



# Verwaltungsgemeinschaft ■ Pirna - Dohma

4. Änderung des  
Flächennutzungsplans mit  
Fortschreibung der Begründung

---

Vorentwurf

04.03.2019

(im Änderungsbereich R 18 am 09.04.2019 gemäß Beschluss geändert,  
Änderungen grün markiert)



## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## Inhalt

	1
1	5
1.1	5
1.2	5
1.3	6
1.3.1	6
1.3.2	7
1.3.3	7
1.3.4	7
1.3.5	7
1.3.6	8
1.3.7	8
1.3.8	8
1.4	8
1.5	8
2	10
2.1	10
2.1.1	10
2.1.2	13
2.1.3	13
2.1.4	15
2.1.5	16
2.1.6	17
2.1.7	17
2.2	18
2.3	24
2.3.1	24
2.3.2	25
2.3.3	25
2.3.4	26
2.4	30
2.4.1	30

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

2.4.2	Verkehrsentwicklungsplan Pirna 2030 (VEP 2030)	32
2.4.3	Lärmaktionsplan	33
2.4.4	Kleingartenentwicklungsplan	35
2.5	Sonstige Planungsgrundlagen	35
2.5.1	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	35
2.5.2	Denkmalschutzgebiete, Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale	37
2.5.3	Schutzgebiete nach dem Wasserrecht	41
2.5.4	Bergrecht	42
2.6	Bestehende Flächennutzung	44
3	Bevölkerung	46
3.1	Bevölkerungszahl und -verteilung im Plangebiet	46
3.2	Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Pirna	46
3.2.1	Demographische Entwicklung 2001 - 2017	46
3.2.2	Bisherige teilräumliche Entwicklung	48
3.2.3	Bisherige Haushaltsentwicklung	48
3.2.4	Prognose zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte bis 2027	49
3.3	Einwohner – und Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Dohma	50
3.3.1	Bisherige demographische Entwicklung in den Jahren 2001 bis 2017	50
3.3.2	Prognose zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte bis 2025	52
4	Wohnsiedlungswesen	53
4.1	Wohnsiedlungswesen in der Stadt Pirna	53
4.1.1	Wohnungsbestand und Leerstand	53
4.1.2	Prognose zu Wohnungsbestand und -nachfrage bis zum Jahr 2027	53
4.1.3	Bedarfsdeckung im Gebiet der Stadt Pirna	55
4.2	Wohnsiedlungswesen in der Gemeinde Dohma	61
4.2.1	Wohnungsbestand der Gemeinde Dohma	61
4.2.2	Prognose zu Wohnungsbestand und -nachfrage bis zum Jahr 2027	61
4.2.3	Bedarfsdeckung in der Gemeinde Dohma bis zum Jahr 2027	62
5	Wirtschaft	63
5.1	Vorbemerkung	63
5.2	Allgemeine wirtschaftliche Struktur und Situation der Verwaltungsgemeinschaft	63
5.3	Einzelne Wirtschaftsbereiche und Aufzeigen weiterer Entwicklungsperspektiven	66
5.3.1	Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau	66
5.3.2	Gesundheit und Soziales	67

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

5.3.3	Handel und Dienstleistungen	68
5.3.4	Tourismus	71
5.3.5	Landwirtschaft	73
6	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	76
6.1	Kindereinrichtungen und Schulen	76
6.2	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	80
6.3	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	82
6.4	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	85
6.5	Feuerwehr / Post	85
6.6	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	86
6.7	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	86
6.8	Öffentliche Verwaltungen	87
7	Freiraum, Natur und Landschaft	88
7.1	Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich	88
7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Ausgleichsmaßnahmen.	91
7.3	Landwirtschafts- und Waldflächen	92
7.4	Wasserflächen und -schutzgebiete	93
7.5	Hochwasserschutz	94
7.6	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete	95
8	Verkehrswesen	100
8.1	Straßennetz	100
8.2	Schienennetz	100
8.3	Rad- und Wanderwegenetz	101
8.4	Parkieranlagen	102
8.5	Wasserstraßen	102
8.6	Luftverkehr	103
9	Ver- und Entsorgung	104
9.1	Wasser	104
9.2	Energieversorgung	106
9.3	Abfallentsorgung	108
10	Sonstige Planinhalte	109
10.1	. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	109
10.2	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	110
10.3	Darstellung der Störfallbetriebe nach § 50 BImSchG	112

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

11	Änderungen im Zuge der „4. Änderung des FNP“	115
12	Flächenbilanz <i>(ab Entwurf)</i>	
13	Verzeichnisse <i>(ab Entwurf)</i>	

#### Anhänge:

Anhang 1: Übersichtsplan der Änderungen

Anhang 2: Umweltbericht *(ab Entwurf)*

Anhang 3: Aufstellung der Maßnahmen für Natur und Landschaft *(ab Entwurf)*

Anhang 4: Aufstellung der Altlastenverdachtsflächen *(ab Entwurf)*

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der 4. Änderung und der Fortschreibung der Begründung

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (FNP) trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.08.2004 in seinen genehmigten Teilen in Kraft.

Die 1. Änderung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.10.2009 in Kraft, die 2. Änderung am 03.04.2013.

Die 3. Änderung wurde nach einem 3 Jahre dauernden Änderungsverfahren am 26.07.2017 rechts-wirksam.

Auf Grund der zwischenzeitlich entstandenen Notwendigkeit, ca.45 weitere Sachverhalte anzupassen, wird das 4. Änderungsverfahren begonnen. In diesem Zusammenhang wird auch die komplette Begründung aktualisiert, damit alle bisherigen Änderungen in einem Dokument nachvollzogen werden können.

### 1.2 Allgemeines zum Stellenwert des Flächennutzungsplanes

In der Bundesrepublik Deutschland wird die räumliche Gesamtplanung durch die Raumordnung, Landes- und Regionalplanung auf der überörtlichen sowie die Bauleitplanung auf der örtlichen Ebene gewährleistet. Die Hauptaufgabe der Bauleitplanung besteht darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan, als sogenannter vorbereitender Bauleitplan, stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, als (rechts-) verbindlicher Bauleitplan, erfüllen - wenn auch mit unterschiedlichen Inhalten und Wirkungen - vorbereitende und leitende Funktionen für die baulichen und sonstigen Grundstücksnutzungen.

Die große Kreisstadt Pirna bildet mit der Gemeinde Dohma eine Verwaltungsgemeinschaft (VG). Gemäß § 203 Abs. 2 BauGB wurde die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung durch das Sächsische Gesetz zur kommunalen Zusammenarbeit (SächsKomZG) nach § 36 Abs. 3 i. V. m. § 7 Abs.1 Nr.2 auf die Stadt Pirna als „erfüllende Gemeinde“ übertragen. Die o. g. Aussagen sind damit von den beiden einzelnen Gemeinden Pirna und Dohma auf das Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen.

