dringende Handlungsnotwendigkeit zur Überprüfung weiterer potenzieller Flächen für eine Neuausweisung.

Zudem besteht das Erfordernis, im Rahmen eines Parallelverfahrens, Berichtigungen aufgrund rechtskräftiger B-Pläne oder anderer Satzungen einzuarbeiten.

Darüber hinaus sind aufgrund der weiter wachsenden Bedeutung der Kliniken Bavaria Kreischa und dem damit einhergehenden Flächen- sowie Erweiterungsbedarf dringend neue Sonderflächen auszuweisen.

Aus den benannten Gegebenheiten hat sich die Gemeinde entschlossen, potenzielle Flächen, die zur Bebauung geeignet erscheinen, zu identifizieren und zur Diskussion zu stellen. In einem ersten Verfahrensschritt fand am 14.06.2017 eine Beratung zu den beabsichtigten Flächenausweisungen mit ausgewählten TÖB statt.

Insbesondere von Seiten der Landesdirektion, des Landratsamtes sowie der Stadt Dresden wurde im Rahmen dieser Beratung darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer Gesamtfortschreibung des FNP geprüft werden muss, da für eine Teilfortschreibung der Umfang der neu ausgewiesenen Flächen (mehr als 65 ha) als zu hoch eingeschätzt wird. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung würden dadurch in Frage gestellt, bei Flächenänderungen von mehr als 10 % sollte eine Komplettfortschreibung erfolgen.

Gleichzeitig wurde gefordert, auf der Grundlage aktualisierter Aussagen zur Bevölkerungsprognose sowie einer Flächenbilanz der noch vorhandenen Baulücken/Innenentwicklungspotenziale die notwendigen Neuausweisungen zu begründen.

Der in den Gremien der Gemeinde abgestimmte Planstand (Fassung vom 09.11.2017) wurde daher um die vorliegende Begründung ergänzt. Dieser Vorentwurf dient als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**Planerische Änderungen gegenüber dem in der Gemeinde abgestimmten Planstand (Fassung vom 09.11.2017) – insbesondere zur Reduzierung neuer Bauflächenausweisungen an den prognostizierten Bedarf - werden erst nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen, damit zunächst möglichst viele alternative Flächen hinsichtlich ihrer Eignung geprüft und alle Belange umfassend in die Abwägung eingestellt werden können.**

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kreischa sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.4 Plangebiet

Die Gemeinde Kreischa befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und grenzt unmittelbar südlich an die Landeshauptstadt Dresden an. Der Raum zählt zur Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Das Plangebiet umfasst folgende Ortsteile:

1. Sobrigau	6. Brösgen	11. Quohren
2. Babisnau	7. Theisewitz	12. Kreischa
3. Bärenklause	8. Kleincarsdorf	13. Saida
4. Kautzsch	9. Zschechwitz	14. Wittgensdorf
5. Kleba	10. Gombsen	15. Lungkwitz

Das Untersuchungsgebiet weist eine Größe von ca. 2.893 ha auf. Die Wohnbevölkerung zum 30.12.2016 betrug 4.496 Einwohner (Statistisches Landesamt Sachsen).

### 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Sachsen die Topographische Karte (1:10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V zur Verfügung gestellt. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem Gauss-Krüger, 5. Meridian. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000.

## 2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) und des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge.

### 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Kreischa haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die **Gemeinde Kreischa** ist dem „**verdichteten Bereich im ländlichen Raum**“ zugeordnet.

**G 1.2.4** Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

**G 1.2.5** In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird. Die Gemeinde Kreischa gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Dresden.

Das Plangebiet gehört außerdem zu den grenznahen Gebieten des Freistaat Sachsen. In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile abzubauen, die regionsspezifischen Potentiale weiterzuentwickeln, grenzübergreifende Konzepte zur Stadt- und Dorfentwicklung zu erarbeiten bzw. umzusetzen und die Zusammenarbeit in den Bereichen der Daseinsvorsorge, des Umweltschutzes, des Tourismus und der Technischen Infrastruktur weiter zu intensivieren.

Laut LEP ist das Lockwitztal als Kernbereich für den Biotopverbund zu erhalten.

**Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind vor allem folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben des LEP zu beachten:**

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

**Z 2.2.1.10** Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

## 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

In der **1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009<sup>1</sup>** ist die **Gemeinde Kreischa** noch dem „ländlichen Raum“ zugeordnet und als Gemeinde mit **besonderer Gemeindefunktion Fremdenverkehr** ausgewiesen (**Z 3.2 RP**).

Im Zuge der gegenwärtig erfolgenden **2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge** erfolgt eine Anpassung an den LEP 2013 durch Zuordnung der Gemeinde Kreischa zum **verdichteten Bereich im ländlichen Raum**. Außerdem wird der Gemeinde zukünftig die **besondere Gemeindefunktion Gesundheit** zugewiesen (**Z 1.2.4 RP**).

Die Planungsregion ist Standort mehrerer großer Gesundheitseinrichtungen, die an die Bereitstellung von Bauflächen und die Infrastruktur besondere Anforderungen stellen. Die Gesundheitseinrichtungen dienen nicht in erster Linie der Versorgung der eigenen Gemeindebevölkerung oder des Nahbereichs. Im Regionalplan wird deshalb davon Gebrauch gemacht, über die im LEP genannten besonderen Gemeindefunktionen hinaus auch die Funktion „Gesundheit“ festzulegen.

Durch die überörtliche Funktion der Gesundheitseinrichtungen ist ein regionalplanerischer Regelungsbedarf gegeben. Die Funktion Gesundheit umfasst über die genannten Einrichtungen hinaus auch Bildungsstätten, die dem Gesundheitsbereich zuzuordnen sind. Dies sind z. B. Ausbildungsstätten für Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Sporttherapeuten, Logopäden oder Krankenpfleger. Die enge Verzahnung zwischen den Krankenhäusern, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen und den Ausbildungsstätten für Gesundheitsberufe unterstreicht diesen regionalplanerischen Regelungsbedarf.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung benennt die **1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009** folgende fachliche Grundsätze:

**G 6.1.1** In allen Teilräumen der Region sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden.

**G 6.1.2** Der zukünftige Bedarf an Eigenheimen soll zunehmend unter Nutzung vorhandener und dafür geeigneter Gebäudesubstanz gedeckt werden.

---

<sup>1</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, einschließlich 1. Gesamtfortschreibung, 2009.



**G 6.1.3** Für alte und behinderte Menschen sollen dem Bedarf entsprechend alten- bzw. behinderten-gerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage und auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV zu achten.

Die Prüfung der umfangreichen im Regionalplan benannten umweltrelevanten Ziele erfolgt im weite-ren Verfahren im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009 ist das Kapitel Wind-energienutzung von der Genehmigung ausgenommen worden. Daher gilt in Bezug auf die Steuerung raumwirksamer Windenergieanlagen bisher noch die Teilfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge bezüglich der Grundsätze und Ziele zur Windenergienutzung, in Kraft getreten am 02.04.2003. Diese legt für das Gemeindegebiet Kreischa kein Vorrang-/ Eignungsgebiet Wind-energienutzung fest. Raumwirksame Windenergieanlagen sind damit im Plangebiet bereits auf der Ebene der Regionalplanung ausgeschlossen, es ergibt sich kein Planungserfordernis zur Standortre-gelung für die Gemeinde Kreischa.

Aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ergeben sich für die Gemeinde Kreischa eben-falls umfangreiche umweltrelevante Festlegungen:

- Weite Teile des Gemeindegebietes werden aufgrund der hohen Bodenwertzahlen als Vor-ranggebiet Landwirtschaft festgelegt.
- Das Lockwitztal unterhalb Gombsen sowie seine Nebentälchen bleiben ebenso wie die Berei-che südlich der Ortslage Kreischa / Lungkwitz um die Erhebungen des Wilisch und der Quohrener Kipse als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.
- Vorranggebiet Waldschutz v.a. in bewaldeten Steilhangbereichen im Lockwitztal sowie am Wi-lisch
- Kleinere Vorrangflächen für Waldmehrung, u.a. im Bereich der Quohrener Kipse
- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz um die bebauten Ortslagen Kreischa, Lungkwitz, Gombsen, Kautzsch, Kleba, Babisnau, Zscheckwitz
- Regionale Grünzüge am südlichen, westlichen und nördlichen Randbereich des Gemeinde-gebietes, v.a. in der Abgrenzung zu Possendorf

## **2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen ge-setzlichen Vorschriften festgesetzt sind**

### **Grundschutzverordnung zu den FFH-Gebieten „Lockwitzgrund und Wilisch“**

Für die FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) „Lockwitzgrund und Wilisch“ liegt eine Grundschutzverordnung sowie ein Managementplan vor.

### **Grundschutzverordnung zu dem SPA-Gebiet „Osterzgebirgstäler“**

Für das SPA-Gebiet (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union) „Osterzgebirgstäler“ liegt eine Grundschutzverordnung vor.

### **Landschaftsschutzgebietsverordnungen**

Das Landschaftsschutzgebiet „Lockwitztal und Gebergrund“ nimmt nahezu den gesamten nördlichen Teil des Gemeindegebietes nördlich der K 9021 (Brandmühlenstraße) ein. Dagegen erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet "Dippoldiswalder Heide und Wilisch" südlich der Ortslagen Quohren, Kreischa und Lungkwitz. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzge-bietsverordnung.

## **2.4 Verhältnis zur Landschaftsplanung**

Die ökologische Grundlage der vorliegenden Gesamtfortschreibung des FNP bildet der vorliegende Landschaftsplan der Gemeinde Kreischa (Fassung vom Februar 2005). Im Landschaftsplan sind die örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maß-nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen nach den § 5 des Baugesetzbu-ches den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die maßgeblichen Empfehlungen sind in den Grundzügen in die Flächennutzungsplanung eingeflossen und als solche auch in der Planzeichnung dargestellt, bzw. im Erläuterungsbericht dargelegt. Der Landschaftsplan selbst kann in der Gemeinde eingesehen werden.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Naturräumliche Grundlagen

#### Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des Naturraumes „Dresdner Elbtalerweiterung“ im Norden zum südlich anschließenden Naturraum „Osterzgebirge“, wobei der Charakter des zwischen Elbtal und unterem Osterzgebirge liegenden Naturraumes „Lößhügelland“ schwach ins Gebiet mit einfließt. Im Zentrum liegt das durch den Lockwitzbach gebildete Ausraumbecken um Kreischa.

Das Planungsgebiet ist im überwiegenden Maß geprägt durch 2 - 9° geneigte Lehn- und Flachhänge in Höhenlagen zw. 200 bis 350 m ü. NN.

#### Geologischer Aufbau und Oberflächenformen

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Bereich von Rotliegend-Sedimenten, die dem älteren Grundgebirge aufliegen. Im oberen Teil dieser Sedimente, den sog. Bannewitz-Schichten, überwiegen Gneis-Rhyolith-Konglomerate, Gneisblockfanglomerate, Schluffsteine, Sandsteine, Arkose, Rhyolithuffe, tuffitische Arkose. Daran schließen sich südlich/südöstlich von Lungkwitz die erzgebirgischen Gneise an. Ablagerungen der Kreidezeit sind vor allem um den Zug-Hübel von Babisau bis Golberode als Plänersandstein vorhanden. Sedimente aus den eiszeitlichen Überdeckungen (bis vor 400.000 Jahren) sind als Lößlehm und Gehängelehm vorwiegend auf den Hochflächen bei Sobrigau zu finden. Kleinere Flächen mit diesen Sedimenten gibt es bei Zschechwitz, Bärenklause, Kleincarsdorf und Gombsen. Geschiebesande sind vor allem um Saida und nördlich von Wittgensdorf anzutreffen.

Eiszeitliche Ablagerungen sind nur nördlich der sog. „Feuersteinlinie“ (äußerste Grenze der Vereisung) vorhanden, die im Gebiet von Nordwest nach Südost von Possendorf kommend nördlich von Quohren, südlich von Kreischa, Saida und Wittgensdorf verläuft.

Mehrere „Härtlinkskuppen“ ragen deutlich über das Hügelland hinaus, so z.B. Wilisch („Basalt, Olivinnephelinlit), Quohrener Kipse (Gneisblockfanglomerat, Bannewitz-Schichten), Spitzberg (Spitzbergquarzit, Ordovizium) und Sandberg bei Wittgensdorf (Kiesel- und Alaunschiefer, Silur). Nur im äußersten Südosten des Planungsgebietes finden sich erzgebirgische Gneisformationen der Glimmerschiefergruppe.

Im Planungsraum lässt sich eine allgemeine Abdachung von Südwesten nach Nordosten feststellen. Dabei fällt das Gelände von etwa 470 m ü. NN auf etwa 200 m ü. NN ab. Die Sohle des Lockwitzbaches liegt in diesem Bereich noch ca. 50 m tiefer. Das Gebiet ist vor allem durch hängiges Gelände mit Neigungen zw. 2 -9° gekennzeichnet. Einige Hangabschnitte entlang von Fließgewässern weisen Steilhangcharakter mit Felsendurchragungen auf. Verebnungsflächen sind nur in sehr geringem Umfang im nördlichen Teil des Planungsgebietes zu finden.

Der Hauptfluss Lockwitz folgt mit seiner Fließrichtung konsequent der Abdachung zum Elbtal hin. Die Zuflüsse (u. a. Possendorfer Bach, Quohrener Wasser, Wittgensdorfer Bach) folgen ungefähr der Richtung der Wendischcarsdorfer Verwerfung. Der Talquerschnitt der Lockwitz weist südlich von Lungkwitz und nördlich der Hummelmühle ein Kerbsohlenprofil auf. Hier schnitt das Wasser in die härteren Schichten der Erzgebirgsgneise bzw. des Elbtalschiefers tiefe Täler mit Steilhängen. Das durch die Lockwitz geformte Kreischaer Becken zeichnet sich dagegen aufgrund einer geringen Widerstandsfähigkeit der Rotliegend-Sedimente durch weichere Formen aus.

#### Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in Bezug auf die Böden im Übergangsbereich zw. der Festgesteinsregion des Berglandes und der Lößregion des Bergvorlandes. Es ist geprägt von Berglehmstandorten auf Festgesteinen im Süden, Lößstandorten über diluvialen Auflagerungen im Norden und Auenlehmstandorten in den Bachtälern. Als Standorteinheiten sind staunässebeeinflusste Bergsandlehne bis Berglehme z. T. lößbeeinflusst, stau- und grundwasserbeeinflusste Löße und Decklöße sowie Auenlehme und Auenschluffe zu finden.

## **Wasser**

### **Grundwasser**

Aufgrund der Vielfalt im geologischen Aufbau und des wechselvollen Reliefs gehört der Kreischaer Raum zu den grundwasserärmeren Gebieten Sachsens. Die lößlehmüberdeckten Flächen im Norden des Planungsgebietes um Sobrigau und Babisnau sind kaum wasserleitend. Sie besitzen wasserstauende Eigenschaften, je nach Hangneigung kommt es zu mehr o. weniger starkem Oberflächenabfluss. Im Lockwitztal und am Unterlauf des Possendorfer Baches sind die einzigen Grundwasserleiter im Gebiet vorhanden. Hierbei handelt es sich um Grundwasser im Lockergestein über Festgestein mit relativ geringem Flurabstand.

Im gesamten Bereich des Rotliegenden treten unregelmäßige Grundwasserverhältnisse auf, da die Durchlässigkeit der Gesteinsschichten und Böden recht unterschiedlich ist.

### **Oberflächengewässer**

Das Bearbeitungsgebiet ist relativ reich an Fließgewässern, vor allem im mittleren und südlichen Bereich. Zahlreiche kleine Bäche entwässern in das Gebiet und münden in den Lockwitzbach (Gewässer I. Ordnung), der wiederum in die Elbe fließt. Die wichtigsten Bäche II. Ordnung im Gebiet sind der Possendorfer Bach, der Wittgensdorfer Bach, der Quohrener Bach und der Laebach.

Als Standgewässer gibt es im Planungsgebiet nur einige kleine Teiche, meistens in den Siedlungen, so z.B. in Gombsen, Quohren, Saida, Bärenklause, Wittgensdorf und Kreischa. Im Norden befindet sich die Talsperre Kauscha im Gebergrund, die vom Planungsgebiet allerdings nur gering tangiert wird.

Quellen treten an den Hängen und in den oberen Bereichen von Tälern vor allem im mittleren und südlichen Planungsgebiet zutage. Dabei handelt es sich vor allem um Sickerquellen und Nassstellen mit von der Niederschlagslage abhängigem Wasseraustritt.

## **Klima**

Kreischa wird großraumklimatisch dem Klimabezirk "Osterzgebirge und angrenzende Sächsische Schweiz" zugeordnet und besitzt überwiegend kontinentalen Charakter. Die Siedlungen Kreischa und Lungkwitz liegen im Lockwitztal und sind von einer Hügellandschaft umgeben. Es kann klimatisch gesehen von einer Kessellage gesprochen werden, da bodennahe Luftmassen von den Hängen umschlossen sind. Ein Abfluss von Luftmassen aus dem Talraum ist nur über den sehr engen Taleinschnitt der Lockwitz im Bereich Blauberg/Hummelstein möglich.

### **Potenziell natürliche Vegetation**

Natürlicherweise stockten Eichen-Hainbuchenwälder großräumig im Planungsgebiet, die auf trockeneren lößartigen Gehängelehmböden zu lindenreichen Ausbildungsformen neigen.

Fließgewässer werden von Erlen-Ufergehölzen, die Beimengungen von Eschen und Weiden enthalten, gesäumt.

Für kleine Fließgewässer, grundfeuchte bzw. grundfrische Hangfüße, Lößkolluvien und kleine Kerbtäler sind reiche Ausbildungsformen des Eichen-Hainbuchenwaldes typisch.

Schluchten und feuchte Schatthänge tragen Ahorn-Eschen-Schlucht- und Schatthangwälder bzw. edellaubholzreiche Buchenmischwälder.

Auf geringmächtigen Verwitterungslehm-Braunerden treten Traubeneichen-Buchen- und Buchenwälder auf. Bei größerem Nährstoffangebot (z.B. auf Lößlehm) stellt sich eine reichere Ausbildungsform mit Hainbuche ein.