Entsprechend dem im § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz verankerten Gegenstromprinzip haben sich örtliche und überörtliche Planungen aufeinander abzustimmen. Für die Flächennutzungsplanung ist die in § 1 Abs. 4 BauGB geregelte Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung von besonderer

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Bedeutung, weil sich hieraus ein unbedingter Zwang zur Einarbeitung der Inhalte in den Flächennutzungsplan ergibt, der allenfalls einer räumlichen und inhaltlichen Konkretisierung unterzogen werden kann. Umgekehrt ergibt sich für die übergeordneten Planungsebenen die Pflicht zur Anpassung ihrer Pläne an den Flächennutzungsplan, soweit sie innerhalb des Aufstellungsverfahrens diesem nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan kommt also eine zentrale Funktion zu, da er zum einen die übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge sowie anderen Fachplanungen) unmittelbar aufnimmt und zum anderen das wichtigste Steuerungsinstrument für die nachfolgenden Planungen (Bebauungsplanung) darstellt.

## 1.3 Allgemeine Planungsziele

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung muss sich an den generellen Planungszielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB orientieren. Demnach soll der Flächennutzungsplan

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen,
- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie
- den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern.

Dabei wird die Gewährleistung einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als übergeordneter allgemeiner Leitbegriff verstanden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen.

Für den Flächennutzungsplan der VG Pirna-Dohma sind diese allgemeinen Zielvorgaben im Folgenden näher konkretisiert. Sie ergeben sich einerseits aus dem Abbau bestehender und sich ständig verstärkender Nutzungskonflikte und andererseits aus dem Leitbild der Stadt Pirna für das Jahr 2030 sowie dem Vorkonzept zur Dorfentwicklung der Gemeinde Dohma, welches jedoch seit der Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht mehr aktualisiert wurde.

Diese Zielvorgaben lassen sich in die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen/Handel, Verkehr, Fremdenverkehr/Naherholung, Gemeinbedarf, Natur und Landschaft sowie Klimaschutz und Energieeffizienz gliedern:

### 1.3.1 Wohnen

- Bereitstellen von Wohnraum in städtisch wie ländlich geprägten Ortsteilen in unterschiedlichsten Wohnformen in allen Preis- und Größensegmenten
- Schwerpunkt auf Wohnformen für Familien und seniorengerechtes Wohnen



## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Einbindung von Eigenheimstandorten in das Stadtgefüge
- Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz
- Nutzung der Innenstadtentwicklungspotentiale vor Flächeninanspruchnahme im Außenbereich

#### 1.3.2 Gewerbe

- Nachhaltige Wirtschaftsförderung und Gewerbeansiedlung durch
- Ausnutzung der Potentiale vorhandener Brachen sowie bedarfsgerechte und schrittweise Entwicklung neuer Standorte
- Nutzung der hervorragenden überregionalen Verkehrsanbindung
- Förderung und Initiierung aussichtsreicher Wirtschaftskooperationen und interkommunaler Zusammenarbeit
- Abbau bestehender Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-Altstandorten und Wohnbebauung

#### 1.3.3 Dienstleistungen/Handel

- Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Innenstadt bei gleichzeitiger Unterbindung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit innenstadtrelevantem Warensortiment im Außenbereich
- Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im gesamten Plangebiet
- Förderung der Nutzungsmischung von nicht störenden Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen mit Wohnnutzungen
- Vernetzung von Kultur und Einzelhandelsangeboten

#### 1.3.4 Verkehr

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Verkehrswegen unter Berücksichtigung naturräumlicher Belange
- Förderung stadtverträglicher Verkehrsmittel durch Ausbau des Radwegenetzes sowie Erhalt und Ausbau des ÖPNV-Netzes
- Verkehrsberuhigung in der Innenstadt
- Verbesserung der Anschlüsse der ländlichen Ortschaften an das überregionale Radwegenetz sowie Ausbau der Radwegeverbindung zur Stadt Pirna
- Gewährleistung der Mindestversorgung des ÖPNV in den ländlichen Ortsteilen

#### 1.3.5 Fremdenverkehr / Naherholung

- Profilierung als kulturelles und touristisches Zentrum im Kulturräum Dresden
- Erweiterung der touristischen Angebote mit Ausbau der zugehörigen Infrastruktur
- Entwicklung des Tourismus zu einer tragenden und zukunftssträchtigen Säule der Wirtschaftsstruktur
- Stärkung des besonderen Ambientes für individuellen Einkauf, erlebnisreiche Gastronomie und Events
- Erhalt und Ausbau des Wander- und Radwegenetzes und der Parkanlagen
- Verbesserung der stadtnahen Erholungsgebiete und bedarfsgerechte Entwicklung von Kleingartenanlagen

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 1.3.6 Gemeinbedarf

- Konzentration übergemeindlicher Gemeinbedarfseinrichtungen im Innenstadtbereich
- Optimierung und bedarfsgerechter Ausbau der sozialen Einrichtungen, Schulen, Kindergärten, Sportstätten und sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen in den Stadtteilen

#### 1.3.7 Natur und Landschaft

- Erhalt der Schutzgebiete, des innerstädtischen Grüns und des Waldbestandes
- Erhalt und Ausbau bestehender Freiraumpotentiale zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Entwicklung ökologischer Verbundstrukturen entsprechend der Zielvorgaben des Landschaftsplanes
- Erhalt von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Ortsteilen und Bewahrung/ Entwicklung der Ortsbildidentität

#### 1.3.8 Klimaschutz und Energieeffizienz

- Fortführung/Aktualisierung der Energie- und Emissionsbilanz
- Initiierung und Begleitung einer integrierten kommunalen Energieplanung
- Steuerung der Umsetzung von klimaschutzrelevanten Maßnahmen aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Pirna 2030, Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens
- Steuerung der Bauleitplanung im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Förderung erneuerbarer Energien
- Intensivierung des kommunalen Energiemanagements in Gebäuden und bei der öffentlichen Beleuchtung
- Aufbau einer energetischen Sanierungsplanung für den kommunalen Gebäudebestand

## 1.4 Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft wurde am 24.01.2017 durch den Stadtrat und am 26.01.2017 durch den Gemeinschaftsausschuss gefasst.

Im Frühjahr 2019 ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung des Vorentwurfes geplant. Parallel werden die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Abwägung und Einarbeitung der dabei gegebenen Hinweise wird der Entwurf erstellt, zu dem nochmal die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingeholt werden. Die Fertigstellung der „4.Änderung“ im das Jahr 2020 angestrebt.

## 1.5 Gesetzliche Grundlagen und rechtliche Folgen

Die räumliche Gesamtplanung wird in der Bundesrepublik Deutschland durch die Raumordnung des Bundes und die Landes- und Regionalplanung auf der überörtlichen sowie die zweistufige Bauleitplanung auf der örtlichen Ebene gewährleistet.

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Die Verpflichtung, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, erwächst aus § 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Flächennutzungsplan hat dabei die Aufgabe der Steuerung nachfolgender Planungen (Zweistufigkeit der Bauleitplanung). Zugleich muss er die Vorgaben übergeordneter Pläne – hier sind der Landesentwicklungsplan Sachsen und der Regionalplan Oberes-Elbtal-Osterzgebirge zu nennen - auf der Ebene der Verwaltungsgemeinschaft umsetzen.

Durch übergeleitetes Recht der Europäischen Union (EU-Recht) ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan der Verpflichtung unterliegt, eine Umweltprüfung nach BauGB, die sogenannte strategische Umweltprüfung, durchzuführen. Die hierzu notwendige Unterlage „Umweltbericht“ wird ab dem Entwurf der hier vorliegenden 4. Änderung als Anlage beigefügt.