An stark besonnten Steilhängen des Lockwitztales treten eng begrenzt wärmeliebende Eichen-(Linden-)Steilhangwälder auf<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Landschaftsplan Kreischa 02/05

## 3.2 Siedlung

### 3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

#### **Sobrigau**

Über einem alten Prallhang des Lockwitzbaches liegt Sobrigau 75 m über der Talaue auf der ansteigenden Hochfläche einer kreidezeitlichen Sandsteinplatte. Der Name und die Form eines Rundplatzdorfes deuten auf slawische Vorbesiedlung. Die großen Hofanlagen, die das Ortsbild bestimmen, entwickelten sich in ihrer heutigen Form vorwiegend nach 1870.

Zu Sobrigau gehören auch die „Hummelmühle“ und die ehemalige „Rüger´sche Schokoladenfabrik“, beide im Lockwitztal gelegen. Letztere wurde in den vergangenen Jahren zu einem Wohnpark umgestaltet.

#### **Babisnau**

Babisnau, etwa 304 m hoch gelegen, breitet seine nördliche Flur im Bereich des Plänersandsteins aus, die südliche schon in Rotliegend-Ablagerungen. Vier Höfe bildeten einen Weiler, die dazugehörigen Felder waren als Blockflur eingerichtet. Ein 1839 errichtetes Schulhaus am Weg nach Bärenklause dient Wohnzwecken, seit 1910 erfolgte die Einschulung nach Sobrigau.

Wahrzeichen des Ortes ist die Babisnauer Pappel. Nachdem der Gebirgsverein für die Sächsische Schweiz den Baum und das umliegende Gelände erwarb, entstand ein Aussichtsgerüst. Die Babisnauer Pappel gewährt einen eindrucksvollen Überblick über andere Landschaftseinheiten Ostsachsens. Heute gehört das Areal dem Verein Sächsischer Heimatschutz.

#### **Bärenklause**

Das heutige Bärenklause hat seine Ursprünge in einer Bauernsiedlung, die im 12. Jahrhundert in dem Quellbereich eines kurzen, zum Lockwitzbach entwässernden Grund entstand. Im Ort wurde auch ein Gutsweiler errichtet, der 1666 den Rang eines Rittergutes erhielt. Später diente das Herrenhaus als Verkaufsstätte, Wohnhaus und als Sitz der Gemeindeverwaltung. Prägend war auch der Obstanbau, der rund um den Ort vorherrschte. Das Rittergutsland unterlag 1945 den Gesetzen der Bodenreform. Etwa 20 ha parzellierte man in bis zu 2.000 qm große Grundstücke. 11 davon wurden mit Einfamilienhäusern bebaut. Den größten Teil des Besitzes erhielten Neubauern.

#### **Kautzsch**

Kautzsch senkt sich von 240 m über NN auf der Hochfläche um 40 m hinab in das Tälchen von Bärenklause, das bei der Hummelmühle die Lockwitz erreicht. Die beiden größten Dreiseithöfe waren früher Beigüter des Rittergutes Bärenklause. Aus dem 20. Jahrhundert stammen Ortsausbauten an der Straße nach der Brandmühle im Lockwitztal und um die Schule.

#### **Kleba**

Kleba, ehemals ein Ortsteil von Theisewitz, zeigt sich in seiner Dorfform als Weiler mit vier großen, unregelmäßig zueinander liegenden Dreiseithöfen. Zu ihnen traten noch ein Zweiseitgut und später neuere Häuschen in der Form einer Streusiedlung hinzu.

#### **Brösigen**

Brösigen, ehemals ein Ortsteil von Theisewitz, hat sich seit dem Jahre 1720, als es aus sechs Höfen und zwei Häusleranwesen bestand, nicht vergrößert. Die wenigen Höfe fügen sich zu einem Rundweiler zusammen und ordnen sich ein in die Quellmulde eines kurzen, zum Possendorfer Bach sich nordwärts öffnenden Tälchens.

Von der Possendorfer Straße ziehen nach Süden lange aufwärtssteigende Feldstreifen, wovon die von Gütern abgehenden "Hausstriche" genannt werden. Sie enden zum Laebach abfallend im Gehölz der Huhle. Im Norden verrät der Flurname Kiesen eine entsprechende Bodenausbildung.

#### **Theisewitz**

Der Gutsweiler Theisewitz wird beherrscht von dem mächtigen Bau des Gutshofes auf der Höhe über dem Tal des Possendorfer Baches, der die Huhle als kleinen Nebenbach von Südwesten her empfängt. Zu beiden Seiten der kurzen, steil aus dem Tal emporsteigenden Straße, ordnen sich in zwei Reihen die wenigen Häuser.

Als "Obstgut" wird das ehemalige Gutshaus seit 1923 bezeichnet. Der damalige Besitzer bepflanzte 30 ha mit Obstbäumen und ließ zweckentsprechende neue Wirtschaftsgebäude mit großen Obstkellern anlegen und es umgestalten. Heute befindet sich das Obstgut in Privatbesitz mit landwirtschaftlicher Nutzung (derzeit Obstbau und Tierhaltung).

### **Kleincarsdorf**

Kleincarsdorf an der Straße Possendorf-Kreischa in östlicher Richtung gelegen wird im Norden durch die Ackerflächen am Laugrund begrenzt. Der Dorfeingang wird beherrscht von den umfänglichen Gebäuden des ehemaligen Rittergutes und dem Stützpunkt der Agrar AG. Talwärts schließt sich ein lang gezogener Dorfplatz an. Um ihn gruppieren sich die Kleinen Höfe und Häusleranwesen des eigentlichen Bauerndorfes. Ihre Giebelseiten wenden sie dem Platze zu. Neubauern und Siedler ließen sich in der Randzone des Dorfes nieder, nachdem sie durch die Bodenreform 1945 ehemaliges Rittergutland erhalten hatten.

### **Zscheckwitz**

Von Kreischa steigt nach Norden zu in welligem Gelände eine alte Straße über Zscheckwitz, Theisewitz und Brösgen nach Possendorf hinauf. Auf der ersten Erhebung liegt in 230 m ü. NN Zscheckwitz. Das insgesamt 70 ha große Rittergut bestand 1834 aus 26 Hufen. Das jetzige Schlossgebäude stammt von 1704.

### **Gombsen**

Gombsen wird vom Gombsener Wasser durchflossen. Zwei Teiche halten die Aue besetzt, die sich gegen das Lockwitztal hin öffnet. Das Doppelzeilendorf ist auf seiner südlichen Seite dichter als jenseits des Baches mit Hofanlagen bebaut. An den wenigen Häusleranwesen des Oberdorfes hat sich noch manches Bauelement vom Ende des 18. Jahrhunderts erhalten. Dass Gombsen immer mehr zum Wohnort geworden ist, erkennt man an einer Ortserweiterung in der Form von Siedlungshäusern an der Straße zwischen dem alten Dorf und dem Ortseingang von Kreischa im Lockwitztal.

### **Quohren**

Am Dorfbach, der aus mehreren von der Quohrener Kipse abfließenden Quelllästen gespeist wird und zum Lockwitzbach abfließt, zieht sich der Ort von 280 m bis 235 m über NN hin. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Waldhufendorf. Westlich Quohrens breiten sich in fast einem Drittel der Flur zum Teil mit Steinlesewällen, Gehölzstreifen und Wiesen durchsetzte Besitzstücke aus. Typisch für die alte Bauweise im Ort sind die zahlreichen Dreiseithöfe.

### **Kreischa**

Die Hauptachse des Kernortes wird vom Quohrener Wasser gebildet, dessen Lauf der tiefsten Stelle eines weiträumigen Rotliegendbeckens folgt. Einseitig südlich des Baches ausgebildet, setzt sich die Gemarkung Mittelkreischa vorwiegend aus Bauerngütern zusammen und zeigt eine Waldhufenanlage. Die Flur steigt nach Süden gegen den Höhenzug zwischen Wilisch und Quohrener Kipse bis auf 340 m an. Der mittlere Ortsteil, in der heutigen Gemarkung Oberkreischa, gilt als der älteste Teil. Dazu gehört im östlichen Gutsbereich eine vom ehemaligen Herrenhaus (heute Gemeindeamt) überbaute mittelalterliche Wasserburg. Als wesentlich jünger ist Niederkreischa nördlich vom Dorfbach anzusehen. Der ursprünglich bäuerliche Charakter der Siedlung tritt im gegenwärtigen Ortsbild weitgehend zurück. An den ins Quohrener Tal hineinführenden Wegen herrschen mehrgeschossige Häuser städtischer Bauart aus der Zeit nach 1870 vor. An das Bauerndorf erinnern nur noch wenige, heute betriebsfremd genutzte Drei- und Vierseithöfe. Von den ehemals dominierenden Strohhutfabriken sind nur noch wenige Gebäude vorhanden, die alle anderweitig genutzt werden. Den Verkehrsmittelpunkt und das Einkaufszentrum bildet der Haußmannplatz. Hier liegt auch die ehemalige Endhaltestelle der Straßenbahn (Lockwitztalbahn). Gegen das Lockwitztal hin schließen die umfänglichen Gebäude des ehemaligen Rittergutes den Platz ab.

Fast bis nach Lungkwitz ziehen sich Parkanlagen hin. Am Rande ist der „Kur-Park“ in historischer Gestalt rekonstruiert worden. In den Parkanlagen wurde 1969 eine Tennissportanlage mit drei Plätzen fertig gestellt. Eine als Weinberg bezeichnete Anhöhe (271,5 m) trug am sonnenreichen Südhang Rebanlagen. Der Weinberg ist heute mit Obstbäumen im Umfang von 30 ha bepflanzt. Seit dem Ende des 19. Jh. wurde ein Sanatorium geführt. In der Zeit von 1949 bis 1967 wurden weitere Anbauten errichtet. Zu dem Komplex gehörten auch eine Sport- bzw. Schwimmhalle sowie einen Sportplatz. Das andere benachbarte Sanatoriumsgebäude wurde als Krankenhaus genutzt. Nach 1990 wurde das Sanatorium saniert und 2 neue Kliniken errichtet. Mittlerweile wurde das alte Sanatorium abgelöst durch die neu errichteten Kliniken Bavaria Kreischa.

**Saida**

Saida, südöstlich von Kreischa gelegen, stellt einen weilerartigen Wohnplatz in der 275 m hoch gelegenen Quellmulde eines Zuflusses zum Gombsener Wasser dar. Ein Vorwerk des Rittergutes Oberkreischa stand an der Stelle des späteren Freigutes. Auch hier sind ausgedehnte Obstbauflächen charakteristisch.

**Wittgensdorf**

Wittgensdorf, im Tal des Wittgensdorfer Baches gelegen, zeigt teilweise Merkmale eines Waldhufendorfes. Die an beiden Talhängen aufgereihten kurzen Gehöftzeilen besitzen anschließende, verhältnismäßig kurze und breite Feldstreifen. Talabwärts der unteren Höfe kommen schmalere Hufenstreifen als Beistücke vor. Große Teile der Gemarkung werden für den Obstanbau genutzt.

**Lungkwitz**

Im Dorfbereich von Lungkwitz fließt der Lockwitzbach in den Rotliegend-Ablagerungen des Kreischaer Beckens. Sein Nordosthang steigt steiler empor als der südwestliche, der schließlich vom Wilischgebiet überragt wird. Der Ort zieht sich fast 3 km lang hin, aber nur der mittlere Teil zeigt die typische Anlage des Waldhufendorfes, während am nördlichen Dorfende das frühere Stiftsgut zu finden ist. Das Ortsbild wird von auffällig vielen kleinen Häusleranwesen bestimmt, die sich beiderseits der Spitzbergstraße gruppieren. Die wenigen Bauerngüter liegen in der Dippoldiswalder Straße, in deren Erweiterung sich der Gasthof und die ehemalige Schule befinden. Schloss, Stiftsgut und ehemalige Orangerie bilden ein wertvolles denkmalgeschütztes Ensemble. Vom Gutshof ziehen sich Parkanlagen bachabwärts und am jenseitigen Talhang hin. Eine bis zum Schlafbrunnen im Kreischaer Sanatorium führende Promenade war früher mit Brücken, Bänken und Hütten versehen, die teilweise bereits wieder neu errichtet bzw. aufgestellt worden sind.

**3.3 Wohnbevölkerung**

**3.3.1 Einwohnerentwicklung**

In der Gemeinde Kreischa lebten am 31.12.2016 4.496 Einwohner. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 nahm die Einwohnerzahl in der Gemeinde Kreischa im Durchschnitt um 2,6 % zu.<sup>3</sup> Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Kreischa kann somit seit 2011 insgesamt als positiv bezeichnet werden.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kreischa (Quelle: StaLa, 2018)

Stadt / Gemeinde	Zensus 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	Veränderung 2011 zu 2016
Gemeinde Kreischa	4.383	4.427	4.454	4.474	4.509	4.496	+ 2,6 %

Bis auf wenige Ausnahmen liegt die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten und die der Wegzüge über der der Zuzüge. Die **Mobilität** nimmt bei der Bevölkerungsentwicklung mittlerweile einen mehrfach höheren Stellenwert ein als die Geburten und Sterbefälle.

**3.3.2 Altersstruktur**

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach 2000 wanderten vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter aus der Region ab. Gleichzeitig verlagerte sich der Zeitpunkt der Familiengründung nach hinten, so dass auch die Zahl der Kinder deutlich zurückging. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg von ca. 16 % im Jahr 2000 auf 22 % im Jahr 2014<sup>4</sup>.

Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der Gemeinde Kreischa ist aber dennoch gegenüber dem Durchschnitt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge als günstiger einzuschätzen (Durchschnittsalter Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2014: 47,4 Jahre, Gemeinde Kreischa 2014: 45,8 Jahre).

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2018

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt, Datenblatt zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, 2016

### 3.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage bildet die „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030“ des Statistischen Landesamtes in Kamenz. Das Prognosekonzept basiert auf dem Fortschreibungsverfahren, bei dem der gegebene Ausgangsbestand der Bevölkerung für jede Berechnungsperiode (hier Prognosejahr) in der entsprechenden demografischen und regionalen Gliederung Geburten und Zuzüge addiert sowie Sterbefälle und Fortzüge subtrahiert werden.

Die beiden Varianten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung und der Geburtenhäufigkeit. Im daraus entstehenden Korridor bildet die Variante 1 (V 1) die obere der zwei Varianten. Die untere Variante wird mit Variante 2 (V 2) bezeichnet. Für die Variante 2 wurden die Annahmen und Eckergebnisse aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Länder des Statistischen Bundesamtes weitestgehend übertragen. Die obere Variante (Variante 1) der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt darauf aufbauend u.a. deutlich höhere Zuzugszahlen von Schutzsuchenden<sup>5</sup>.

Aufgrund der Einwohnerzahl der Gemeinde Kreischa von unter 5.000 Einwohnern und der damit fehlenden veröffentlichten Prognosedaten für die Gemeinde wurde beim Statistischen Landesamt in Kamenz eine Anfrage zu aktuellen Prognosezahlen für eine individuelle nutzerspezifische Region gestellt, die folgenden Anforderungen für die statistische Datenbereitstellung erfüllt:

- Gesamteinwohnerzahl der Region beträgt zum 31.12.2014 mindestens 5.000 Einwohner
- Region besteht aus mindestens 3 Gemeinden
- Mindestens 2 Gemeinden der Region verfügen zum 31.12.2014 über weniger als 5.000 Einwohner

Diesen Rahmenbedingungen genügt die gewählte Gruppierung der Gemeinden Kreischa, Rabenau und Bannewitz.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Gemeinden Kreischa, Rabenau und Bannewitz (Quelle: StaLa, 2018)

Bevölkerungsentwicklung	Basis 2014 Einwohner	Veränderung gegenüber 2014		
		2020 (Variante 1 / Variante 2)	2025 (Variante 1 / Variante 2)	2030 (Variante 1 / Variante 2)
Region der Gemeinden Kreischa, Rabenau, Bannewitz	19.315	+5,8% / +1,0%	+5,7% / +0,6%	+4,1% / -0,5%
Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	245.954	+3,2% / -1,3%	+1,0 / -3,4%	- 1,9 % bis - 6,1 %
Freistaat Sachsen	4.055.300	+3,2% / -0,9%	+1,2% / -2,7%	- 1,4 % bis - 5,0 %

Die **prognostizierte Bevölkerungsentwicklung** liegt im Gebiet der Gemeinde Kreischa deutlich über der des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge und ebenso **über der des landesweiten Durchschnitts**.

Im Rahmen der **Wohnbauflächennachfrageprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden** (IÖR, 04.03.2015) wurde für den Prognosehorizont der Studie ein Anstieg der Einwohnerzahl in der Gemeinde Kreischa auf **ca. 5.100 Einwohner** ermittelt. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Kreischa in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Dresden wird den weiteren Betrachtungen diese Zahl zugrunde liegt.

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur wird wie folgt prognostiziert (Wohnbauflächennachfrageprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden (IÖR, 04.03.2015)):

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Sachsen: Hintergrundinformationen zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, April 2016

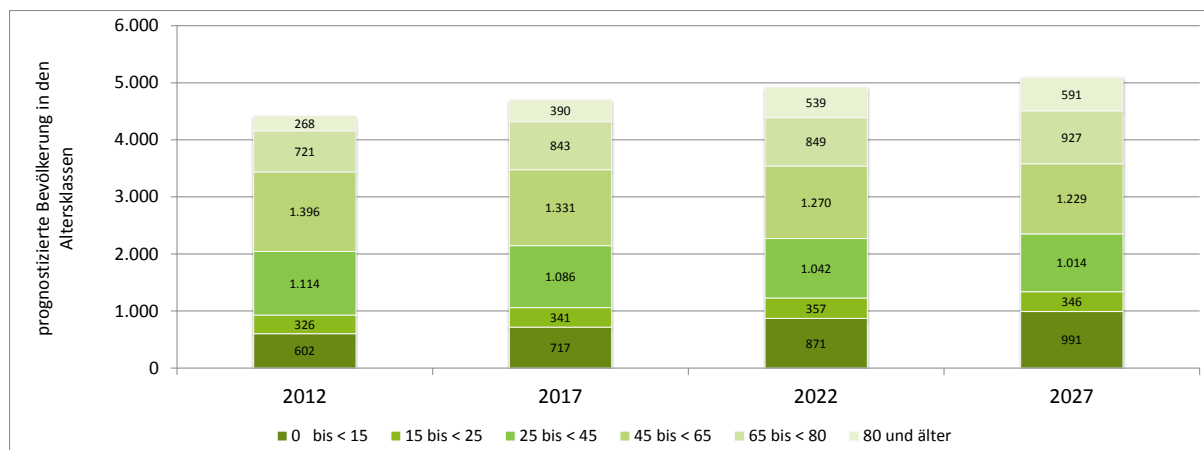


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung für Kreischka nach 6 Lebensphasen bis 2027 (Szenario „Status-Quo-Entwicklung“)  
Quellen: IÖR-Prognosesystem; Datenbasis: Statistisches Landesamt Sachsen

### 3.4 Wohnungsbestandsentwicklung

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat für die Gemeinde Kreischka 2.295 Wohnungen in 1.228 Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2016 erfasst. Der Wohngebäudebestand setzt sich zu über 85 % aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die sich typischerweise in Privatbesitz mit Eigennutzung befinden.

Die Anzahl der privaten Wohnhaushalte wird im Prognosezeitraum auf 2.260 steigen, was vor allem auf die Zunahme älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte zurückzuführen ist. Daneben existieren ca. 20 Ferien- und Freizeitwohnungen (IÖR, 2015).

Die Eigentumsquote für Wohneigentum lag beim Zensus 2011 im Gemeindedurchschnitt bei 58,3%, wobei ein weiterer leichter Anstieg auf über 60 % zu erwarten ist (IÖR, 2015).

Der Wohnungsleerstand betrug beim Zensus 2011 8,3 % (185 WE), wobei der größte Anteil (3,9%) auf vor 1950 gebaute Mehrfamilienhäuser entfällt. Ca. 2% des Wohnungsbestandes werden nach der Prognose des IÖR aufgrund des baulichen Zustandes im Planungshorizont abgängig sein. Außerdem ist ein Leerstand von 3 % als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung darunter, kommen Umzugsketten ins Stocken.<sup>6</sup>

Nach 2011 wurde das Stiftsgut Lungkwitz saniert. Hier wurden ca. 30 alte Wohnungen neu strukturiert. Mittlerweile beherbergt das Stiftsgut Lungkwitz ca. 65 neue Wohnungen, die aber bis auf fluktuationsbedingten Leerstand alle vermietet sind. Ebenfalls 2017 wurde ein altes Mehrfamilienhaus mit 8 leerstehenden Wohneinheiten abgerissen. Außerdem wurden kleinere Objekte (Zwei- und Dreifamilienhäuser) saniert und für Wohnzwecke wieder nutzbar gemacht.

Somit hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf aktuell 5,6 % (ca. 130 WE) verringert. Bei dem Wohnungsleerstand handelt es sich hauptsächlich um unsanierte Wohnsubstanz in einem nicht vermietbaren Zustand, die auf dem Wohnungsmarkt nicht angeboten wird. Nur reichlich 50 den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse entsprechende Wohnungen werden derzeit auf dem Kreischer Wohnungsmarkt angeboten, das entspricht 2,2 % des Gesamtwohnungsbestandes. Das verfügbare Angebot liegt damit unter der o.g. erforderlichen Fluktuationsreserve von 3 %, was sich auch darin ausdrückt, dass Wohnungen in Kreischka kaum verfügbar sind.

Im Ergebnis der **Wohnbauflächennachfrageprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden** (IÖR, 04.03.2015) wurde für den Prognosehorizont ein theoretisches Nachfragepotenzial von 143 Wohnungen ermittelt. Unter Berücksichtigung von Wohnwünschen (Kauf / Miete Einfamilienhaus bzw. Wohnung im Geschosswohnungsbau) ergibt sich ein tatsächliches Nachfragepotenzial von 172 Wohneinheiten bis 2027.

<sup>6</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau



### 3.5 Wirtschaft und Beschäftigung

#### 3.5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Kreischa wird maßgeblich von der Bavaria-Klinik als größtem Arbeitgeber geprägt. Daneben spielt die Gemeinde in der Aus- und Weiterbildung vor allem im Bereich Pflege, Logo-, Ergo- u. Physiotherapie) eine bedeutende Rolle als Bildungsstandort, woraus die besondere Gemeindefunktion Gesundheit resultiert.

Daneben sind Unternehmen der Branchen Industrie, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Landwirtschaft und Gartenbau im Gemeindegebiet ansässig. Die Unternehmen liegen überwiegend in den gewachsenen Ortslagen mit ihrer Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Landwirtschaft, Gartenbau und Gewerbe, großflächige Industrie- und Gewerbegebiete sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

#### 3.5.2 Arbeitsmarkt

In den **Unternehmen** der Gemeinde Kreischa waren am 30.06.2015 **3.487 Personen beschäftigt** (Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2016). Mit ca. 775 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1 000 Einwohner weist das Gebiet damit ein außerordentlich hohes Arbeitsplatzangebot auf.

Demgegenüber sind **1.956 Sozialversicherungspflichtige am Wohnort** statistisch erfasst (Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2016).

Die Gemeinde Kreischa ist damit durch ein **starkes Einpendlerverhalten** geprägt.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge betrug im Juni 2017 5,3 %. Zahlen für die Gemeinde Kreischa sind nicht verfügbar; letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines Flächennutzungsplans (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterlegen sind.

### 3.6 Tagesbevölkerung

Die Leistungsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Verwaltung ist nicht ausschließlich nach der „Einwohnergröße“ zu beurteilen. Entsprechend einer sich an den Gegebenheiten orientierenden Bewertung nach demographischen Grundsätzen sind für Kreischa auch die hohen Zahlen an Kurgästen/Patienten, Hotel-/Pensionsgästen, Auszubildenden, Tagesbesuchern und auswärtigen Kleingartennutzern relevant, deren Gesamtzahl nahezu genauso hoch wie die Einwohnerzahl ist.

Tabelle 3: Tagesbevölkerung Gemeinde Kreischa (Quelle: FNP 2006)

		Anzahl
<i>Wohnbevölkerung</i>		<i>ca. 4.500</i>
<i>Einwohner</i>	<i>4.500</i>	
<i>(31.12.2016)</i>		
<b>Tagesbevölkerung</b>		<b>ca. 4.030</b>
Kurgäste/Patienten	ca. 1.000	
Hotel-/Pensionsgäste	ca. 100	
Auszubildende	ca. 230	
Einpendler zum Arbeitsplatz	ca. 1.550	
Tagesbesucher	ca. 300	
Kleingartennutzer von auswärts u. a.	ca. 850	

### 3.7 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Gemeinde Kreischa liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10 bzw. 34 vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in den nachfolgenden Übersichten aufgeführt.

Tabelle 4: Übersicht Bebauungspläne Gemeinde Kreischa (Quelle: Gemeinde Kreischa, 2018)

Nr.	Name	Stand	Datum
1	Gombsen I	rechtskräftig	03.06.1994
2	Sondergebiet Klinik	Genehmigung RP Dresden	21.10.1992
3	Possendorfer Straße	rechtskräftig	02.05.1997
5	Gombsen III	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	18.06.2001
7	Rüger´sche Schokoladenfabrik	rechtskräftig	01.04.1998
9	Sondergebiet Kinderrehabilitation	rechtskräftig	03.09.1996
11	Babisnau	rechtskräftig	05.01.1994
13	Brandmühlenstraße	rechtskräftig	04.11.1998
14	Kirchweg	rechtskräftig	03.03.1999
15	Verpackungsmaschinenwerk Sobrigau	rechtskräftig	01.12.2000
16	Spitzbergstraße	Änderungsbeschluss	16.08.1999
18	Rosenstraße	rechtskräftig	30.07.1999
19	Gewerbegebiet West	Änderungsbeschluss	13.09.2001
20	Lungkwitzer Straße	rechtskräftig	04.03.2002
24	Kurgebiet	Aufstellungsbeschluss	25.04.2005
25	Baumschulenstraße	rechtskräftig	01.07.2016
26	Rosenstraße II	rechtskräftig	04.10.2016
27	Einkaufsmarkt Gombsen	Frühzeige Beteiligung	09/16
28	Am Schäferberg	Aufstellungsbeschluss	19.03.2018

### 3.8 Vorhandenes Wohnbaulandpotenzial

Die vorhandenen Baulandpotenziale ergeben sich daraus, dass im planungsrechtlichen Innenbereich bzw. auf bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen Grundstücke nicht bebaut sind (Baulücken im Sinne des § 34 BauGB oder Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BauGB).

Aufgrund der weitestgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht i.d.R. kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde. Neben der konkret vorhandenen bzw. nicht vorhandenen privaten Bauabsicht können außerdem Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahen Grundwasserstand oder unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen Hinderungsgründe für die tatsächliche Bebauung der vorhandenen Baulücken sein.

Dennoch wurden diejenigen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für Wohnbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und damit im planungsrechtlichen Innenbereich zulässig wäre, aufgenommen und bilanziert. Demnach stehen außerhalb von B-Plan-Gebieten (in klassischen Baulücken nach § 34 BauGB derzeit noch 17 Baulücken zur Verfügung (davon 6 innerhalb von Wohnbauflächen und 11 innerhalb von gemischten Bauflächen). Keine dieser Flächen ist in kommunalem Eigentum. Da über die Ausnutzung dieser Flächenpotenziale im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes keine zuverlässigen Aussagen möglich sind, werden sie jedoch nur zu 30% in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt. Studien verweisen sogar nur auf einen aktivierbaren Anteil bei § 34er Baulücken im Bereich von 20 % bis 40 %<sup>7, 8, 9</sup>.

In gemischten Bauflächen wird darüber hinaus der Anteil der möglichen Bebauung mit Nichtwohngebäuden (Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgebäude) mit 50 % angesetzt. Unter Berücksichtigung

<sup>7</sup> BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung

<sup>8</sup> Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg

<sup>9</sup> ruhrFIS Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr

sichtigung der o.g. Herangehensweise zur pauschal abgeschätzten Verfügbarkeit werden somit 25 % der in der Mischbaufläche vorhandenen Baulücken als verfügbarer Standort für Wohngebäude in die Bilanzierung (Tabellen 5) eingerechnet.

Als aktivierbares Baulandpotenzial **im unbeplanten Innenbereich** können für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans daher nur **4 Baulücken** angesetzt werden.

Vorhandene Baulandpotenziale (i.d.R. für Eigenheime) existieren außerdem noch in einigen der in Kap. 3.7 aufgeführten Satzungsgebieten rechtskräftiger Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotenziale ermittelt, da dies ebenso wie Baulücken in planungsrechtlichen Innenbereich prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Tabelle 5: Verfügbare Baulücken für Wohnbebauung in rechtswirksamen B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB

GEMARKUNG	BEZEICHNUNG	NUTZUNGSART	PLAN_STAND	Bauplätze insgesamt	vorhandene Baulücken
Gombsen	B-Plan Nr. 25 ""Baumschulenstraße""	WA	rechtskräftig	12	7
Kautzsch	Erweiterte Abrundungssatzung Kautzsch	§ 34	rechtskräftig	3	2
Kautzsch	Einbeziehungssatzung Kautzsch	§ 34	rechtskräftig	3	2
Kautzsch	Einbeziehungssatzung Kautzsch	§ 34	rechtskräftig	2	1
Babisnau	B-Plan ""Babisnau"" OHNE Teilgebiet Ost	WS	rechtskräftig	18	7
Kautzsch	B-Plan ""Brandmühlenstraße""	WR	rechtskräftig	17	6
Kautzsch	Erweiterte Abrundungssatzung Kautzsch	§ 34	rechtskräftig	3	1
Oberkreischa	B-Plan ""Kirchweg""	WA	rechtskräftig	11	1
Niederkreischa	B-Plan ""Possendorfer Straße""	WA	rechtskräftig	16	2
<b>Summe</b>					<b>29</b>

Allerdings befinden sich auch hier die Grundstücke vielfach in Privatbesitz, so dass die Aktivierbarkeitsquote mit 90%, d.h. **26 Baulücken in Satzungsgebieten** angesetzt wird.

Außerdem befindet sich momentan die 3. Änderung des Bebauungsplans „Babisnau“ im Verfahren. Auf der bisher unbebauten Teilfläche im Nordosten der Ortslage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 10 Einfamilienhäuser geschaffen.

Zusätzliche Potentiale können durch Umnutzung von Gebäuden, Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Gebäude, Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Aufstockung, Ausbau) sowie Ersatzneubau erschlossen werden.

### 3.9 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich aus den Parametern

- Ergänzungsbedarf (infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung)
- Auflockerungsbedarf (infolge einer Reduzierung der Belegungsdichte)
- Ersatzbedarf (infolge der Abgängigkeit nicht sanierungsfähigen Wohnraums) sowie
- Veränderungsbedarf (Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach anderen Wohnformen, insbesondere durch Erhöhung des Anteils an Wohneigentum)

ableiten.

Hinsichtlich des Ergänzungsbedarfs infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird gemäß der Herleitung in Punkt 3.3.3 eine Einwohnerzahl von ca. **5.100 Einwohner** im Jahr 2030 zugrunde gelegt.

Da die Gemeinde Kreischa mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wird davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird. Dem wird durch den Ansatz der vorhandenen **Belegungsdichte von 1,96 Einwohner/Wohnung** für den Planungshorizont 2030 Rechnung getragen, wodurch sich **kein zusätzlicher Auflockerungsbedarf** ergibt.

Unter Zugrundelegung der Bevölkerungsprognose von ca. 5.100 EW ergibt sich für das Jahr 2030 ein Gesamtbedarf von ca. 2.600 Wohnungen. Dieser kann durch den vorhandenen Bestand von 2.295 Wohnungen<sup>10</sup> nicht gedeckt werden, so dass ein **Ergänzungsbedarf von 308 Wohnungen** für

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik, 31.12.2016

den Zeithorizont bis 2030 besteht. Dabei wird berücksichtigt, dass Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose deutlich höhere Zuzugszahlen von Schutzsuchenden und eine zeitweise höhere Geburtenrate beinhaltet<sup>11</sup> und damit ein Teil des berechneten Ergänzungsbedarfs an Wohnungen im Geschosswohnungsbau angeboten werden sollte. Es wird daher angenommen, dass der ermittelte Ergänzungsbedarf von 308 Wohnungen zu 20% in Form von Mietwohnungen im **Geschosswohnungsbau / in Mehrfamilienhäusern** (MFH) nachgefragt wird (**62 Wohnungen**).

Teile des Ergänzungsbedarfs an Wohneinheiten aufgrund wachsender Einwohnerzahlen (80% des Ergänzungsbedarfs bzw. **247 Wohnungen**) werden entsprechend der Nachfrage in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** benötigt.

Hinsichtlich des **Veränderungsbedarfs** wird angenommen, dass im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 die Mieter von ca. 1 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb des Gemeindegebietes in Einfamilienhäuser ziehen, um Wohneigentum zu bilden. Bei einem Bestand von 1.232 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das **12 Wohnungen** im Planungshorizont bzw. 1 Wohnung pro Jahr, die in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** zusätzlich nachgefragt werden.

Darüber hinaus wird allgemein ein **Ersatzbedarf** von bis zu 3 % für nicht sanierungsfähigen Wohnungsbestand angenommen. Es wird aber davon ausgegangen, dass der Ersatz vorwiegend an Ort und Stelle erfolgt, die Bauflächen für den Ersatzbedarf somit innerhalb der Bestandsbauflächen zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung neuer Baugebiete aufgrund des pauschalen Ersatzbedarfs wird im FNP der Gemeinde Kreischa nicht vorgenommen.

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Erlebnisregion Dresden 2025+<sup>12</sup> wird eine Grundstücksfläche pro Wohnung mit 692 m<sup>2</sup>/WE für EFH und mit 290 m<sup>2</sup>/WE für MFH zur Ermittlung des Nettobaulandbedarfs angesetzt.

Aus den o.g. Ansätzen ergibt sich folgende Ableitung des Flächenbedarfs für Wohnbauland in der Gemeinde Kreischa, Planungshorizont 2030:

#### **Ergänzungs- und Veränderungsbedarf für Einfamilienhausbebauung**

**259 Wohnungen** x 692 m<sup>2</sup>/ WE = **17,9 ha Nettowohnbauland**

#### **Ergänzungs- und Veränderungsbedarf für Mehrfamilienhausbebauung**

61 Wohnungen  
abzüglich 12 Wohnungen Leerzug durch Veränderungsbedarf  
**49 Wohnungen** x 290 m<sup>2</sup>/WE = **1,4 ha Nettowohnbauland**

Der Wohnbaulandbedarf für Einfamilienhausbebauung kann bereits gegenwärtig auf planungsrechtlich gesicherten Flächen im Umfang von ca. 3,0 ha für 39 Einfamilienhausstandorte (inkl. 3. Änderung B-Plan Babisnau) sowie im unbeplanten Innenbereich für 4 Einfamilienhausstandorte gedeckt werden.

Der Bedarf im Geschosswohnungsbau kann weitgehend durch den vorhandenen Leerstand bzw. die Wiederbebauung von Baulücken auf Brachflächen (z.B. ehemaliges Sachsenwerkgelände) aufgefangen werden.

Der verbleibende Bedarf ist die Grundlage geplanter Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan, wobei unterstellt wird, dass der Bruttobaulandbedarf bei neuen Bauflächen in Einfamilienhausgebieten um ca. 20 % bzw. in Gebieten mit Geschosswohnungsbau um 25 % höher liegt als der Nettobaulandbedarf, da zusätzlich Flächen für Verkehrs- und technische Infrastruktur sowie öffentliche Bereiche wie z.B. Spielplätze in den neuen Baugebieten erforderlich sind, die auf der Ebene des FNP jedoch nicht detailliert dargestellt werden.