Der Flächennutzungsplan enthält im Unterschied zum Bebauungsplan keine Rechtsnormqualität. Er wird daher nicht als Satzung beschlossen und ist vorrangig von verwaltungsinterner Bedeutung. Dennoch gehen von ihm Wirkungen von erheblicher Reichweite aus, die im Folgenden aufgeführt sind:

- Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
- Er erzeugt nach § 7 BauGB Anpassungspflichten der am Aufstellungsverfahren beteiligten Fachplanungsträger, insoweit sie den Darstellungen nicht widersprochen haben.
- Der gemeindliche Erlass von sogenannten Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist nur möglich, wenn die entsprechenden Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind.
- Ein Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt öffentliche Belange u. a. dann, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Die Darstellung von Bauflächen im FNP ist der wichtigste Grund für das Entstehen einer Bauerwartung im Sinne des § 4 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung und damit für die Entwicklung der Bodenpreise von entscheidender Bedeutung.

## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Geographische Gegebenheiten

#### 2.1.1 Lage im Raum

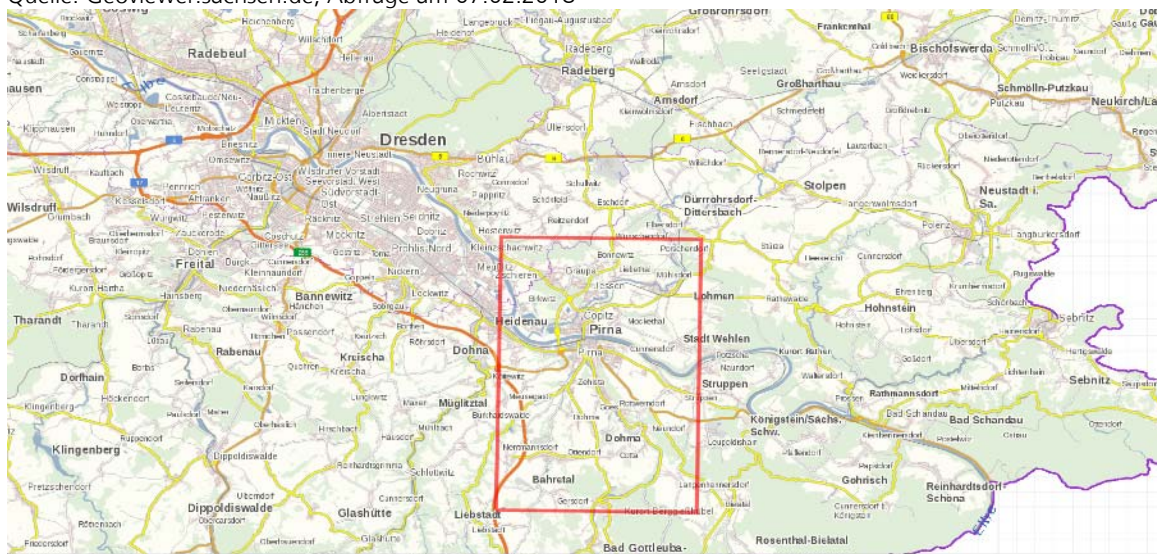
Die Verwaltungsgemeinschaft, bestehend aus der Stadt Pirna mit einer Fläche von 53 km<sup>2</sup> und der Gemeinde Dohma mit einer Fläche von 19,6 km<sup>2</sup>, liegt im Südosten des Landkreises Sächsische Schweiz -Osterzgebirge und ist Teil des Verdichtungsraumes um die ca. 20 km nordwestlich gelegene Landeshauptstadt Dresden. Das insgesamt 72,6 km<sup>2</sup> große Plangebiet erstreckt sich in einer Breite von ca. 8,5 km entlang der Elbe in Ost-West-Richtung und hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 14 km. Die heutige Größe des Plangebietes ist das Ergebnis von schrittweisen Eingemeindungen in der Stadt Pirna sowie in der Gemeinde Dohma, die zwischen 1922 und 1999 vollzogen wurden.

An das heutige Gebiet der VG grenzen im Norden die Landeshauptstadt Dresden und die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach, im Westen die Städte Dohna und Heidenau sowie die Gemeinde Bahretal, im Süden die Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel sowie im Osten die Gemeinden Struppen, Lohmen und die Städte Königstein und Wehlen.

Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage zwischen der Landeshauptstadt im Nordwesten und am Rand des Fremdenverkehrsgebietes Sächsische Schweiz im Osten, besitzt die VG ein Entwicklungspotential sowohl für den Fremdenverkehr als auch für die übrigen Wirtschaftsbereiche.(vgl. Abb. 2.1).

#### Abb. 2.1 Übersichtskarte der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma und Umgebung

Quelle: Geoviewer.sachsen.de, Abfrage am 07.02.2018



## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Stadt Pirna**

Das ursprüngliche Stadtgebiet Pirnas befindet sich am linken Elbufer. Auf dieser Seite liegen auch die Hauptverkehrswege sowie ein Großteil der Infrastruktur des Mittelzentrums. Die links- und rechtselbischen Stadtteile sind durch zwei Elbebrücken (Stadtbrücke, Sachsenbrücke) sowie eine Personenfährverbindung miteinander verbunden. Das heutige Pirnaer Stadtgebiet entstand im Ergebnis schrittweiser Eingemeindungen, die zwischen 1850 und 1999 vollzogen wurden. Eine erste Welle der Eingemeindungen erfolgte nach dem Ersten Weltkrieg, als die Stadt sich als eigenständiges Zentrum mittlerer Größe im Dresdner Umfeld behaupten wollte. Zwischen 1922 und 1930 verdoppelte sich die Stadtfläche durch die Eingemeindung links- und rechtselbischer Dörfer, die Einwohnerzahl stieg um fast 10.000 auf über 30.000 Einwohner. Weitere Wellen von Eingemeindungen erfolgten in den 1970er Jahren und zuletzt im Zuge der Gemeindegebietsreformen Ende der 1990er Jahre.

Die Stadt hat seit 1994 den Status einer „Großen Kreisstadt“, bildet seit 2000 eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Dohma und ist seit 2008 Sitz der Landkreisverwaltung des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Mit einer Fläche von rund 53 km<sup>2</sup> und reichlich 39.000 Einwohnern hat Pirna eine Bevölkerungsdichte von ca. 730 EW/km<sup>2</sup>.

Wirtschaftlich ist Pirna Teil des Verdichtungsraumes Dresden, der sich um die nur 20 Kilometer entfernt liegenden Landeshauptstadt Dresden. Der Verdichtungsraum ist mit ca. 767.700 Einwohnern (2014) die größte Agglomeration im Freistaat Sachsen. Darüber hinaus ist die Region auch ein bedeutender Wirtschaftsraum. International bedeutende Branchen, wie Mikroelektronik, Elektrotechnik/Feinmechanik, Biotechnologie und exportorientierter Maschinenbau, sind hier ansässig. Allein die Stadt Dresden erwirtschaftet ca. 1/6 des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von Sachsen (2013). Ein vielseitiger Mittelstand, angesehene Hochschulen und Forschungseinrichtungen und eine gute Infrastruktur zählen zu den Stärken der Region.

Die Stadtentwicklung ist seit Jahrhunderten an bestimmte Entwicklungsachsen gebunden. Während in früheren Jahrhunderten die Flüsse als Hauptverkehrslinien die Richtung der Siedlungsentwicklung entlang der Elbe bestimmten, so übernahmen später Eisenbahn und Hauptverkehrsstraßen diese Funktion.



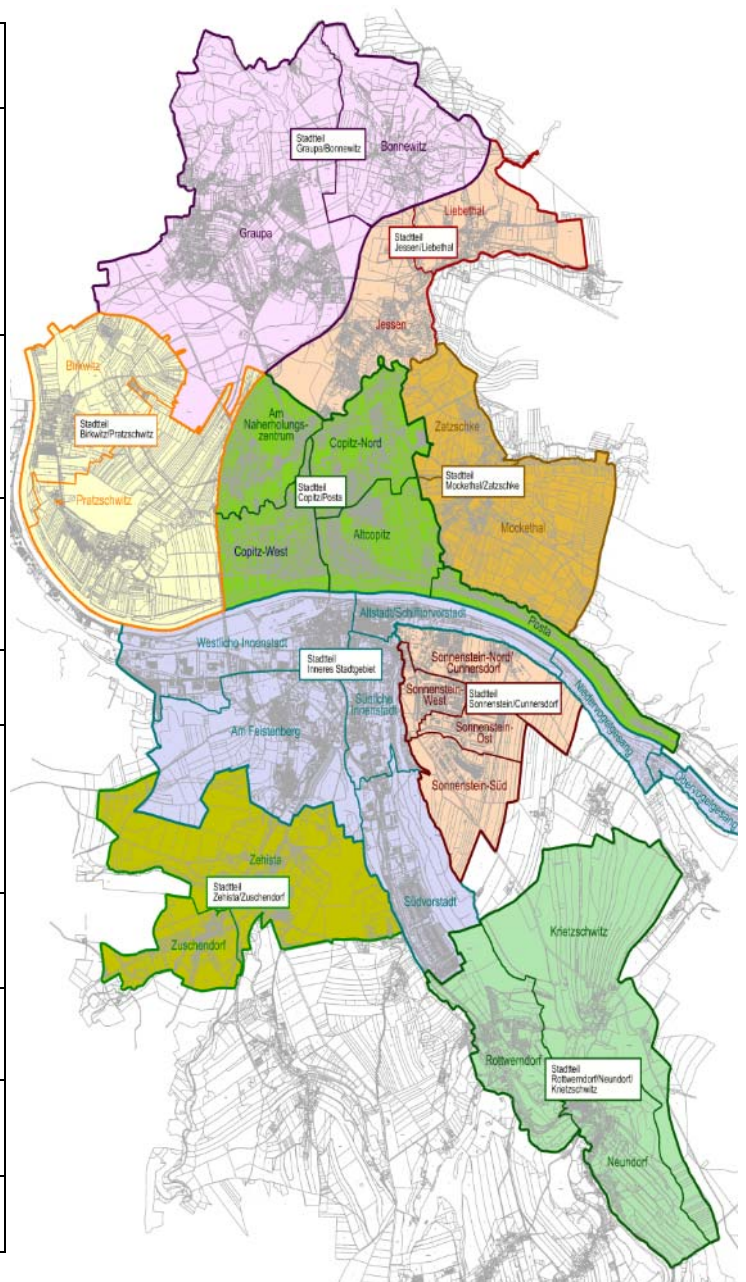
## ■ Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Die Gemarkungen Pirnas sind nach der aktuellen statistischen Stadtteilgliederung zu 28 Stadtvierteln in 9 Stadtteilen zusammengefasst. Die Stadtteil- bzw. Stadtviertelgliederung beachtet die historisch gewachsene Struktur der Stadt. Diese Stadtteilgliederung ist zugleich die Hauptgrundlage für statistische Auswertungen im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Abb. 2.2 Stadtteile und Stadtviertel Pirnas, Quelle : Stadtverwaltung Pirna

Stadtteil	Stadtviertel
Inneres Stadtgebiet	Altstadt/Schiffthorvorstadt Ober- und Niedervogelgesang westliche Innenstadt südliche Innenstadt Am Feistenberg Südvorstadt
Sonnenstein/ Cunnersdorf	Sonnenstein Nord/ Cunnersdorf Sonnenstein West Sonnenstein Ost Sonnenstein Süd
Rottwerndorf/ Neundorf/ Krietzschwitz	Rottwerndorf Neundorf Krietzschwitz
Zehista/ Zuschendorf	Zehista Zuschendorf
Copitz/ Posta	Altcopitz Copitz Nord Am Naherholungszentrum Copitz West Posta
Jessen/ Liebethal	Jessen Liebethal
Mockethal/ Zatschke	Zatschke Mockethal
Graupa/ Bonnewitz	Graupa Bonnewitz
Birkwitz/ Pratzschwitz	Birkwitz Pratzschwitz



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Gemeinde Dohma

Die Gemeinde Dohma ist südwestlich an die Stadt Pirna angrenzend. Bis ins Jahr 1994 bestand sie nur aus dem Ort Dohma, 1994 kam der Ortsteil Goes und 1998 der Ortsteil Cotta durch Gemeindegebietsreformen hinzu. Die Bezeichnung der Ortsteile ist mit den vor Ort festzustellenden Siedlungskörpern übereinstimmend; lediglich in Cotta gibt es eine Unterteilung in die zwei ehemaligen Waldhufendörfer Großcotta (Cotta A) und Kleincotta (Cotta B).

#### 2.1.2 Naturräumliche Lage

##### Stadt Pirna

Pirna liegt am oberen Beginn der Dresdner Elbtalweitung. Hier münden von Norden und Süden die Wesenitz bzw. die Gottleuba in die Elbe. Geologisch liegt Pirna an der Nahtstelle von Erzgebirge und Westsudeten. Die Nahtstelle weitet sich nach Westen zum Grabenbruch des Elbtalkessels. Das ca. 53 km<sup>2</sup> große Stadtgebiet ist im Norden vom Westlausitzer Hügel- und Bergland und im Süden vom Vorland des Osterzgebirges umgeben. Das Stadtgebiet erstreckt sich vom Elbtal mit einer Höhenlage von 109 Meter ü. NN. bis auf die umgebenden Höhenlagen. Der höchste Punkt liegt mit 357 Meter ü. NN. im Norden der Stadt, an den Ausläufern des Kolkenbergs in Zaschendorf. Östlich von Pirna durchfließt die Elbe das Elbsandsteingebirge in einem Durchbruchstal, welches bis in das Stadtgebiet hineinreicht. Pirna ist deshalb auch als „Tor zur Sächsischen Schweiz“ bekannt.

##### Gemeinde Dohma

Die Gemeinde Dohma liegt ca. 3 km südlich des Zentrums von Pirna. Die Gemeinde befindet sich auf der Hochfläche bzw. an den Talhängen zwischen dem Bahretal und dem Gottleubatal. Höchste Erhebung der Gemeinde und gleichzeitig des Plangebietes ist der Cottaer Spitzberg mit 390,8 m ü.NN.

#### 2.1.3 Reliefverhältnisse

Die durchschnittliche Höhenlage im Plangebiet beträgt in der Elbniederung ca. 110-120 m über NN. Die Ebenheiten im Norden reichen von etwa 160 m über NN (Mockethaler Platte) bis 220 m über NN auf der Lohmener Ebenheit. Auch die südlichen Ebenheiten weisen ähnliche Höhenlagen auf. Höchster Berg im Plangebiet ist der Cottaer Spitzberg (390 m über NN).