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030

<sup>12</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden 2025, Juni 2015

Wohnbaulandprognose Gemeinde Kreischa	EFH	MFH
Ergänzungs- und Veränderungsbedarf bis zum Jahre 2030	17,9 ha 259 WE	1,4 ha 49 WE
Vorhandenes Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich (siehe Tab. 8 + 9 in Kap. 5.1.1) und in Satzungsgebieten ( siehe Tabelle 5 in Kapitel 3.6)	- 2,7 ha - 39 WE	-- Deckung durch gegenwärtigen Leerstand bzw. Baulücken
Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Nettowohnbauland	15,2 ha 220 WE	0,0 ha 0 WE
<b>Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Wohnbauflächen (brutto)</b>	<b>18,3 ha</b>	<b>0,0 ha</b>

Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Kreischa für den Planungshorizont 2030 somit ein **Brutto-Wohnbauflächenbedarf** von **ca. 18 ha für Einfamilienhausbau**. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich.

### 3.10 Informelle Planungen

Gegenwärtig wird ein **Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept** erarbeitet, dessen Aufgabe darin besteht, das Leitbild der Gemeinde Kreischa auf aktuelle Entwicklungen anzupassen, ihre Infrastrukturen und Flächenentwicklung langfristig auf die demographischen Besonderheiten einzustellen und entsprechende Modifizierung vorzubereiten und umzusetzen.

Im Rahmen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes wird sogar von einem Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2035 auf 5.700 Einwohner ausgegangen.

Im Rahmen des integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes wurden im Herbst 2017 mehrere Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung sowie zwei Workshops durchgeführt.

## 4 Zielsetzungen / Leitbild

Die Gemeinde steht vor der Aufgabe, ihr Leitbild auf aktuelle Entwicklungen anzupassen, ihre Infrastrukturen und Flächenentwicklung langfristig auf die demographischen Besonderheiten einzustellen und entsprechende Modifizierung vorzubereiten und umzusetzen.

Zugleich geht es darum, das Profil der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu schärfen und hierfür den schonenden Umgang mit Ressourcen weiter auszubauen. Das betrifft sowohl die Entwicklung der Potenziale in Bezug auf den Landschaftsraum als auch die Perspektive als Siedlungsschwerpunkt in einer dynamisch verändernden Region.

Mit diesem Anspruch wird gegenwärtig das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt und die Leitbilddiskussion geführt. Wesentliche Ansätze sind für die Gemeinde Kreischa auch in den folgenden Jahren:

- Leben und Arbeiten in Kreischa: Wohnen im Lockwitztal  
Stärken der Mitte und geeignete Ortsteile
- Leben im ländlichen Raum: Vielfalt der Ortsteile (Kultur & Vereine)  
zentrale Funktionen einer bürgernahen Gemeinde
- Leben in Zukunft: Bildung und Weiterbildung:  
der Schulstandort Kreischa
- Das Label:** **Gesundheit als Gemeindegebietsfunktion**  
**Nachhaltigkeitskonzept als ganzheitlicher Ansatz**

## 5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 5.1 Darstellungssystematik

Die 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 sowie der Begründung.

Die Darstellungen gliedern sich entsprechend § 5 Abs. 2-4 BauGB in: Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.

Der Gemeinde ist allein durch die Darstellungen die Möglichkeit gegeben, ihre Entwicklungsvorstellungen planerisch zu formulieren. Der übrige Inhalt unterliegt nicht dem unmittelbaren Einfluss der Gemeinde.

Die **Darstellungen** haben somit eigene planerische Festlegungen und Zielstellungen der Gemeinde zum Inhalt.

**Kennzeichnungen** sollen zum einen dem Schutz zukünftiger Nutzer dienen, indem sie auf mögliche Gefährdungen oder Nutzungseinschränkungen und somit auf die Erforderlichkeit entsprechender Vorkehrungen hinweisen und zum anderen richtet sich ihre Hinweisfunktion an die Genehmigungsbehörden und die Träger öffentlicher Belange, die die Kennzeichnung bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben entsprechend zu berücksichtigen haben.

**Nachrichtliche Übernahmen basieren** auf Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften verbindlich getroffen wurden und somit in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind. Sind solche Festsetzungen noch als in Aussicht genommene Planungsabsichten einzustufen, so handelt es sich um **Vermerke**.

Die Begründung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nach der Systematik der Planzeichenverordnung geordnet.

**Separat erläutert werden im Rahmen der 1. Gesamtfortschreibungen sämtliche Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan.**

Alle übrigen Inhalte werden unverändert in die Gesamtfortschreibung übernommen.

### 5.2 Bauflächen

Es erfolgt eine ausschließliche Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Mit der Bauflächendarstellung wird dem Planungsauftrag des § 5 Abs. 1 des BauGB, nämlich der Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, entsprochen.

Die Entscheidung, nur Bauflächen darzustellen beinhaltet zugleich den Auftrag an die verbindliche Bauleitplanung, die jeweiligen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 2 BauNVO) zu konkretisieren.

#### 5.2.1 Wohnbauflächen (W)

Zur Verdeutlichung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfolgte eine Differenzierung zwischen bestehenden und geplanten Wohnbauflächen.

Besondere Ausprägungen der Wohnbauflächen sind: Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete oder Besondere Wohngebiete (§§ 2-4a BauNVO).

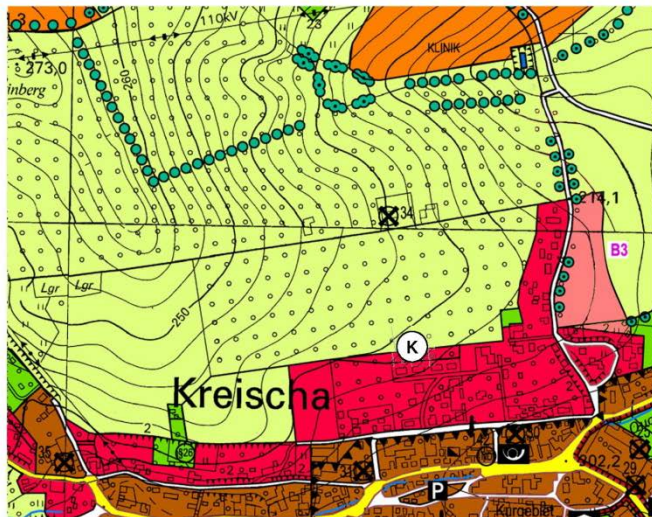
#### Bestand

Als Bestand wurden dabei folgende Wohnbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Splittersiedlungscharakter,
- Baugebiete mit rechtskräftigem Bebauungsplan sowie
- Flächen, für die genehmigte Satzungen nach § 34 vorliegen.

Die Ortslage Babisnau wurde zum Schutz der besonderen Siedlungsstruktur als „stark durchgrünte Wohnbaufläche“ dargestellt. Die zulässige Grundflächenzahl liegt in diesem Gebiet bei 0,2 und entspricht somit den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes.

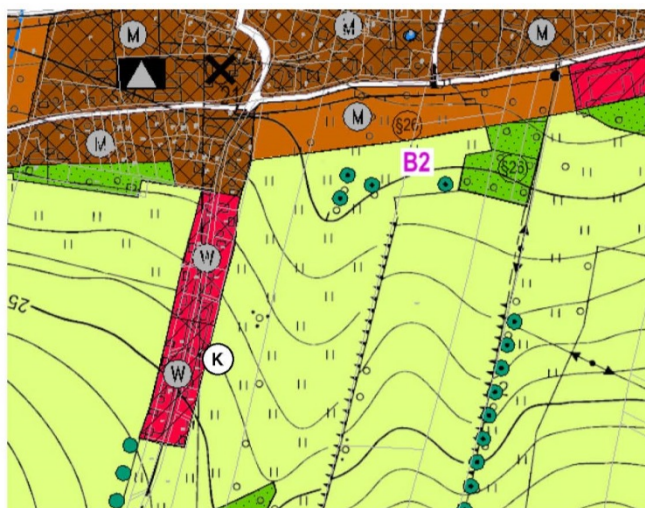
Im Rahmen der 1. Gesamtfortschreibung wurde die **Abgrenzung der Bauflächen** und **Kategorisierung der Flächennutzung** auf Grundlage des FNP 2006 inkl. der 1. Änderung mit einer Bestandsüberprüfung **vor Ort** vorgenommen. Jedoch lässt der Maßstab des FNP nur die Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich überdies nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.



Kreischa

**Korrektur:  
Wohnbauflächen  
Sonnenleite**  
0,3 ha

aktuelle Darstellung:  
Flächen für Landwirtschaft

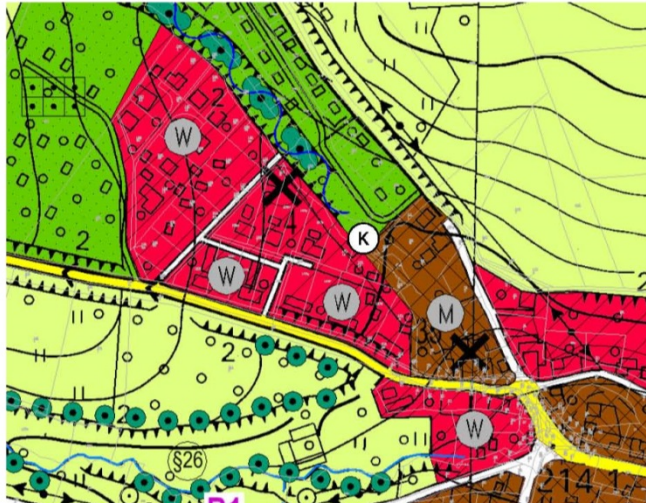


Kreischa

**Korrektur:  
Wohnbauflächen  
Fiebigweg**  
0,6 ha

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen





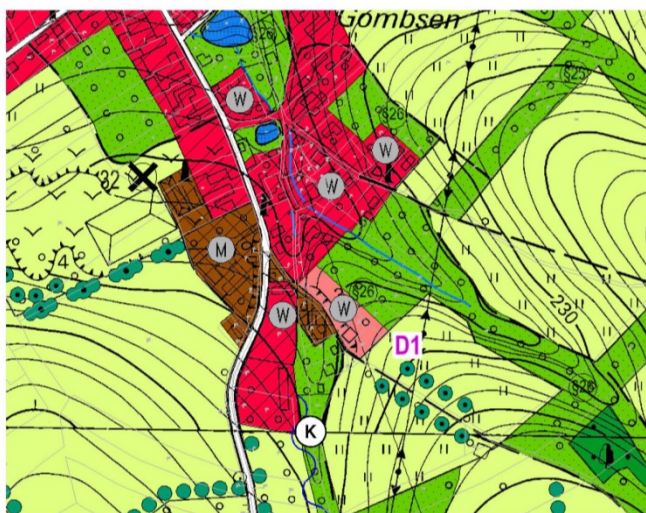
Kreischa

**Korrektur:**  
**Mischgebiet/  
Wohnbauflächen  
Possendorfer Straße**  
0,9 ha Mischgebiet  
0,2 ha Wohnbauflächen

aktuelle Darstellung:  
Wohngebiet, Grünfläche



Begradigung des Ortsrandes im Hinblick auf die dargestellten Grundzüge der Flächennutzung rückwärtig an der Possendorfer Straße.



Gombsen

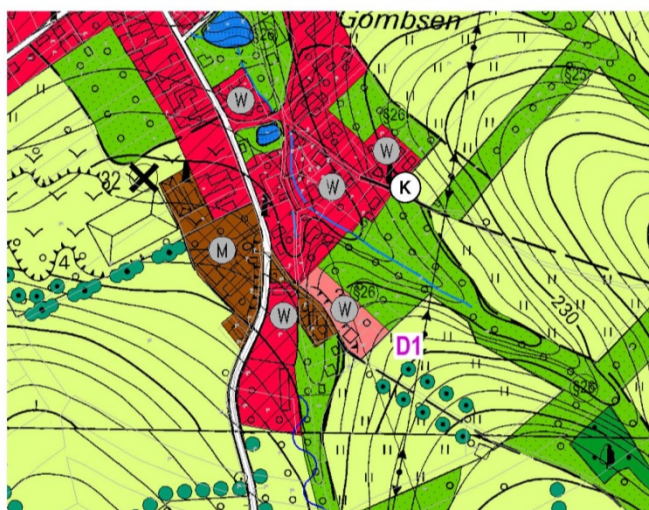
**Korrektur:**  
**Wohnbauflächen  
Baumschulenstraße (Süd)**  
0,8 ha

aktuelle Darstellung:  
Mischgebiet,  
Flächen für Landwirtschaft



Der B-Plan für den Standort besitzt inzwischen Rechtskraft.





Gombsen

**Korrektur:**  
**Wohnbauflächen**  
**Blaubergweg (Südost)**  
0,2 ha

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen



Am Standort befindet sich genehmigte Wohnbebauung.



Sobrigau

**Korrektur:**  
**Wohnbauflächen**  
**Mittelweg**  
0,2 ha

aktuelle Darstellung:  
Flächen für die Landwirtschaft

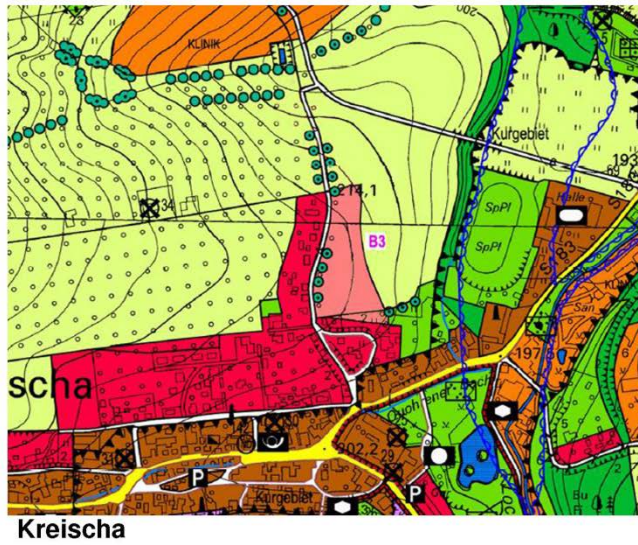


Begradigung des Ortsrandes im Hinblick auf die dargestellten Grundzüge der Flächennutzung am Mittelweg.

### Planung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland und der mittlerweile fast vollständig ausgelasteten bestehenden Baugebiete ist die Ausweisung neuer Wohnbaustandorte erforderlich.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur 1. Gesamtfortschreibung werden hierfür folgende Flächen zur Diskussion gestellt:



Kreischa

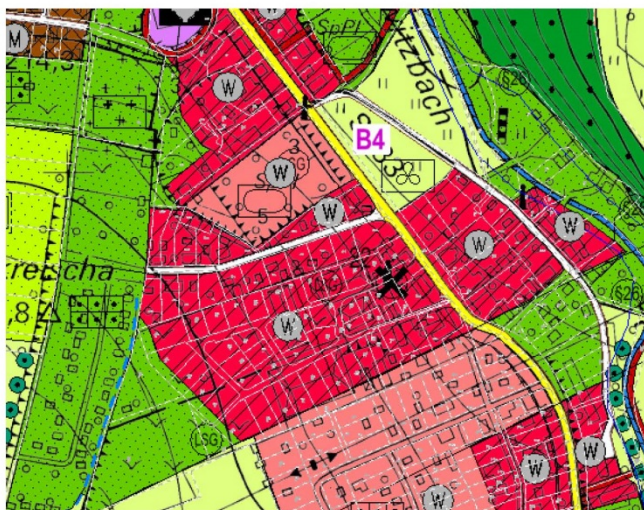
**Neuausweisung:  
Wohnbauflächen  
Am Schäferberg (Nord)**  
(Fläche B3) 1,7 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
Flächen für Landwirtschaft



Für die Fläche wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Schäferberg“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.



Kreischa

**Neuausweisung:  
Wohnbauflächen  
Lungkwitzer Straße**  
(Fläche B4) 1,0 ha

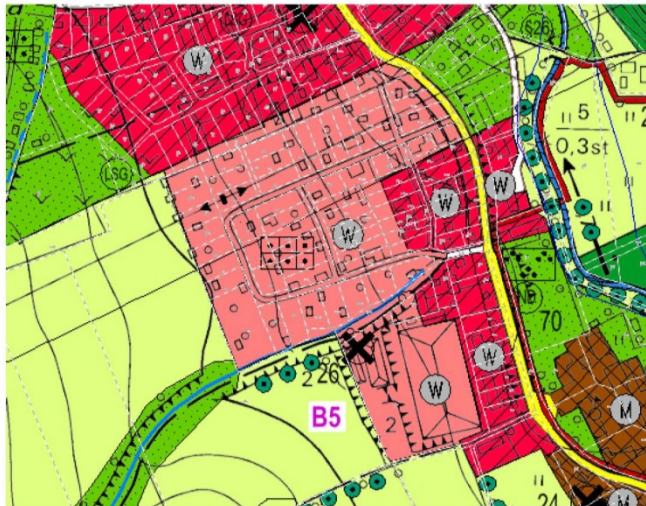
Priorität 2

Verlagerung Sportplatz als  
Grundvoraussetzung, langfristig  
Verlagerung in Richtung Schule

aktuelle Darstellung:  
Sportfläche



Die derzeitige Lage des Sportplatzes inmitten von Wohnbebauung mit relativ hohen Lärmschutzansprüchen stellt sich hinsichtlich dessen Nutzungsmöglichkeiten v.a. durch Vereinssport und am Wochenende als ungünstig dar. Mittelfristig ist daher die Verlagerung des Sportplatzes an einen anderen, konfliktärmeren Standort vorgesehen. Die freiwerdende Fläche eignet sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage sehr gut für eine Nachnutzung und Nachverdichtung durch einen ergänzenden Wohnbaustandort nördlich des Wohngebietes Lungkwitzer Straße.