Die größten Höhenunterschiede treten im Bereich der Talhänge von Gottleuba und Elbe auf. Nahe Obervogelgesang im östlichen Elbtal liegt die Differenz zwischen Talsohle und Hochfläche bei etwa 100 m, im Gottleubatal sind es z. T. etwa 150 m an der Südgrenze des Planungsgebietes. Der Aufstieg zu den Ebenheiten erfolgt in der Regel sehr steil, vor allem im Bereich von Posta, im Liebethaler Grund und an der Herrenleite trifft man auf Sandsteinwände, die vom früheren Abbau herrühren und z.T. bis 50 m hoch sind. Ähnliche Verhältnisse findet man im Bereich des Lohmgrundes am Rand des Gottleubatales vor, wo heute noch Sandsteinabbau betrieben wird.

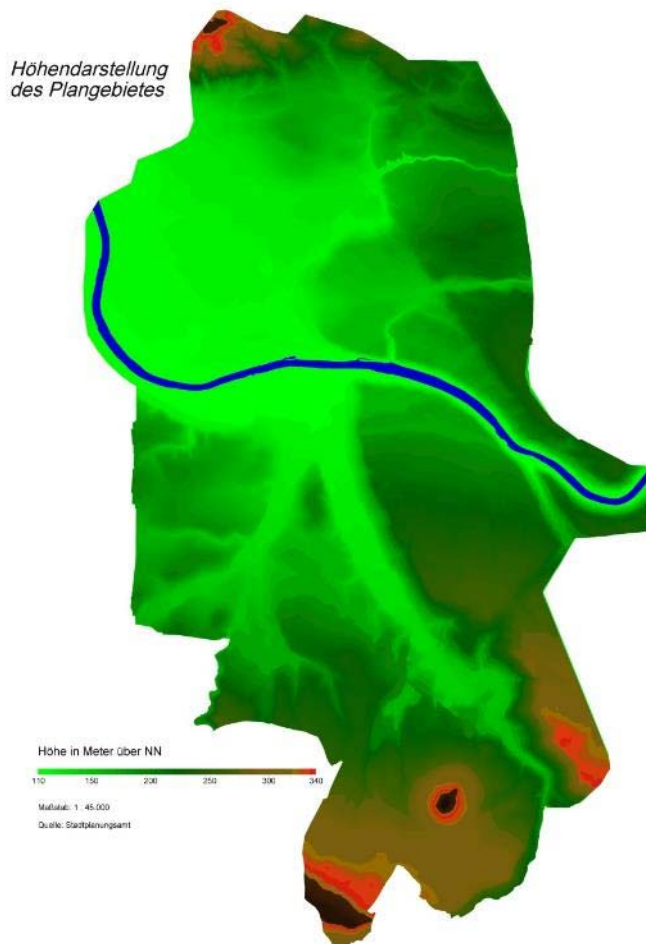
## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Der niedrigste Punkt liegt am Austritt der Elbe an der Gemarkungsgrenze zur Landeshauptstadt Dresden und zur Stadt Heidenau bei ca. 108 m über NN. Die Elbe verläuft ca. 11 km durch das Plangebiet und weist hierbei ein Gefälle von 0,02% auf (vgl. Abb. 2.3).

Ein typisches Erscheinungsbild des Elbsandsteingebirges um Pirna sind die Ebenheiten, die im Wesentlichen durch Quadersandstein bestimmt werden. Vielfach sind diese relativ glatten Hochflächen von Lößlehmen überdeckt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen Ebenheiten werden durch markante Taleinschnitte von Elbe, Gottleuba, Seidewitz und Wesenitz (im Bereich von Liebethal) voneinander getrennt. Die steilen Talrandflächen, an denen oft Sandsteinbrüche vom einstigen und teilweise noch betriebenen Abbau zeugen, werden in der Regel forstwirtschaftlich genutzt.

Abb. 2.3 Höhenprofil, Quelle: Stadtverwaltung Pirna





## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 2.1.4 Geologie und Böden

Der kreidezeitliche Untergrund der Elbtalweitung ist überall von jüngeren Ablagerungen überdeckt. Die Elbe besitzt im Planungsraum keine typische Aue; der Übergang zur nördlichen Niederterrasse im Gebiet von Copitz erfolgt allmählich. Die in diesem Bereich mäandrierende Wesenitz kennzeichnet die südliche Grenze zur etwas höheren Tännichtterrasse, die eine eben erscheinende Sand- und Kiesfläche bildet.

Der südliche Talrand der Elbe führt deutlich zu den breiten schotter-, vielfach auch löbüberdeckten Elbtalrandflächen, die sich bis in eine Höhe um 200 m über NN erheben. Erst weiter südlich erfolgt der Anstieg zum Erzgebirge.

Die geologische Schichtfolge prägt als endogener Faktor, in Wechselwirkung mit dem Klima und anderen natürlichen Faktoren, das Relief und damit das Erscheinungsbild einer Landschaft wesentlich. Das betrachtete Gebiet entwickelte sich größtenteils auf kreidezeitlichem Sandstein, der heute oftmals durch spätere Ablagerungen überdeckt ist.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen über den anstehenden Festgesteinen mehr oder weniger mächtige Decken aus Schotter, Tallehm, sandigem Lehm und Löß.

Alluviale Aufschüttungen der Elbe und ihrer Zuflüsse sind in den Talsohlen anzutreffen; im Elbtal oft wechsellagernd mit dünnen Lagen von Flusssand.

Besonders auf den Ebenheiten und den Elbtalrandflächen sind diese als Lößlehm bzw. sandiger Lehm aus der Weichselkaltzeit als Auflagen anzutreffen. Sie sind in der Regel 2 - 3 m mächtig. Böden aus diesen Sedimenten werden, wegen ihrer Fruchtbarkeit, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im rechtselbischen Gebiet sind die Ablagerungen jedoch sandiger und stärker von groben Bestandteilen durchsetzt.

Ältere Flussablagerungen, sogenannte diluviale Schotter, von Elbe, Gottleuba und Seidewitz befinden sich auf abtragungsgeschützten Stellen des Kohlberges, Feistenberges und der Mockethaler Platte. Sie weisen auf ein ehemals höher gelegenes Talniveau hin.

Im Bereich zwischen Copitz und Zatzschke sind diese Kiese und Schotter nur von einer flachgründigen Lehmschicht überdeckt. Durch Pflugarbeit kam es oft zu einer Vermischung beider Schichten. Diese sehr durchlässigen, skelettreichen Böden weisen in der Regel geringe Erträge auf.

Die Sandsteinvorkommen des Pirnaer Raumes entstanden im Turon. Verschiedene Schichten dokumentieren den Zeitraum der kreidezeitlichen Ablagerungen. Durch eine Hebung des Erzgebirges wurden die Sandsteinschichten am Südwestrand angehoben. Mit den tektonischen Vorgängen war auch Vulkanismus verbunden. Die Basaltkuppe des Cottaer Spitzberges, die infolge des Abbaus bereits teilweise abgetragen worden ist, ist darauf zurückzuführen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Infolge der Schrägstellung und einer nachfolgenden Abtragung bestimmen im Gottleuba- und Seidewitztal heute mittel- und unterterrene Schichten das anstehende Gestein. Elb- und Wesenitztal wurden aus Gesteinen des Oberturons gebildet.

Über die Bodenverhältnisse des Planungsraumes, zumindest für landwirtschaftlich genutzte Böden, liegen relativ gute Daten der landwirtschaftlichen Standortkartierung vor. Fruchtbare Ackerböden größerer Ausdehnung befinden sich vor allem auf den Ebenheiten und Hochflächen des Stadtgebietes sowie rund um Dohma.

Eine Auflistung der im Planungsgebiet vorkommenden Bodentypen und -arten mit den jeweils überwiegenden Wasserverhältnissen ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

#### 2.1.5 Grundwasser

Vorweg sei an dieser Stelle auf die detaillierten Darstellungen der Geologischen Karte des Freistaates Sachsen M 1 : 25.000, Blatt 5049 Pirna, verwiesen, welcher der Aufbau des Grundwasserleitersystems für den Planungsraum Pirna entnommen werden kann, da an dieser Stelle lediglich eine begrenzte Darstellung der Thematik erfolgen kann.

Da das Planungsgebiet geologisch nicht homogen ist, trifft dies auch auf die Grundwasserverhältnisse zu. Die Gesteine des Elbtalschiefergebirges führen in ihren Klüften insgesamt nur wenig Grundwasser. Ihre spezifische Verwitterungsdecke bewirkt einen überwiegend oberirdischen Niederschlagsabfluss. Der Übergang von der tonig-kalkigen Fazies im Dresdner Raum zur sandigen im Ostteil des Elbsandsteingebirges vollzieht sich unterschiedlich flächenhaft zwischen Pirna und Königstein. Dadurch entsteht aus der Wechselfolge zwischen Grundwasserleitern (Sandstein) und Grundwasser-nichtleiter (Pläner) ein differenzierter Stockwerksbau. Grundsätzlich sind die Sandsteine Kluftgrundwasserleiter, die schluffig-kalkigen Pläner ebenso, jedoch mit deutlich eingeschränkter Wirksamkeit.<sup>1</sup> Im Planungsraum besitzen die Hochflächen (Grundwasserleiter bis 100 m stark) guten, deren Randgebiete mittleren und die oberflächennahen grundwasserleitenden Sandsteinschichten im Bereich Riesenfuß, Liebenthaler - und Mockethaler Grund einen schlechten Grundwasserschutz. Im Bereich des Tännichts befinden sich auf einer kreidezeitlichen Plänerschicht, die als Grundwasserstauer wirkt, bis 20 m mächtige pleistozäne Kies- und Sandschichten, die einen nicht gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützten Grundwasserleiter darstellen. Die unterhalb des Tännichts zur Elbe hin liegende Niederterrasse besitzt ebenfalls ungeschütztes Grundwasser in Sedimentschichten (5-10 m unter Flur).

---

<sup>1</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, (Hrsg.) (1997): Geologische Karte des Freistaates Sachsen M 1:25.000, Erläuterungen zu Blatt 5094 Pirna

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 2.1.6 Klima

Klimatisch befindet sich Pirna im Übergangsbereich von atlantischen zu subkontinentalen Verhältnissen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei ca. 650 mm. Das Klima ist gegenüber den benachbarten Gebieten als begünstigt anzusehen, so dass an ausgewählten Berghängen auch Weinbau möglich ist. Pirna ist seit 1992 Ausgangspunkt der Sächsischen Weinstraße. Als regionalklimatische Besonderheiten treten im Elbtal die sogenannten „Böhmischen Winde“, bei Hochdrucklagen heftig wehende Fallwinde, auf.

Insgesamt liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen auf den höher gelegenen Flächen ca. 1°C unter denen des Elbtales. Wichtige Ausnahmen bilden dabei windarme Inversionswetterlagen, bei denen sich die abkühlende Luft vorzugsweise in den Tälern und Mulden ansammelt und dort zum Teil große Kaltluftseen bildet. Damit verbunden ist häufige Nebelbildung. Diese Kaltluftseen können bei entsprechender Mächtigkeit auch auf höher gelegene Gebiete übergreifen, wo Bodennebel oft eine typische Begleiterscheinung ist.

Reliefeinflüsse wirken sich auch unmittelbar (über die Exposition) auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. So stellen tiefergelegene Südhänge überdurchschnittlich warme Zonen dar, während die entsprechenden Schattenhänge bis zu 2 °C kühler sind.

#### 2.1.7 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen zum Teil in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>. Oberhalb dieses Wertes werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt es sich, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich jedermann an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft

Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4 08301 Bad Schlema

Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

## 2.2 Siedlungsentwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Pirnas datiert aus dem Jahr 1233. Siedlungsbildend war die Lage an der Elbe. Hier, am Austrittsgebiet der Elbe aus dem Durchbruchstal durch die Sächsische Schweiz, querten Handelswege aus Böhmen den Fluss. Hoch über der Furt bestand vermutlich bereits im 10. Jahrhundert eine Burgwarte. Im Schutz der Burg (1269 als „Castrum Pirna“ erwähnt) entstand als Suburbium<sup>2</sup> die Siedlung am Hausberg und im Bereich der Schifftorvorstadt bestand eine Fischersiedlung.

Ende des 12. Jahrhunderts ließen sich deutsche Siedler dauerhaft an der Elbfurt nieder. Die Stadtgründung erfolgte um 1200 im Schutz der Burgwarte. Die Siedlung war von einer Stadtmauer mit vier Stadttoren umgeben. Der symmetrische Stadtgrundriss der Altstadt mit seinem regelhaften Straßennetz und dem rechteckigen Marktplatz im Mittelpunkt eines 500 x 300 Meter großen Gevierts ist das Ergebnis der mittelalterlichen Ostkolonisation. Um 1300 wurde die nordwestliche innere Stadtmauer noch einmal nach außen in den Bereich des ursprünglichen Stadtgrabens verlegt, um Platz für den Neubau eines Dominikanerklosters zu schaffen. Dieses Kloster ist heute das älteste erhaltene Baudenkmal der Stadt.

Vor der Stadtmauer bestanden die Vorstädte vor dem Schifftor (Schifftorvorstadt/Am Plan, hervorgegangen aus einer slawischen Fischersiedlung), vor dem Obertor (Tischerplatz) und dem Dohnaischen Tor (Breite Straße/Nicolaistraße, vermutlich vormals Kaufmannssiedlung und Straßenmarkt). Die über der Stadt thronende slawische Burgwarte wurde in eine deutsche Burg umgewandelt und erfuhr zwischen dem 15. und 18. Jahrhundert zahlreiche Erweiterungen bis hin zum Festungsausbau. Als Schloss bzw. Festung Sonnenstein diente die Anlage über mehrere Jahrhunderte auch als Verwaltungssitz. Diese ursprüngliche 3-teilige Stadtstruktur (Kernstadt, Vorstädte, Schloss Sonnenstein) blieb über Jahrhunderte hinweg unverändert.