Lungkwitz

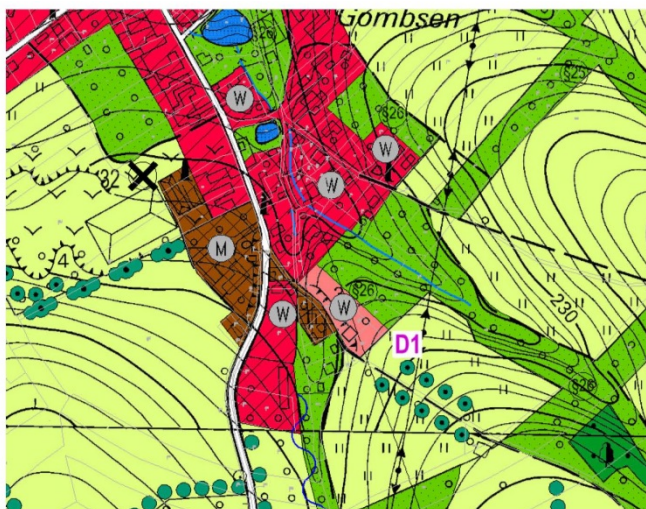
**Neuausweisung:  
 Wohnbauflächen  
 Siedlungsweg**  
 (Fläche B5) 6,3 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen, Dauerkleingärten  
 Flächen für Landwirtschaft



Der Standort wird gegenwärtig von Kleingärten eingenommen, wobei sich innerhalb der Anlage bereits mehrere genehmigte Wohngebäude befinden, so dass sich bereits eine Entwicklungstendenz hin zur Verfestigung der Wohnnutzung abzeichnet. Die entsprechende Nachfrage ist im Gebiet selbst vorhanden. Eine Verkehrserschließung ist vorhanden, zur Zeit erfolgt außerdem die Medienerschließung des Gebietes, so dass eine kurzfristige Entwicklung des Standortes auch aus kommunalwirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist. Das im Süden des Änderungsbereiches gelegene Gärtnereiareal soll aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung verlagert werden, so dass sich hier eine Nachnutzung des Areals im Zusammenhang mit dem Wohnbaustandort Siedlungsweg anbietet. Der Umgang mit der Hochspannungsleitung wird im B-Plan geregelt.



Gombsen

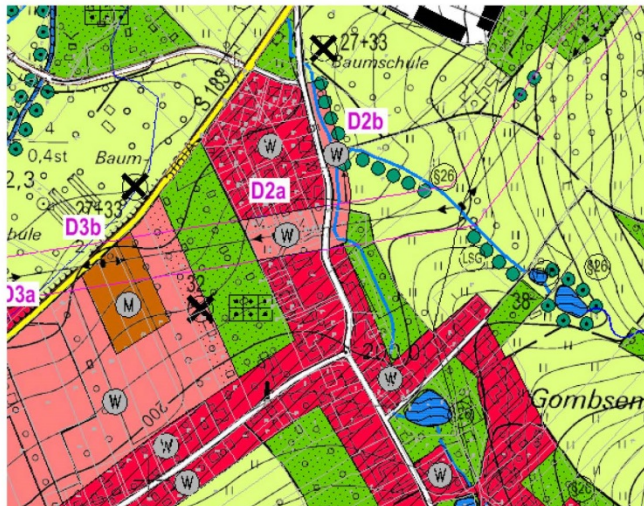
**Neuausweisung:  
 Wohnbauflächen  
 Am Wasserberg**  
 (Fläche D1) 0,4 ha

Priorität 3

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen



Vorgesehen ist die straßenbegleitende Verdichtung der Bebauung durch 2 Wohngebäude bis zum letzten östlich der Straße am Wasserberg vorhandenen Wohngebäude Hausnummer 3.



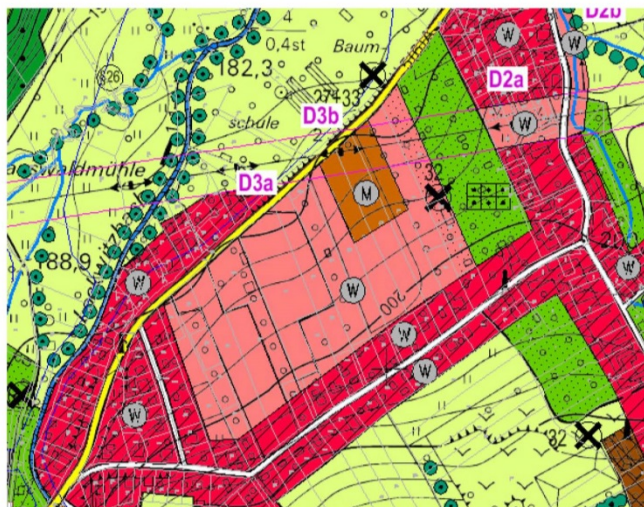
Gombsen

**Neuausweisung:  
 Wohnbauflächen  
 Baumschulenstraße  
 (Nord)**  
 (Fläche D2a/b) 0,4/0,4 ha  
 Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen



Da die ursprünglich vorhandene Hochspannungsleitung nicht mehr existiert, kann die noch vorhandene Baulücke im B-Plan-Gebiet Baumschulenstraße geschlossen werden. Außerdem soll straßenbegleitend auf der Ostseite der Baumschulenstraße eine einreihige Wohnbebauung ergänzt werden, da hier bereits eine gesicherte Erschließung vorhanden ist.



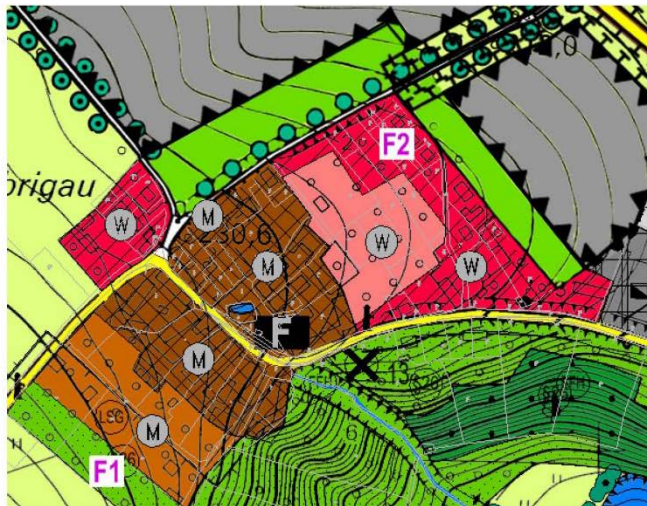
Gombsen

**Neuausweisung:  
 Wohnbauflächen/  
 Mischgebiet  
 Lockwitzer Straße**  
 (Fläche D3a/b) 6,4/0,8 ha  
 Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen, Dauerkleingärten



Die um den derzeit in Planung befindlichen Nahversorgungsstandort Lockwitzer Straße (siehe Punkt 5.2.2 Gemischte Bauflächen) gelegenen Flächen sollen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs herangezogen werden. Restriktionen durch die Hochspannungsleitung existieren nicht mehr, da diese zurückgebaut wurde. Da sich ein größerer Anteil der geplanten Wohnbaufläche im Eigentum von Personen, die ihr Verkaufsinteresse signalisiert haben, bzw. selbst eine Wohnbebauung realisieren wollen befindet, kann die Gemeinde Kreischa hier selbst kurzfristig auf die Nachfrage reagieren und Wohnbauland bereitstellen.



Sobrigau

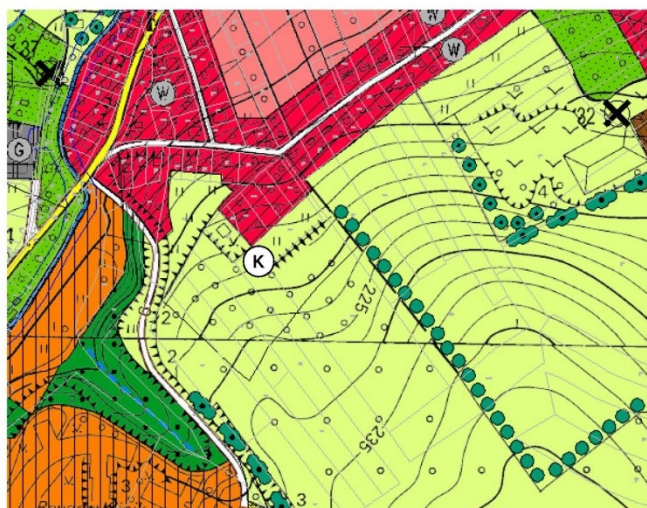
**Neuausweisung:  
 Wohngebiet  
 Nordöstlicher Ortsrand**  
 (Fläche F2) 1,3 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen



Die von Bestandsbebauung umgebene, derzeit gärtnerisch genutzte Fläche soll zur Innenverdichtung des Ortsteils Sobrigau herangezogen werden.



Gombsen

**Korrektur:  
 Flächen für  
 Landwirtschaft  
 Neugombsener Weg**  
 2,0/0,5 ha

aktuelle Darstellung:  
 Wohnbauflächen,  
 Grünflächen



Die bisher geplante Wohnbaufläche am Neugombsener Weg wird zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen, da der Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Genehmigung keine Rechtskraft erlangen kann.

Kompensationsmaßnahmen

Ist innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung festzustellen, dass ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend erbracht werden kann, so sind die aus dem Landschaftsplan in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation heranzuziehen.

## 5.2.2 Gemischte Bauflächen (M)

Besondere Ausprägungen der Gemischten Bauflächen können: Dorfgebiete, Mischgebiete oder Kerngebiete (§§ 5-7 BauNVO) sein.

### Bestand

Als Bestand wurden dabei folgende v. a. in die Kategorie der Dorf- und Mischgebiete einzuordnende Bauflächen dargestellt:

- die dörflichen Ortskerne der Ortsteile Sobrigau, Bärenklause, Kautzsch, Theisewitz, Kleincarsdorf, Gombsen, Quohren, Saida und Wittgensdorf
- den durch „Mischnutzung“ (Handwerk, Wohnen etc.) geprägten zentralen Bereich des Ortsteiles Kreischa
- die landwirtschaftliche Produktionsstätten mit Anschluss zur Ortslage (z.B. Technikerstützpunkt)
- die Schlossanlage Lungkwitz

Im Bereich der gemischten Bauflächen soll die ortstypische Verbindung von Wohnfunktion mit Handwerk, Handel oder landwirtschaftlichen Einrichtungen erhalten bleiben. Zur Verbesserung der Lebensqualität in den Ortskernen kann ein weiterer Ausbau der hier vorhandenen Einrichtungen des Handels und des Gemeinbedarfs beitragen. In den Ortsrandlagen und Ortsteilen sind die für die Dorfstruktur wichtigen Neben- und Wirtschaftsgebäude zu erhalten und für passende Zwecke zu nutzen. Bedeutsam für diese Gehöfte sind auch die dazugehörigen Streuobstwiesen und Viehweiden, deren Charakter bestehen bleiben sollte. Generell ist eine Entmischung der Gebiete nicht anzustreben. Gemäß FNP 2006 sollte ein Anteil von Grünflächen von ca. 65 % der Gesamtfläche erreicht werden.

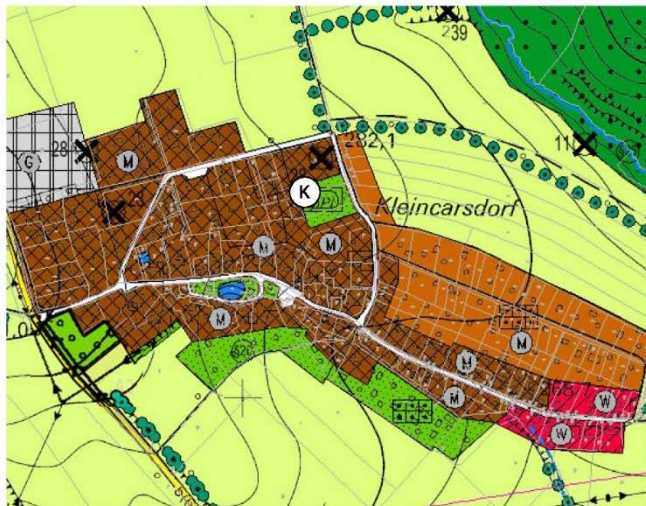
Im Bereich der Ortsmitte Kreischas wird das Mischgebiet von dem vorhandenen Kurgebiet überlagert. Für das Kurgebiet sind bezüglich der Lärmimmissionsrichtwerte teilweise geringere Werte vorgesehen, als sie durch die Gebietskategorie vorgegeben worden sind. Es handelt sich bei der Ausweisung um eine Entwicklungsabsicht der Gemeinde, die keine einschränkende Wirkung auf die bereits bestehenden Nutzungen besitzt. Neue Nutzungen müssen jedoch die durch das Kurgebiet vorgegebenen maximalen Immissionswerte einhalten.

Als Immissionsgrenzwerte gelten im Kur- bzw. Erholungsgebiet:

- max. zulässiger Verkehrslärm tags 57 dB(A) und nachts 47 dB(A),
- andere Geräuschquellen (Gewerbelärm) tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte wird durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gesichert.

Im Rahmen der 1. Gesamtfortschreibung wurde die **Abgrenzung der Bauflächen** und **Kategorisierung der Flächennutzung** auf Grundlage des FNP 2006 inkl. der 1. Änderung mit einer Bestandsüberprüfung **vor Ort** für die nachfolgenden Bereiche vorgenommen.



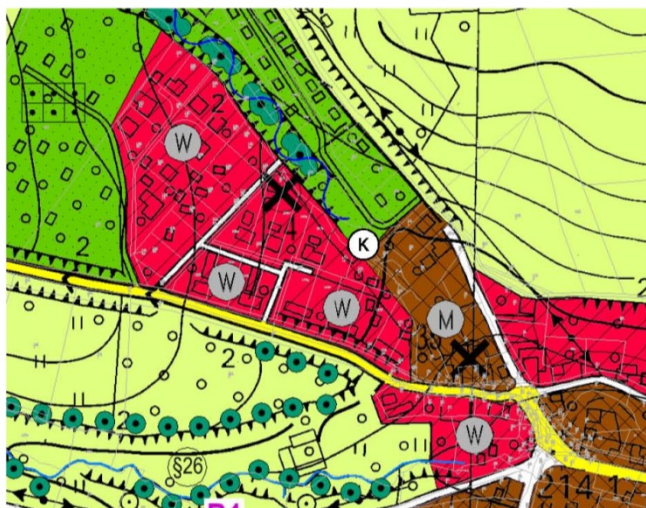
Kleincarsdorf

**Korrektur:**  
**Mischgebiet**  
**Bereich Sportplatz**  
1,0 ha

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen,  
Dauerkleingärten



Die Fläche ist im Bestand bebaut und durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt.



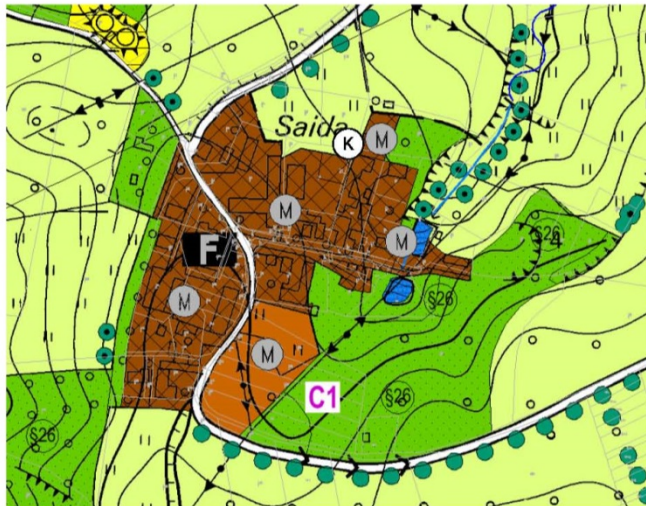
Kreischa

**Korrektur:**  
**Mischgebiet/  
Wohnbauflächen**  
**Possendorfer Straße**  
0,9 ha Mischgebiet  
0,2 ha Wohnbauflächen

aktuelle Darstellung:  
Wohngebiet, Grünfläche



Am Standort sind zwei Handwerksbetriebe vorhanden.



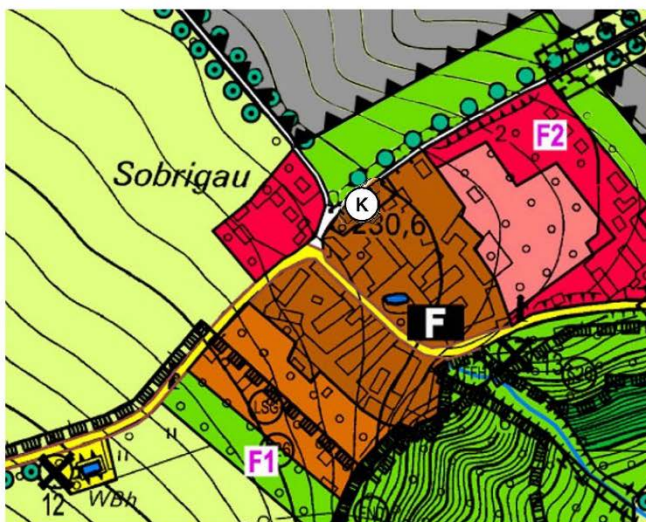
Saida

**Korrektur:**  
**Mischgebiet**  
0,5 ha

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen,  
Flächen für Landwirtschaft



Für den Standort wurde eine Baugenehmigung erteilt.



Sobrigau

**Korrektur:**  
**Mischgebiet**  
**Nickerner Weg**  
0,1 ha

aktuelle Darstellung:  
Grünfläche



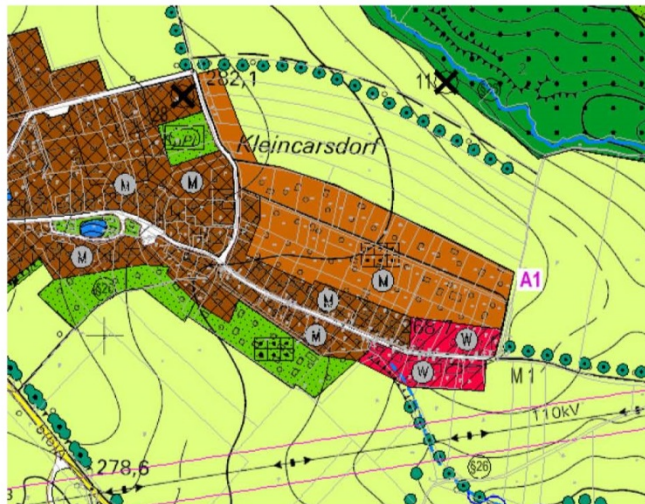
Begradigung des Ortsrandes im Hinblick auf die dargestellten Grundzüge der Flächennutzung am Nickerner Weg.