---

<sup>2</sup> Suburbium (lat: Vorstadt, Vorburg) ist eine Siedlung, die einer Burg vorgelagert ist und oftmals auch zum Burglehn gehörte. Der englische Begriff Suburb (Vorort) ist davon abgeleitet.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Der blühende Handelsplatz Pirna lebte von der Elbschifffahrt und den Fuhrleuten, die Waren aus dem Umland, aus Böhmen, der Lausitz und über die Erzgebirgspässe auf dem Landwege nach Pirna schafften und hier handelten. Die Handelsstadt besaß durch das Stapel- und Niederlagsrecht (um 1260 verliehen) und das Recht zum Abhalten eines freien Wochenmarktes (ab 1409) rechtliche Vorzüge gegenüber anderen Ortsgründungen und war so eine bedeutende Ansiedlung im oberelbischen Raum.

Der Wohlstand der Handelsstadt schlug sich ab etwa 1500 im Bau zahlreicher Bürgerhäuser im Stil von Renaissance und Barock sowie der prachtvollen Stadtkirche St. Marien und des Rathauses nieder. Es kam zur Entstehung der frühneuzeitlichen (Stein)Stadt, die Mitte des 16. Jahrhunderts etwa 3.500 Einwohner zählte.

Im Dreißigjährigen Krieg wurden Stadt und Schloss Sonnenstein 1639 von schwedischen Truppen belagert. Dabei wurden die Vorstädte aus Verteidigungsgründen nahezu komplett abgebrochen. Ihr Wiederaufbau zog sich teils bis ins beginnende 19. Jahrhundert hin. Insgesamt wurden in den Kämpfen 485 Gebäude zerstört, davon 415 in den Vorstädten. Durch den Dreißigjährigen Krieg und folgende Auseinandersetzungen wurde die Stadtentwicklung unterbrochen, so dass der ursprüngliche, planvoll-symmetrische mittelalterliche Stadtgrundriss als Ergebnis der deutschen Ostkolonisation unverändert blieb. Ein anschauliches Stadtbild dieser Zeit lieferte der Maler Bernardo Bellotto (Canaletto), der um 1750 elf Veduten (Stadtansichten) von Pirna (sogenannte Königsserie in der Gemäldegalerie in Dresden) zeichnet.

Zum Beginn des 19. Jahrhunderts zählte Pirna ca. 4.400 Einwohner und damit nur wenig mehr als im Mittelalter.

Die bereits seit Ende des Siebenjährigen Krieges zivil genutzte Anlage von Schloss Sonnenstein wurde 1811 als Heilanstalt genutzt. Diese erwarb sich in kurzer Zeit einen guten Ruf als Musterinstitut und wurde ab 1855/1890 umfangreich baulich erweitert.

Mit Etablierung der Heilanstalt Sonnenstein begann ab 1811 auch der Abbruch der Stadtmauer und der Stadttore. Die Stadt entwickelte sich jedoch nur zaghaft über ihre alten Grenzen hinaus, da die ersten ab 1774 entstandenen Manufakturen keine industrielle Entwicklung initiierten. Auch vom vergleichsweise frühen Eisenbahnanschluss (1848/51) an die Elbtalbahn gingen keine nennenswerten Impulse aus. Der erste Bahnhof war nahe des Klosters noch unmittelbar vor der ehemaligen Stadtmauer gelegen.

Erst nach 1870 setzte eine verstärkte gewerblich-industrielle Entwicklung entlang der nach Dresden führenden Bahntrasse ein. 1873/75 wurde der Bahnhof im Zuge des Baus der lange geforderten Elbbrücke und der Bahnlinie in Richtung Lausitz knapp 700 Meter nach Westen an den heutigen Standort verlegt.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Nun begann ab ca. 1880/85 die städtebauliche Erweiterung im Areal zwischen dem neuen Bahnhof bzw. der heutigen Maxim-Gorki-Straße und der Altstadt. Die „Westvorstadt“ bildet einen geschlossenen Siedlungskörper mit typischer gründerzeitlicher Blockrandbebauung, die an der Peripherie mit einzelnen Villen ergänzt wird. Eine Fortsetzung erfuhr die geschlossene gründerzeitliche Bebauung auch in Verlängerung der Elbbrücke entlang der Copitzer Hauptstraße.

Bis zur Jahrhundertwende wurden die entlang der Elbtalbahn vorhandenen Industrieanlagen erweitert. Hier entstand ein großflächiges Industriegebiet, das von Betrieben des Maschinenbaus, der Metall-, Glas-, Papier- und chemischen Industrie geprägt war. Den räumlichen Abschluss der Stadterweiterung in Richtung Westen markiert der ab 1908 erfolgte Bau des Kunstseidenwerkes samt Werkssiedlung, das sich später mit zeitweise bis zu 6.000 Beschäftigten zum bedeutendsten Pirnaer Industriebetrieb entwickelte.

Mit dem Bau der Eisenbahnlinien im Gottliebatal (1880) und im Seidewitztal (1894) wuchs die Stadt auch in Richtung Süden. Entlang der Ausfallstraßen entstand eine bandartige Bebauung überwiegend aus gründerzeitlichen Wohnhäusern und Gewerbeansiedlungen. Entlang der Rottwerndorfer Straße entstand zwischen 1887 und 1906 ein ausgedehntes Kasernenareal. Auch in Copitz siedelten sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts verstärkt Industriebetriebe entlang der Wesenitz und der Eisenbahntrasse an.

Das räumliche Wachstum der Stadt spiegelt sich auch in einer stark wachsenden Einwohnerzahl wider. Sie erhöhte sich zwischen 1871 und 1914 von 8.905 Einwohner auf 20.550 Einwohner.

Mit der Erweiterung der Stadt in Richtung Westen und Süden galt der Markt nicht mehr als „erste Adresse“ der Stadt. Die stark gewachsene Bevölkerungszahl führte zur Überbelegung der Wohnungen und zur Verschlechterung der Wohnverhältnisse in der Altstadt. Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts setzte insbesondere in der östlichen Altstadt ein schleichender Verfall der Bausubstanz ein. Zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage entstanden zwischen 1914 und 1935 im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ca. 400 Wohnungen in Copitz und in innerstädtischen Randlagen. Auch die nach dem Ersten Weltkrieg aufgegebenen Kasernenbauten wurden zu Wohnzwecken genutzt.

Ab 1922 gelangten im Zuge von Eingemeindungen Posta (1922), Copitz (1923), Hinterjessen (1923), Neundorf (1923), Niedervogelgesang (1923), Rottwerndorf (1923), Zuschendorf (1923) und Zehista (1930) mit insgesamt ca. 10.000 Einwohnern nach Pirna. Dadurch erhöhte sich die Einwohnerzahl auf über 30.000 Einwohner; die Gemeindefläche verdoppelte sich.

Um den Bedarf an weiteren Wohnungen zu decken, wurde ab 1935 im Süden der Stadt, im Gottliebatal zwischen Viehleite und Rottwerndorfer Straße, ein Siedlungskomplex aus Einfamilien-, Doppel- und Gruppenhausbauten mit regelhaftem Straßennetz und Platzbildungen errichtet. Bis 1938 entstanden in der „Südvorstadt“ über 700 neue Wohnungen im Heimatstil. Die Entstehung dieser



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

eigenständigen Erweiterung ist auch vor dem Hintergrund der erneuten militärischen Nutzung der Kasernen ab 1935 zu verstehen.