## Planung

Zur Abrundung der Ortslagen wurden in mehreren Bereichen geplante Mischbauflächen ausgewiesen, die sich durch die benachbarte dörfliche Mischnutzung neben der Einordnung von Wohngebäuden auch für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung vorhandener nichtstörender Gewerbebetriebe eignen.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur 1. Gesamtfortschreibung werden hierfür folgende Flächen zur Diskussion gestellt:

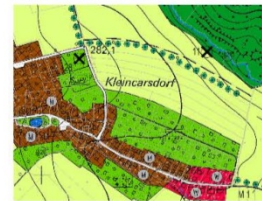


Kleincarsdorf

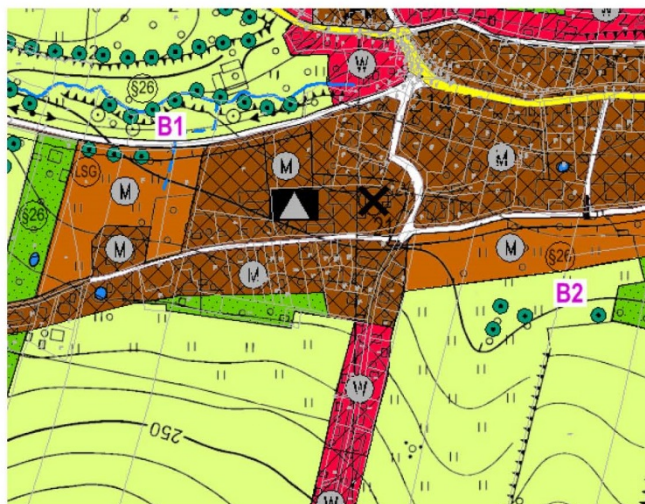
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Nordöstlicher Ortsrand**  
(Fläche A1) 4,4 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen, Dauerkleingärten,  
Flächen für Landwirtschaft



Am Standort besteht die Bestrebung, eine Lagerfläche anzusiedeln. Dies ist ohne Bebauungsplan nicht umsetzbar. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach einer Nutzungserweiterung der Gartenparzellen zum dauerhaften Wohnen.



Kreischa

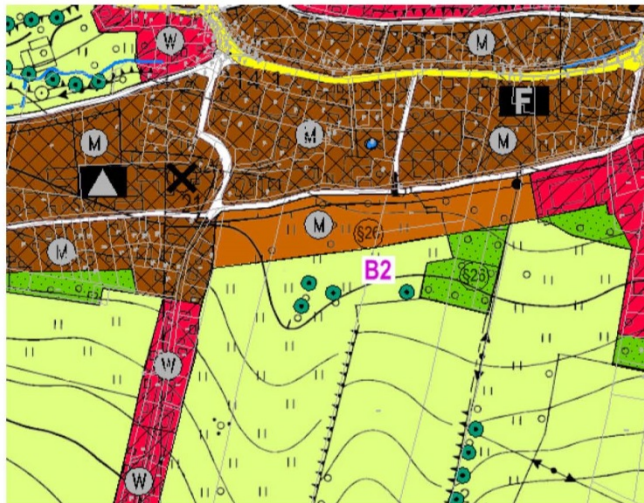
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Quohrener Straße (West)**  
(Fläche B1) 1,5 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen,  
Flächen für Landwirtschaft



In Nachbarschaft des DEKRA-Standortes soll eine geringfügige Ortserweiterung zur Deckung des Bedarfs für kleine Handwerksbetriebe und Wohngebäude dienen.



Kreischa

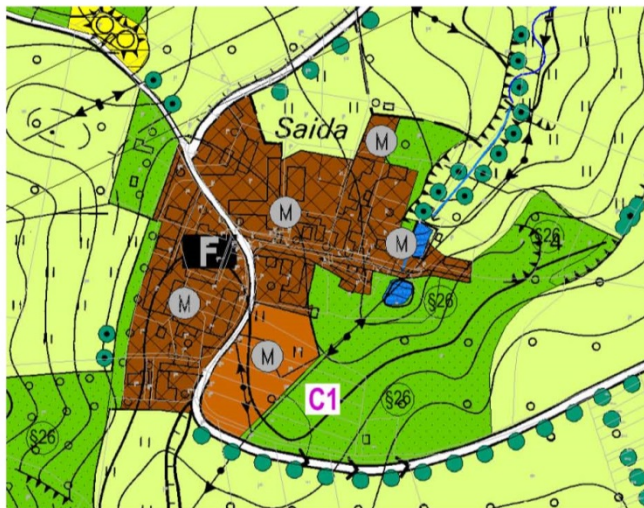
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Kirchweg  
(südl. Ortsrand)**  
(Fläche B2) 1,7 ha

Priorität 2

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen,  
Flächen für Landwirtschaft



Vorgesehen ist eine Ergänzung des südlichen Ortsrandes zwischen der Bestandsbebauung am Fiebigweg und am Kirchweg.



Saida

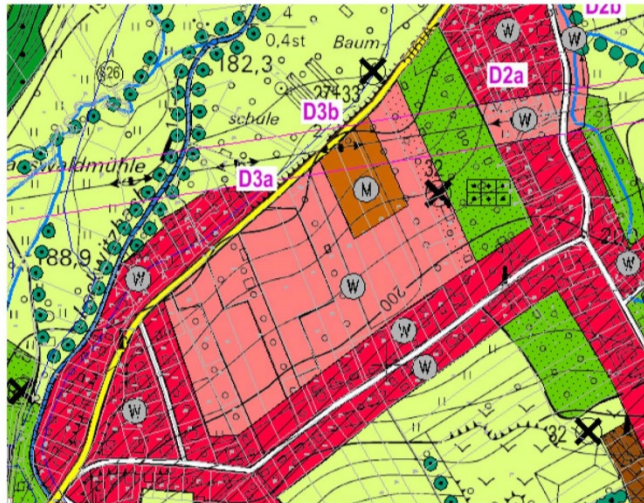
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Südlicher Ortseingang**  
(Fläche C1) 0,8 ha

Priorität 2

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen,  
Flächen für Landwirtschaft



Vorgesehen ist die Abrundung der Ortslage von Saida bis zur Gombsener Straße.



Gombsen

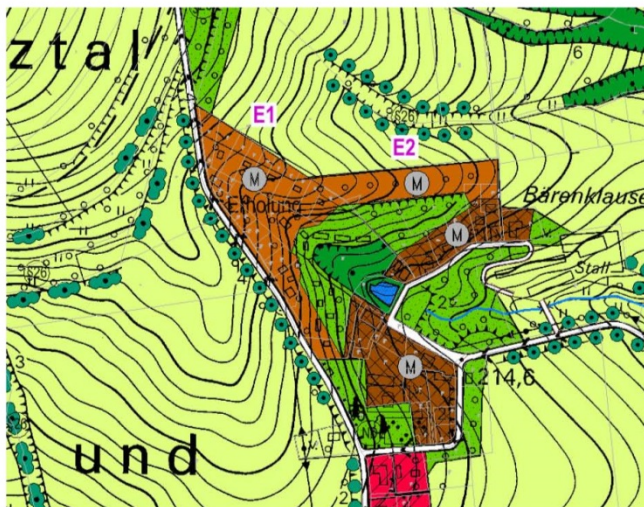
**Neuausweisung:  
Wohnbauflächen/  
Mischgebiet  
Lockwitzer Straße**  
(Fläche D3a/b) 6,4/0,8 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen, Dauerkleingärten



Am Standort des geplanten Mischgebietes soll ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfs angesiedelt werden. Der Bebauungsplan wird derzeit parallel zur 1. Gesamtfortschreibung des FNP aufgestellt.



Bärenklause

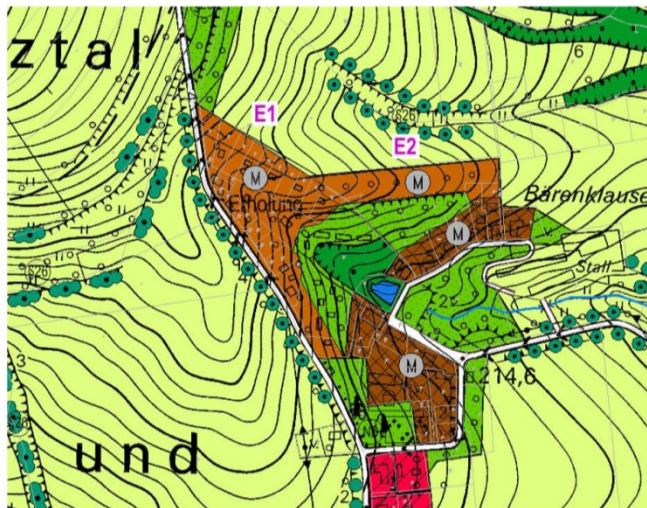
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Babisnauer Straße (NW)**  
(Fläche E1) 1,9 ha

Priorität 2

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen, Sondergebiet  
(Wochenende)



Es besteht die Absicht der Grundstückseigentümer, auf den bisherigen Wochenendgrundstücken dauerhaft zu wohnen.



Bärenklause

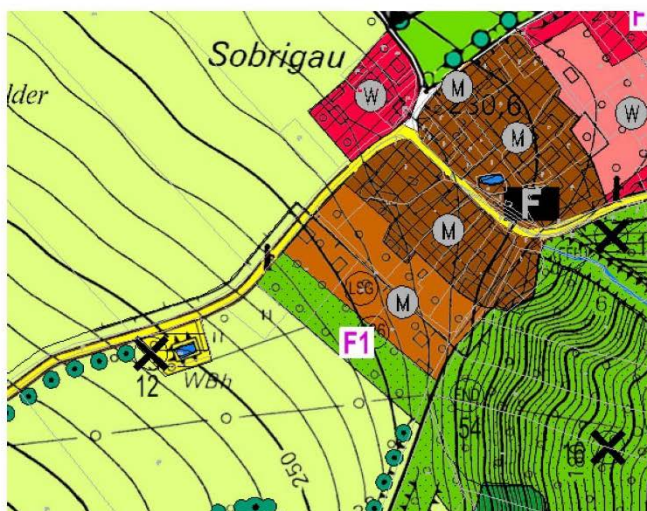
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Nördlicher Ortsrand**  
(Fläche E2) 0,8 ha

Priorität 3

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen



Langfristig ist die Erweiterung des nördlichen Ortsrandes von Bärenklause um zusätzliche gemischte Bauflächen vorgesehen.



Sobrigau

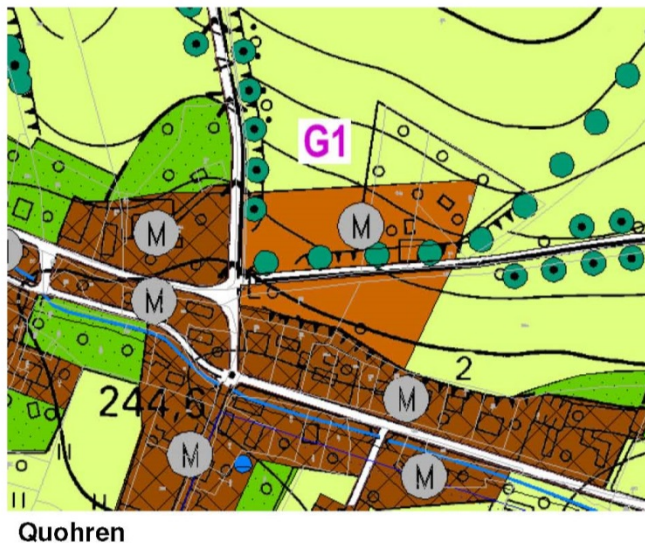
**Neuausweisung:  
Mischgebiet  
Panoramablick (Südwest)**  
(Fläche F1) 1,4 ha

Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
Grünflächen



Das Gebiet ist bereits durch eine bauliche Vornutzung geprägt (bestehende Wohngebäude, Bürogebäude, rückwärtige Garagen in den ansonsten gärtnerisch genutzten Höfen) und bietet sich daher für eine Abrundung zwischen den Bestandsgebäuden an.



Quohren

**Neuausweisung:  
 Mischgebiet  
 Am Wasserbehälter**  
 (Fläche G1) 1,1 ha

Priorität 2

aktuelle Darstellung:  
 Flächen für Landwirtschaft



Da die Flächen der Gemeinde Kreischa zur Verfügung gestellt werden ist vorgesehen, zur Deckung des Bauflächenbedarfs den Ortsrand bis zu den bestehenden 2 Wohngebäuden abzurunden.

### 5.2.3 Gewerbliche Bauflächen (G)

Zur Verdeutlichung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine Differenzierung zwischen bestehenden und geplanten Gewerblichen Bauflächen.

Besondere Ausprägungen der Gemischten Bauflächen können: Gewerbe- oder Industriegebiete (§§ 8 u. 9 BauNVO) sein.

#### Bestand

Als bestehende gewerbliche Baufläche wird das eingeschränkte Gewerbegebiet des Verpackungsmaschinenwerkes in Sobrigau ausgewiesen. Für diese Fläche liegt ein genehmigter Bebauungsplan vom März 2000 vor.

Im Ortsteil Kreischa werden Gewerbliche Bauflächen außer auf einer kleinen Fläche am Turnerweg nicht als Bestand ausgewiesen, da störendes Gewerbe aus dem Kurbereich ausgelagert und in Kleincarsdorf konzentriert werden soll.

#### Planung

Als neues Gewerbegebiet für die Gemeinde Kreischa wird eine Fläche im Ortsteil Kleincarsdorf vorgesehen. Sie bildet eine Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Hallenbauten am Kleincarsdorfer Ortsrand.

Mit dieser Ausweisung will die Gemeinde ihrem Planungsauftrag (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB), nämlich der Bereitstellung von ausreichenden und attraktiven Gewerbebeständen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Rechnung tragen.

Im Vorfeld der Ausweisung wurden Standortuntersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass es keine geeignetere Fläche gibt. Der Standort ist sehr gut erschlossen. Es besteht Anschluss an Staats-, Bundesstraße und Autobahn. Der Verkehr wird vor dem künftigen Kurort Kreischa abgefangen. Mit Pendlerströmen zum Arbeitsplatz ist aufgrund der Größe des Gebietes und der Art der in Aussicht stehenden Nutzung nicht zu rechnen.

Die in Kleincarsdorf ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist somit die einzige Fläche für langfristige Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Ansiedlungen und daher für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde von besonderer Bedeutung.

In dem für die Fläche aufgestellten und im Verfahren befindlichen B-Plan werden Vorkehrungen getroffen, die das Nebeneinander von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung, d.h. von Gewerbe- und Mischgebiet, sichern.

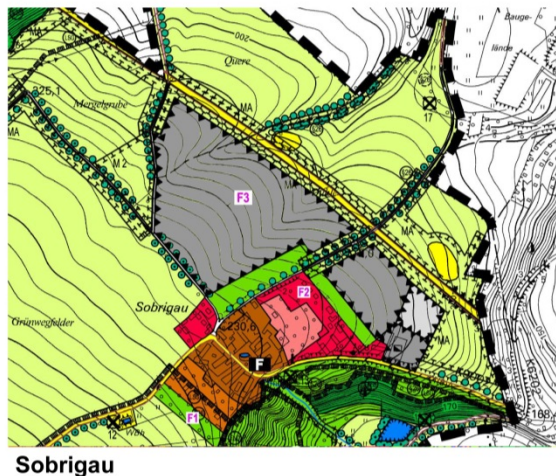
Die Größe der Fläche wurde gegenüber dem Flächennutzungsplan 05/95 von 7,8 auf 1,5 ha reduziert. Dabei wurde der Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost aufgehoben.

Eine weitere geplante Gewerbefläche befindet sich im Bereich Sobrigau. Sie dient der vorgesehenen Erweiterung des dort vorhandenen Verpackungsmaschinenwerkes. Aufgrund der derzeit vollkommen ausgelasteten Kapazitäten wird eine Erweiterung des Gewerbebestands notwendig. Der geplante Standort ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbebestandsort die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung. Eine Ausweitung in südöstliche Richtung kommt aufgrund der starken Hangneigung nicht in Betracht. Eine Ausweitung in nordwestliche Richtung scheidet wegen dem angrenzenden Wohngebiet aus.

Bezeichnung	Fläche
Gewerbegebiet West / Kleincarsdorf	1,5 ha
Erweiterung Gewerbegebiet Sobrigau	0,8 ha

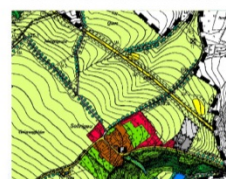
Die bereits im rechtswirksamen FNP enthaltene geplante Gewerbefläche östlich von Sobrigau wird im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung deutlich erweitert, um der ansässigen Firma Entwicklungsperspektiven am bestehenden Standort zu geben.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur 1. Gesamtfortschreibung werden hierfür folgende Flächen zur Diskussion gestellt:



**Neuausweisung:  
 Gewerbegebiet an  
 der Autobahn  
 (Fläche F3)  
 Gewerbe 14,6 ha  
 Grünfläche 2,0 ha  
 Priorität 1**

aktuelle Darstellung:  
 Flächen für Landwirtschaft



Gegenwärtig wird seitens des Unternehmens bereits ein Konzept zur Standorterweiterung erarbeitet und mit der Wirtschaftsförderung abgestimmt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird zwischen gewerblichen und Wohnbauflächen ein Abstand gewahrt, der als Grünfläche festgesetzt ist. Außerdem wird die bestehende Nutzungseinschränkung zur Vorkehrung vor schädlichen Immissionen im Sinne des BImSchG bis zum Nickerner Weg auf die Erweiterungsflächen übertragen.

### 5.2.4 Sonderbauflächen (S)

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und in sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Diese beiden Kategorien sind in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dann weiter zu differenzieren. So kommen als Sondergebiete die der Erholung dienen insbesondere Wochenendhausgebiete, Campingplatzgebiete und Ferienhausgebiete in Betracht, während beispielsweise Klinikgebiete oder Gebiete für Einkaufszentren den Sonstigen Sondergebieten zuzuordnen sind.

Diese Aufzählung möglicher baulicher Nutzungen von Sonderbauflächen macht deutlich, dass die alleinige Ausweisung als „Sonderbauflächen“ erhebliche Missdeutungen erlaubt. Aus diesem Grund erfolgte eine Differenzierung der Sonderbauflächen durch einen Planeintrag zur näheren Zweckbestimmung, der das angestrebte Nutzungsmaß wiedergibt.

#### Bestand

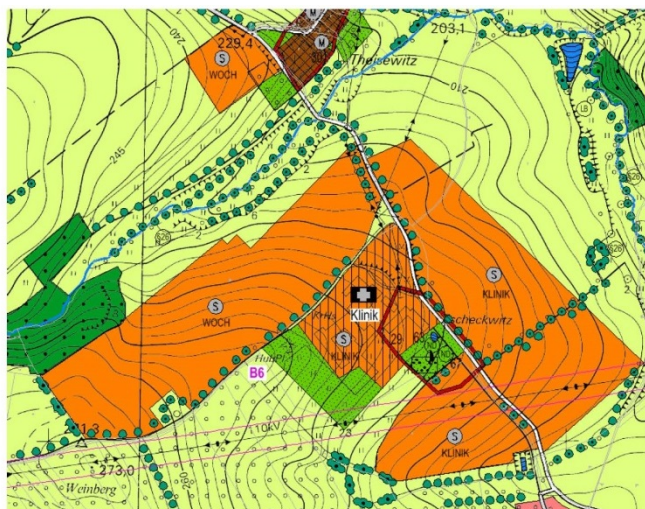
Als bestehende Sonderbaufläche, die der Erholung dient, wird das Wochenendhausgebiet Bärenklause dargestellt. Hier bedingt die vorhandene Baustruktur als auch die Nutzung die Einstufung als Sonderbaufläche „Erholung“. Sie soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Daneben werden die Neubauten der Bavaria-Kliniken I, II und Zscheckwitz sowie das alte Sanatoriumsgelände als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen. Für diese Flächen liegen genehmigte Bbauungspläne vor.

#### Planung

Aufgrund der positiven Entwicklung der Bavaria-Klinik ist die Ausweisung neuer Erweiterungsflächen für ein Sondergebiet Klinik und ergänzend ein Sondergebiet Wochenendhausssiedlung erforderlich.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur 1. Gesamtfortschreibung werden hierfür folgende Flächen zur Diskussion gestellt:



**Zscheckwitz**

**Neuausweisung:**  
**Sondergebiet**  
**Klinik Bavaria**  
**Zscheckwitz**  
 (Fläche B6)  
 16,6 ha SO Klinik  
 15,2 ha SO Wochenende  
 Priorität 1

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen, Dauerkleingärten  
 Flächen für Landwirtschaft



Die Bavaria-Klinik besitzt an ihrem traditionellen Standort in Kreischa keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, da die verfügbare Fläche durch die Topografie und das ausgewiesene Hochwasserentstehungsgebiet begrenzt ist. Aus diesem Grund ist vorgesehen, den Standort der Bavaria-Klinik in Zscheckwitz (derzeit Kinderrehabilitationszentrums und Zentrum für Querschnittsgelähmte) weiter auszubauen und neben neuen Klinikgebäuden auch eine Betriebskindertagesstätte und eine Berufsfeuerwehr einzurichten.

Im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene bzw. geplante Klinikgelände in Zscheckwitz soll außerdem eine Fläche für eine neue Wochenendhausssiedlung ausgewiesen werden, um einen Teil der

Berufs-Einpendler auch Freizeitmöglichkeiten im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen. In den vorhandenen Erholungsgärten und Wochenendhausgebieten ist diese Neubindung nicht realisierbar, da sich die Flächen fast ausschließlich in Privateigentum befinden und die bisherigen Eigentümer eher die Tendenz zum dauerhaften Wohnen auf ihren Grundstücken verfolgen (siehe Punkt 5.2.1).

### **5.2.5 Gebäudebestand ohne Gebietscharakter**

Einzel stehende Gebäude, Gebäudekomplexe und Splittersiedlungen, die aufgrund ihrer Größe bzw. des fehlenden baulichen Zusammenhanges nicht als eigenständige Ortslage definiert werden können und an deren Standort eine Fortsetzung der baulichen Entwicklung nicht wünschenswert ist (z.B. Brösge, Kleba, Kleinkautzsch, Kleinkleba) werden nicht mit einem Gebietscharakter versehen, sondern als Baubestand im Außenbereich dargestellt. Bauliche Maßnahmen werden nach § 35 (4) BauGB beurteilt.

Ebenfalls nicht als Baufläche dargestellt werden landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich, deren weitere Entwicklung ggf. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich möglich ist (§ 35 Abs. 1 BauGB).

## **5.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **Bestand**

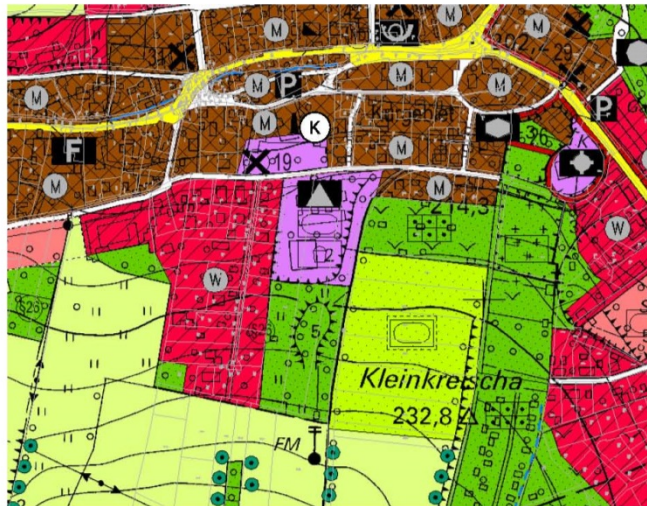
Als Flächen für den Gemeinbedarf werden das Gelände der Mittel- und Grundschule und der Kirche in Kreischa dargestellt. Die sonstigen Gemeinbedarfsflächen sind kleiner als 0,5 ha. Sie werden daher nicht flächig dargestellt, sondern durch ein Symbol gekennzeichnet. In der Planzeichnung werden folgende der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes durch entsprechende Symbole lokalisiert:

- Öffentliche Verwaltung
- Schulen
- Kirchen
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. Kindergarten)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. Klinik)
- Postämter
- Feuerwehren

Gemäß Aussagen des Gesundheitsamtes sind vorhandene Freizeitanlagen für die breite Öffentlichkeit in der Ausstattung den heute gültigen Standards anzupassen.

Am Standort der im rechtwirksamen FNP dargestellten geplanten Gemeinbedarfsfläche wurde zwischenzeitlich eine Kindertagesstätte errichtet, so dass die Fläche nunmehr als Bestandsfläche dargestellt wird.

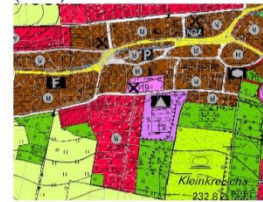




Kreischa

**Korrektur:  
 Flächen für den  
 Gemeinbedarf  
 Kirchweg**  
 0,4 ha

aktuelle Darstellung:  
 Flächen für Gemeinbedarf  
 (Plan)



## Planung

Weitere Gemeinbedarfsflächen sind im Gemeindegebiet im Rahmen der 1. Gesamtfortschreibung des FNP nicht vorgesehen.

## 5.4 Verkehrsflächen

### 5.4.1 Hauptverkehrsstraßennetz

#### Bestand

"Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt" (§ 5 Abs. 2 BauGB). Die für den überörtlichen Verkehr bedeutsamen Straßen werden gegenüber den sonstigen dargestellten Verkehrsflächen durch die Farbgebung und den Eintrag der Klassifizierung in der Planzeichnung herausgestellt. Diese Straßen fungieren gleichzeitig als örtliche Hauptverkehrsstraßen im Planungsgebiet.

Hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Anlagen entlang klassifizierter Anlagen sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (§ 9 FStrG) und des Sächsischen Straßengesetzes (§§ 24 u. 25 SächsStrG) zu beachten.

Neben der Autobahn A17, den Staats- und Kreisstraßen werden die Ortsverbindungs- und örtlichen Haupteerschließungsstraßen im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Planung

Es bestehen keine gemeindlichen Planungsabsichten zur Erweiterung des Straßennetzes.

Von Seiten des Landkreises bestehen mittelfristig für die Erweiterung des Straßennetzes ebenfalls keine Planungsabsichten.

Relevanz für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes besitzt allerdings der geplante Neubau der S 175n. Diese wurde gemäß der Anlage zur Stellungnahme des Straßenbauamtes Dresden (vom 10.07.2001) in die Planzeichnung übernommen.

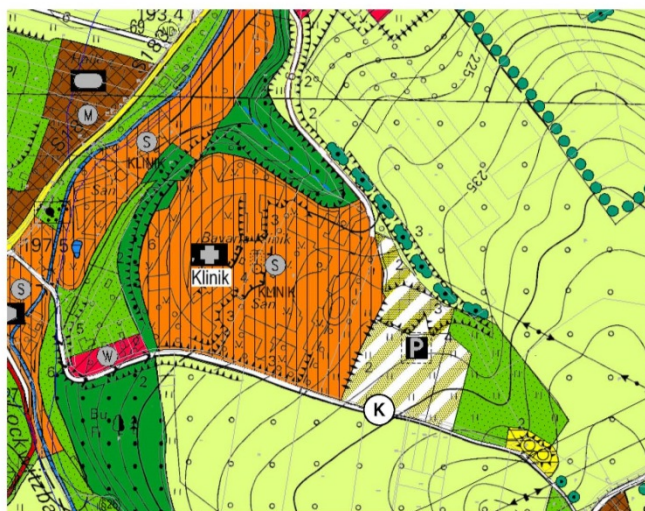
Hinsichtlich des Amphibienschutzes wird auf den Punkt 5.13.2 der Begründung zum FNP verwiesen.

## 5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Bestand

Aufgrund ihrer relativ geringen Ausdehnung wurden die öffentlichen Parkplätze an der Lungkwitzer Straße (Nähe Kirche und Gemeindeverwaltung) und am Mühlgraben (Ortsmitte Kreischa) lediglich symbolisch gekennzeichnet.

Der Parkplatz der Bavaria-Klinik Kreischa wird entsprechend der erteilten Baugenehmigung als Bestandsdarstellung in die 1. Gesamtfortschreibung des FNP aufgenommen.



Kreischa

**Korrektur:  
 Verkehrsflächen  
 besonderer  
 Zweckbestimmung  
 Klinik Bavaria Parkplatz  
 1,8 ha**

aktuelle Darstellung:  
 Grünflächen



### Planung

Zusätzliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Gemeindegebiet im Rahmen der 1. Gesamtfortschreibung des FNP nicht vorgesehen.

## 5.4.3 Autobahn

### Bestand

Die im Bereich des Gemeindegebietes Kreischa verlaufende Trasse der A17 wurde in den Planzeichnungen eingetragen.

### Flächen für Ver- und Entsorgung

Die im Zusammenhang mit dem Autobahnbau entstandenen Regenrückhaltebecken und Versorgungsanlagen wurden als Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG  
 Im Bereich des Gewerbestandortes Sobrigau sind zum Schutz gegen Lärmemissionen der Autobahn Lärmschutzwälle/ -wände vorhanden. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt.

### Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die in Verbindung mit dem Bau der A17 vorgesehenen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls eingetragen. In den Anlagen zum Erläuterungsbericht befindet sich eine Liste der auf dem Gemeindegebiet von Kreischa geplanten Maßnahmen.

## 5.4.4 Fußgänger- und Radverkehr

Die bereits bestehenden und derzeit im Bau befindlichen Wanderwege sind in der Planzeichnung dargestellt.

## **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und zur Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

In der Planzeichnung werden lediglich die Flächen für Ver- und Entsorgung dargestellt, die aufgrund ihrer Größe eine flächige Darstellung zulassen.

Ebenfalls in der Planzeichnung enthalten sind die im Zusammenhang mit der Autobahn stehenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung.

Die in der Begründung beschriebenen Anlagen und Hauptversorgungsleitungen für die stadttechnische Erschließung sind von den entsprechenden Versorgungsträgern unverändert in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Kreischaer Wasser- und Abwasserbetrieb (KWA) sichergestellt. Hierzu wird Trinkwasser von der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH bezogen und entsprechend verteilt. Für die Notversorgung stehen 2 Tiefbrunnen zur Verfügung, die ständig in Betriebsbereitschaft gehalten werden.

Die Ortsteile Saida und Wittgensdorf werden über den Hochbehälter Sandberg ebenfalls durch den KWA versorgt. Das Wasser für diese beiden Ortsteile wird vom TWZ Pirna-Sebnitz bezogen. Der TWZ Pirna-Sebnitz ist des Weiteren Direktversorger der Bavaria-Klinik und der Kinderklinik Zscheckwitz.

### **Abwasserentsorgung**

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung umfasst die Ableitung des Schmutzwassers über einen Kanal in die Kläranlage Kreischa. Bis auf die Ortsteile Kleba, Theisewitz, Brösgen und Wittgensdorf sowie Einzelgrundstücke im Außenbereich sind alle Ortsteile an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Kreischa ist somit vollumfänglich umgesetzt worden.

Für die Abwasserentsorgung sind folgende Hinweise des Landratsamtes)<sup>13</sup> zu berücksichtigen:

- Für Vorhaben an Standorten, wo eine zentrale abwassertechnische Erschließung gegenwärtig oder auch zukünftig nicht möglich ist, bedarf es der Einzelfallprüfung zur Erschließungssicherung. Sollte ein Anschluss an das zentrale Entwässerungssystem zum Antragszeitpunkt und eine Übergangslösung standortbedingt nicht möglich sein, kann einer Bebauung ganz bzw. teilweise erst nach der Herstellung einer zentralen Anschlussmöglichkeit zugestimmt werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Grundsatz nach schadlos zu versickern. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, so ist in Anbetracht der hydraulischen Belastung der vorhandenen oberirdischen Gewässer bei Starkniederschlägen und der damit verbundenen Hochwassergefahr das anfallende Niederschlagswasser zu minimieren und zurückzuhalten. Die Ableitung soll zeitverzögert erfolgen. Im ungünstigsten Fall ist mit der Notwendigkeit der vollständigen Rückhaltung des Niederschlagswassers zu rechnen.
- Die in die einzelnen Gewässer direkt einleitbare Niederschlagsmenge ist für jedes Baugebiet zur Dimensionierung der Regenrückhaltung mit der unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Umweltfachamt Radebeul abzustimmen. Die jeweils erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse gemäß § 67 SächsWG, § 7 WHG und § 13 SächsWG sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **Löschwasserversorgung**

Der Nachweis über eine ausreichende Löschwassermenge wird bei Neuplanungen erbracht.

### **Elektroenergie**

Neben den Nutzungsbeschränkungen für die Hochspannungsleitungen (siehe Punkt 5.7) sind für die Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stromversorgung folgende Hinweise zu beachten:

„Im Allgemeinen gelten folgende Abstände:

---

)<sup>13</sup> Stellungnahme Landratsamt 15.12.1998

- zu MS/ NS-Kabeln einschließlich Fm. Kabel mind. 1,5 m
- zu NS-Freileitungen 2,5 m
- zu MS-Freileitungen 10,0 m<sup>14</sup>)

### Gasversorgung

Die **Ferngasleitungen** der Verbundnetz Gas AG)<sup>15</sup> dürfen weder überbaut noch eingefriedet werden. Sie liegen mittig in einem Schutzstreifen. Dieser beträgt für die Ferngasleitung 05 6,0 m, für KKS-Anlagen 1,0 m. Der Sicherheitsabstand beträgt zwischen Gebäuden (umbauter Raum) und Ferngasleitung 05 mind. 20 m, zum Anodenfeld mind. 50 m. Bei Anpflanzungen sind folgende Abstände beiderseits der Ferngasleitung einzuhalten: Tiefwurzler  $\geq 5$  m; großkronige Bäume  $\geq 10$  m Abstand; kleinkronige Bäume  $\geq 5$  m Abstand; Sträucher, Hecken außerhalb des Schutzstreifens der VNG-Anlagen; im Schutzstreifen nur Rasenbegrünung.)<sup>16</sup>

Für die regionalen **Hochdruckleitungen** wird auf die Einhaltung der Schutzstreifenbreite von 5,0 m ausdrücklich hingewiesen. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden, insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden. Baumpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m zur Gas-Hochdruckleitung haben. Der Abstand zu umbauten Raum sollte 5,0m nicht unterschreiten.)<sup>17</sup>

### Telekom

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, „dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.“<sup>18</sup>

## 5.6 Grünflächen

### Bestand

Im Flächennutzungsplan werden folgende Grünflächen im Bestand dargestellt:

- Parkanlagen
- Dauerkleingärten
- Sport- und Spielplätze
- Friedhof
- Festwiese an der Fichtestraße
- Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung (Grünflächen innerhalb und außerhalb des Straßenraumes; siedlungsgebundene Grünflächen mit verschiedener Funktion wie Immissionsschutz, Freihaltebereiche, räumliche Gliederung, innerörtliche Grünverbindungen und Wiesen, Grünflächen mit gestalterischer Funktion sowie Streuobstwiesen)

Die rekonstruierte Parkanlage des Kurparks Kreischa soll eine Erweiterung entlang des Lockwitzbaches erfahren. Auf der in diesem Teil liegenden Festwiese soll langfristig auch die Möglichkeit für Kurkonzerte im Freien geschaffen werden.

Eine Wiederherstellung der Grünanlagen am Rittergut Lungkwitz ist Voraussetzung für die Ergänzung der Kuranlagen in Richtung Südosten und einer weiteren Verknüpfung zur Rehabilitationsklinik über die Schlummerquelle.

Als Dauerkleingärten werden im Flächennutzungsplan nach dem Bundeskleingartengesetz organisierte und nicht organisierte Anlagen ausgewiesen.

### Planung

Die Gemeinde weist eine geplante Grünfläche in dem vorliegenden Flächennutzungsplan aus.

### Sportplatz an der Schule

---

<sup>14</sup> Stellungnahme ESAG Geschäftsstelle Kreischa 11.11.1997, 08.12.1998

<sup>15</sup> VNG, MB Lauchhammer 1, Franz-Mehring-Straße. 40, 01979 Lauchhammer

<sup>16</sup> Stellungnahme Verbundnetz Gas AG 17. 1.1997, 30.11.1998

<sup>17</sup> Stellungnahme Gasversorgung Sachsen Ost GmbH 21.11.1997, 02.12.1998

<sup>18</sup> Stellungnahme Dt. Telekom 29.12.1998

In Verbindung mit dem Schulbetrieb und dem Freizeitsport besteht ein Bedarf für einen neuen, den aktuellen Standards entsprechenden Sportplatz. Aus diesem Grund soll eine entsprechende Optionsfläche in der Nähe der Schule vorgehalten werden (Ausweisung als geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz).

Beim Neubau von Sportanlagen ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an der nächstliegenden Bebauung eingehalten werden.<sup>19</sup>

## **5.7 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

### Gewerbegebiet „Verpackungsmaschinenwerk Sobrigau“

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes als Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Für die Fläche gilt entsprechend des B-Planes ein maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags 55 dB(A)qm und nachts 40 dB(A)qm.

### Schutzflächen unter Hochspannungsleitungen

Entlang der Hochspannungsleitung wird ein Korridor von 50 m beidseits der Trassenachse als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen. In diesen Bereichen wurde auf die Darstellungen von dem Wohnen oder anderen sensiblen Nutzungen dienenden Flächen zum Schutz von Leben und Gesundheit verzichtet. Eine Bebauung innerhalb dieser Bereiche kann nur im Einzelfall und mit Zustimmung des zuständigen Betreibers der Hochspannungsleitung erfolgen.

Für die 380-kV-Hochspannungsleitung Schmölln-Röhrsdorf gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- „Freihaltebereich von 50 m beidseits der Trassenachse beachten, für den Baubeschränkungen bestehen“<sup>20</sup>

### Verkehrslärmschutz – Autobahn

Zum Schutz gegen die Verlärmung durch die Autobahn A17 sind im Bereich der Gewerbeansiedlung Sobrigau Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle vorhanden. Diese sind in der Planzeichnung symbolhaft dargestellt.

### Kurgebiet

Bei dem ausgewiesenen Kurgebiet in der Gemeinde Kreischa handelt es sich um eine Zielvorgabe der Gemeinde. Da die vorgesehenen Immissionswerte nur für neue Nutzungen Beachtung finden, ist die Umsetzung als ein langfristiges Ziel zu verstehen.

Als Immissionsgrenzwerte gelten für neue Nutzungen im Kurgebiet: max. zulässiger Verkehrslärm tags 57 dB(A) und nachts 47 dB(A), andere Geräuschquellen (Gewerbelärm) tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Für die bereits vorhandenen Nutzungen gibt es durch das Kurgebiet keine Einschränkungen.

---

<sup>19</sup> Stellungnahme Landratsamt, Gesundheitsamt 12.07.2001

<sup>20</sup> Stellungnahme VEAG 04.07.1995

## 5.8 Wasserflächen

### Wasserflächen

#### **Bestand**

Dargestellt werden die natürlichen stehenden und fließenden Gewässer (wie Weiher und Bäche) sowie die künstlichen Gewässer (z.B. Gräben) des Gemeindegebietes. Als Datengrundlage dienen die topographische Karte und der Landschaftsplan.

„Der Lockwitzbach ist ein Gewässer I. Ordnung. Eigentümer ist der Freistaat Sachsen, der auch die Unterhaltungslast trägt. Für die Gewässer II. Ordnung (Possendorfer Bach, Quohrener Bach, Wittgendorfer Bach) ist die Gemeinde zuständig.“<sup>21</sup>

Um der Sicherung, Gewässerunterhaltung sowie dem Hochwasserschutz optimal Rechnung zu tragen, soll an Gewässern I. und II. Ordnung im Ortsbereich in einer Breite von 5 m und außerhalb in einer Breite von 10 m ein Grünstreifen gesichert werden, auf dem Bebauungen ausgeschlossen sind. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb dieser Bereiche gemäß § 50 Abs. 2 und 3 SächsWG nicht zulässig.

#### **Planung**

Der Flächennutzungsplan weist entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes Entwicklungsmaßnahmen für Fließgewässer aus (s. Hinweise).

#### Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

siehe „Nachrichtliche Übernahmen“

## 5.9 Flächen für Landwirtschaft und Wald

### 5.9.1 Flächen für die Landwirtschaft

Als Flächen für die Landwirtschaft werden Nutzungen gemäß der Legaldefinition des § 201 BauGB dargestellt. Im Planungsgebiet sind das:

- Flächen für Acker-, Wiesen- und Weidewirtschaft sowie Tierhaltung sowie
- Flächen für die gartenbauliche Erzeugung und den Erwerbsobstbau.

Entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes werden Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen (s. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Des Weiteren ist auch auf die Möglichkeit der Ländlichen Neuordnung nach Flurbereinigungsgesetz in Verbindung mit der Durchführung von Dorfentwicklungsmaßnahmen hinzuweisen.

### 5.9.2 Flächen für Wald

#### **Bestand**

Der vorhandene Waldbestand wurde nachrichtlich übernommen. Für diese Flächen gilt das Sächsische Waldgesetz.

#### **Planung**

Es werden die im Landschaftsplan empfohlenen Aufforstungsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen (s. auch Punkt 5.10).

---

<sup>21</sup> Stellungnahme Landratsamt, Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft 06.11.1997

## 5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Planung

Darstellungsfähig sind nur Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Flächen stellen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Folge von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignete Flächen dar. Über die planerische Sicherung dieser Flächen hinausgehende Aussagen zu Umfang und Art der Maßnahmenumsetzung wird Bestandteil nachfolgender landschaftspflegerischer Ausführungsplanungen, die angepasst an die jeweilige Eingriffsintensität und -art die dargestellten Entwicklungsziele entsprechend detaillieren und mit den Fachbehörden abstimmen.

Für die Grünordnung bzw. dazugehörige Maßnahmen in der freien Landschaft sollten alle Möglichkeiten offen gehalten werden, diese Maßnahmen auch in Verbindung mit dem Erfordernis des Erosionsschutzes zu realisieren.)<sup>22</sup> Eine verstärkte Aufmerksamkeit sollte dem Erosionsschutz dabei insbesondere auf den im Gebiet betroffenen hängigen land- und obstwirtschaftlich genutzten Fluren zugebilligt werden.

Im Gemeindegebiet, wie z.B. in Quohren sollten alte Hufenstrukturen mit Hilfe einer Feldraingestaltung wieder erkennbar sein. Relikte historischer Landnutzung, wie Terrassen und Lesesteinhaufen könnten komplettiert werden. Damit erhöht sich die Naturlausstattung und die Erosion wird gemindert.)<sup>23</sup>

Die dargestellten Maßnahmenflächen überlagern i. d. R. Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen.

Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen sind dabei folgende Hinweise)<sup>24</sup> zu berücksichtigen:

- Die Planung und vor allem die Umsetzung dieser Maßnahmen sollten stets unter Beachtung der Rechte der Bodeneigentümer und Nutzungsberechtigten der Flächen (Pächter) erfolgen.
- Die Maßnahmen führen unter Umständen zu einem Wertverlust des Bodens, daher sollte ein Flächenerwerb durch die Gemeinde geprüft werden.
- Bei allen Maßnahmen sollte auch der Aufwand für die Pflege berücksichtigt werden.
- In die Planungen der Gestaltung der landwirtschaftlichen Flur ist die Flurneuordnungsbehörde (LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) einzubeziehen.

Diese Flächenausweisungen sind Ergebnis der Integration wesentlicher Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan. Detailliertere Aussagen zu diesen Flächen finden sich im Landschaftsplan.

Des Weiteren enthält die Planzeichnung die im Rahmen der Autobahnplanung vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Punktuelle oder lineare Maßnahmen bzw. Gehölzbestände ohne entsprechende Flächenabgrenzungen, wie z.B. Bachrenaturierungen oder Baum- und Heckenpflanzungen, werden als Hinweise aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen. (s. Hinweise)

---

)<sup>22</sup> Stellungnahme Landratsamt - UNB 12.07.2001

)<sup>23</sup> Stellungnahme NABU 27.06.2001

)<sup>24</sup> Stellungnahme Staatl. Amt für Landwirtschaft 10.12.1998

## 5.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke

### 5.11.1 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

#### nachrichtliche Übernahmen

Das bestehende Trinkwasserschutzgebiet wird von der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Weißeritzkreis nachrichtlich übernommen.

„In den TW-Schutzgebieten sind alle Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers und des Grundwassers hervorrufen oder begünstigen können, untersagt. Bei Vorhaben in den TW-Schutzgebieten ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen und ggf. ein Antrag auf Befreiung aus der Schutzzonenordnung zu stellen.“<sup>25</sup>

### 5.11.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes

#### nachrichtliche Übernahmen

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Schutzgebiete und geschützten Objekte werden nachrichtlich von der Unteren Naturschutzbehörde übernommen. Im Einzelnen werden dargestellt:

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturdenkmäler (Einzelgebilde und Flächennaturdenkmale) gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- FFH Gebiet „Lockwitzgrund und Wilisch“ (FFH – 5048 – 301).

Für diese Ausweisungen gelten die Vorschriften des BNatSchG i.V. mit dem SächsNatSchG.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Gültigkeit des § 51 Abs. 5 des SächsNatSchG hinzuweisen. In diesem heißt es: „Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 30 und 34 BauGB) sind (...) nicht mehr Bestandteil bestehender Landschaftsschutzgebiete.“

#### Vermerke

Die zur Ausweisung bzw. Festsetzung vorgeschlagenen Schutzgebiete und geschützten Objekte werden ebenfalls in der Planzeichnung vermerkt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- zwei Landschaftsschutzgebiete (gemäß Regionalplan),
- Flächennaturdenkmale (gemäß Landschaftsplan, s. Anlage),
- Besonders geschützte Biotope (gemäß Landschaftsplan).

### 5.11.3 Regelungen für den Denkmalschutz

#### nachrichtliche Übernahmen

In dem Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Sachgesamtheiten nachrichtlich übernommen. Aus Gründen der Lesbarkeit werden die vorhandenen archäologischen Kulturdenkmale gesondert in der Anlage 6 dargestellt. Listen der Kulturdenkmale befinden sich zudem in den Anlagen zum Erläuterungsbericht.

„Im Bereich der eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden werden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. (...) Deshalb kann es nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen (...).“<sup>26</sup>

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf eine Ausweisung der Einzeldenkmale verzichtet.

<sup>25</sup> Landratsamt Amt für Umwelt und Regionalentwicklung 20.07.2000

<sup>26</sup> Stellungnahme LA für Archäologie 27.06.1995, 28.06.2001



### 5.11.4 Altlastenverdachtsflächen

#### Kennzeichnungen

Die Altstandorte und Altablagerungen gemäß dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA, Stand 14.09.2000) sind in den Anlagen zum Erläuterungsbericht aufgelistet und bewertet. In der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung auf der Grundlage der Aussagen der Unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Weißeritzkreis. Die symbolische Kennzeichnung bezieht sich dabei auf ein betroffenes Flurstück. Darüber hinaus können entsprechend der Tabelle in der Anlage weitere Flurstücke im Verdacht auf eine Kontamination stehen.

„(...) Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie gezielt Art und Umfang der Bodenbelastungen klären. Dazu sind gegebenenfalls Erkundungen (...) notwendig, aus denen, wenn erforderlich, geeignete Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen abgeleitet werden können.“ )<sup>27</sup>

### 5.11.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

#### Kennzeichnungen

Die dargestellten bergschadensgefährdeten Gebiete wurden aus der Anlage zur Stellungnahme des Bergamtes Hoyerswerda vom 14.10.1997 nachrichtlich übernommen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen sind entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen (Hohlraumverordnung - HohlRV) vom 02.08.1996) bergamtliche Mitteilungen beim Bergamt Hoyerswerda einzuholen. )<sup>28</sup>

Sollten bei Erdarbeiten im Planungsgebiet alte Grubenbaue bzw. in nichtoffener Bauweise errichtete unterirdische Hohlräume nichtbergbäulichen Ursprunges angetroffen werden bzw. Ereignisse eintreten, welche möglicherweise damit in Zusammenhang stehen, so ist dies dem Bergamt Hoyerswerda gemäß § 3 HohlRV zu melden. )<sup>29</sup>

## 5.12 Sonstige Planzeichen

### 5.12.1 Geltungsbereich

Der dargestellte Geltungsbereich umfasst die gesamte Gemeinde Kreischa mit ihren Ortsteilen.

## 5.13 Hinweise

### 5.13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechend des Landschaftsplanes folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Anpflanzung von Feldgehölzen (M1)
- Anlage extensiven Dauergrünlandes (M2)
- Baumpflanzungen entlang von Verkehrswegen (M3)

Die aufgeführten Maßnahmen sind lediglich als Hinweise zu verstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen die entsprechenden Maßnahmen konkret festgelegt werden.

---

)<sup>27</sup> Stellungnahme Staatl. Umweltfachamt 13.07.2001

)<sup>28</sup> Stellungnahme Bergamt Hoyerswerda 13.08.2001

)<sup>29</sup> Stellungnahme Bergamt Hoyerswerda 13.08.2001

### **5.13.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Bäume und Hecken**

Die vorhandenen Baumreihen und Hecken werden auf der Grundlage des Landschaftsplanes symbolisch dargestellt. Die geplanten Bäume und Hecken wurden aus der Landschaftsplanung übernommen.

#### **Renaturierung**

Ebenfalls als Hinweise wurden die linearen Maßnahmen der Revitalisierung verbauter bzw. verrohrter Fließgewässer aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die ausgewiesenen Entwicklungsmaßnahmen für Fließgewässer entsprechen der Empfehlung

\* Renaturierung und Sanierung von Fließgewässern, Öffnung von verrohrten Fließgewässerabschnitten E 11 des Landschaftsplanes.

Im Rahmen der Schadensbeseitigung aus dem Hochwasser 2013 wurden an vielen Stellen Renaturierungsmaßnahmen an den Gewässern durchgeführt. Insbesondere am Possendorfer Bach und am Laebach wurden Uferbefestigungen zurückgebaut, Gewässersohlen angehoben und Verrohrungen durch Furten ersetzt, um den Gewässern mehr Raum und Kapazität für den Hochwasserabfluss im Starkniederschlagsfall zu geben.

#### **Amphibienschutz (ohne Darstellung in der Planzeichnung)**

Zwischen der Hummelmühle und der ehemaligen „Rüger’schen Schokoladenfabrik“ Sobrigau kommt es im Frühjahr während der Amphibienwanderung zu großen Ausfällen. Hier sollte langfristig über partielle Amphibienleiteinrichtungen (Kastendurchlass o. ä.) nachgedacht werden. Dies muss bei künftigen Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt werden. )<sup>30</sup>

---

)<sup>30</sup> Stellungnahme NABU 27.06.2001

## 6 Flächenbilanz

Kategorie		Rechtswirksamer FNP			Veränderung durch 1. Gesamtfortschreibung		
		Bestand	Planung	Gesamt	Bestand	Planung	Gesamt
<b>Bauflächen</b>		<b>163,85 ha</b>	<b>5,0 ha</b>	<b>168,85ha</b>	<b>+ 4,8 ha</b>	<b>+ 76,2 ha</b>	<b>+ 81,0 ha</b>
§ 5 (2) 1 BauGB	Wohnbauflächen	76,91 ha	2,7 ha	79,61 ha	+ 2,3 ha	+ 17,9 ha - 2,0 ha	+ 18,2 ha
	Gemischte Bauflächen	66,10 ha		66,10 ha	+ 2,5 ha	+ 14,4 ha	+ 16,9 ha
	Gewerbliche Bauflächen	1,36 ha	2,3 ha	3,66 ha		+ 14,6 ha	+ 14,6 ha
	Sonderbauflächen (Klinik)	18,33 ha		18,33 ha		+ 16,6 ha	+ 16,6 ha
	Sonderbauflächen (Erholung)	1,15 ha		1,15 ha		+ 15,2 ha - 0,5 ha	+ 14,7 ha
<b>Gemeinbedarf</b>							
§ 5 (2) 2 BauGB	Flächen für den Gemeinbedarf	1,74 ha	0,45 ha	2,19 ha	+ 0,4 ha	- 0,4 ha	+/- 0
<b>Verkehrsflächen</b>							
§ 5 (2) 3 BauGB	Verkehrsflächen	42,62 ha	1,02 ha	43,64 ha	+ 1,8 ha		+ 1,8 ha
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>							
§ 5 (2) 4 BauGB	Flächen für Versorgungsanlagen	1,75 ha		1,75 ha			
<b>Grünflächen</b>							
§ 5 (2) 5 BauGB	Grünflächen, einschließlich Streuobstwiesen	213,33 ha	3,84 ha	217,37 ha	- 31,4 ha	+2,0 ha	- 29,4 ha
	<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>		0,2 ha	0,2 ha			
<b>Wasserflächen</b>							
§ 5 (2) 7 BauGB	Stehende und fließende Gewässer	2,68 ha		2,68 ha			
<b>Landwirtschaft und Wald</b>							
§ 5 (2) 9a BauGB	Fläche für Landwirtschaft (Acker, Grünland und Obstplantagen)	1955,06 ha		1969,69 ha	- 53,4 ha		- 53,4 ha
	<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>		14,63 ha	14,63 ha			
§ 5 (2) 9b BauGB	Fläche für Wald	485,31 ha	5,68 ha	490,99 ha			
<b>Gesamt</b>				<b>2897,16 ha</b>			<b>+/- 0,0 ha</b>