Die Zeit des Nationalsozialismus ist in Pirna v.a. mit der Ermordung von ca. 13.000 Menschen verbunden, die im Zuge der sogenannten „Aktion T4“ in Gebäuden der ehemaligen Heil- und Pflegeanstalt von Schloss Sonnenstein erfolgte. Dabei handelte es sich vorwiegend um psychisch kranke und geistig Behinderte, aber auch um Häftlinge aus Konzentrationslagern.

Von direkten Kampfhandlungen des Zweiten Weltkrieges blieb Pirna lange Zeit verschont. Erst kurz vor Kriegsende traf im April 1945 ein Bombenangriff den Bereich um den Bahnhof, die alte Elbbrücke und das Industriegebiet entlang der Elbe. Dabei wurden 760 Wohnungen zerstört, 203 Menschen starben. Die historische Altstadt blieb unzerstört.

1950 erfolgte die Eingemeindung von Cunnersdorf, Mockethal und Zatzschke mit insgesamt etwa 1.000 Einwohnern.

Städtebaulich prägend war die ab Anfang der 1950er Jahre erfolgte Erschließung des Sonnensteins in topographisch isolierter Lage im Hinterland des alten Schlosses. Ausgangspunkt war ab 1953 die Errichtung eines Werkes der Luftfahrtindustrie, das ab 1961 als Strömungsmaschinenbau fungierte. Das Werk nutzte teilweise die Gebäude der ehem. Heilanstalt Sonnenstein und ergänzte diese durch weitere Neubauten. Das Strömungsmaschinenwerk war bis 1990 neben dem Kunstseidenwerk der bedeutendste Pirnaer Industriebetrieb. In Nachbarschaft des Werkes entstanden zwischen 1953 und 1968 in einer ersten Ausbaustufe ca. 1.000 neue Wohneinheiten als Altneubauten in Ziegelbauweise.

Ab 1969 erfolgte die Erweiterung der Siedlung Sonnenstein auch vor dem Hintergrund des begonnenen Uranbergbaus in Königstein. In kurzer Zeit entstanden bis 1973 weitere ca. 2.400 Wohnungen in industriell gefertigten Plattenbauten. Den Abschluss der Bebauung markierte 1979 -1983 die Errichtung von fünf 17-geschossigen Punkthochhäusern mit weiteren ca. 1.000 Wohneinheiten.

Ebenfalls ab Mitte der 1950er Jahre setzte im Stadtteil Copitz sowie im südwestlichen Stadtbereich (Stadtviertel Am Feistenberg) ein genossenschaftlicher und betrieblicher Wohnungsbau ein, in dessen Zuge nochmals ca. 2.000 Wohnungen errichtet wurden.

Zwischen 1971 und 1974 erfolgte die Eingemeindung von Liebenthal, Krietzschwitz und Obervogelgesang mit insgesamt ca. 900 Einwohnern. In diese Zeit fällt auch der Höhepunkt der Einwohnerentwicklung; 1975 zählte Pirna etwa 50.000 Einwohner.

Als letzte große Siedlungserweiterung vor der Wende begann ab 1980 die Errichtung des Großwohngebietes Copitz-West in Plattenbauweise. Hier entstanden bis Ende der 1980er Jahre weitere ca. 1.600 Wohnungen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Damit hatte sich die Stadt zu DDR-Zeiten baulich deutlich erweitert. In Randlage waren mit den Wohngebieten Sonnenstein und Copitz neue ausgedehnte Wohnquartiere entstanden. Das historische Stadtzentrum blieb hingegen weitgehend unverändert erhalten. Die hier vorhandene Bausubstanz war allerdings aufgrund fehlender Investitionen in einem stark vernachlässigten Zustand, marode und teilweise unbewohnbar. Allein im späteren Sanierungsgebiet „Altstadt“ waren zur Wende 43% aller Wohnungen unbewohnt bzw. unbewohnbar. Lediglich ein Sechstel der 670 Haupt- und Nebengebäude wiesen keine bzw. nur leichte Mängel und Schäden auf.<sup>3</sup>

Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland veränderten sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung grundlegend. Nach den Jahrzehnten der „eingefrorenen Stadtplanung“ begannen nun schlagartig wieder die ökonomischen (unternehmerische Freiheit, Recht auf freie Standortwahl) und politischen Faktoren (Konkurrenzbeziehungen zwischen den Kommunen, Planungshoheit der Kommunen) der Stadtentwicklung wirksam zu werden.

Ein erheblicher Teil der bis dahin strukturprägenden industriellen Großbetriebe konnte trotz Privatisierung auf dem freien Markt nicht bestehen und stellte die Produktion ein. Dies betraf insbesondere das Kunstseidenwerk mit über 2.500 Beschäftigten und das Zellstoffwerk mit etwa 800 Beschäftigten. Im Stadtbild kam es so zur Entstehung zahlreicher und teils großflächiger Industriebrachen.

Diese Flächen waren aufgrund verschiedener Aspekte (u.a. Eigentumsverhältnisse, Altlasten, Erschließung) nicht sofort wiedernutzbar, so dass für bestehende Flächennachfragen, v.a. aus dem Bereich des Einzelhandels, Gebiete in Stadtrandlage (Einkaufszentrum Zatzschke) bzw. in Randlage der Großwohngebiete (Kaufland Sonnenstein) erschlossen wurden. Für neue Gewerbeansiedlungen erfolgte bis 1997 die Errichtung des Wohn- und Gewerbegebietes Sonnenstein-Süd, in dem auch über 400 neue Wohnungen entstanden. Auch der individuelle Wohnungsbau konzentrierte sich in den 1990er Jahren aufgrund der Flächenverfügbarkeiten auf die ländlichen Stadtrandlagen.

Frühzeitig wurde jedoch versucht, Flächennachfragen nach Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Zuge der Innenentwicklung auf innerstädtische Baulücken und Brachflächen zu lenken. So erfolgten die Neubauten des Einkaufszentrums „PEZ“ (1993) und des Berufsschulzentrum Copitz (1995 - 1997) auf revitalisierten Gewerbeflächen. Ab 1995 erfolgte die Revitalisierung des großflächigen westlichen Industriegebietes (ehemals Kunstseidenwerk und Zellstoffwerk) zum Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“.

Gleichzeitig markierte die Wende den Beginn umfangreicher Sanierungen öffentlicher (u. a. Schulen, Stadtbibliothek, Stadtbrücke, Stadtmuseum, Schwimmhalle, Rathaus) und privater Bauten. Der Fokus lag dabei auf dem Bereich der wertvollen Bausubstanz der historischen Altstadt und der angrenzenden innerstädtischen Bereiche. Den vorläufigen Höhepunkt der Altstadtsanierung markierte 2010/2011 die Sanierung und Umnutzung des nach 1990 lange Zeit leerstehenden Schlosses Sonnen-

---

<sup>3</sup> Stadt Pirna (Hg.): Pirna. Die Altstadtsanierung von 1990 bis 2010. Pirna 2010, S. 29



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

stein als Sitz der Verwaltung des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Bei der Sanierung der historischen Altstadt wurde mittlerweile (2015) ein Sanierungsstand von über 90 % erreicht.

Mit dem Fortgang der Altstadtsanierung gewann das Wohnen in der Kernstadt ab 1999/2000 stetig an Bedeutung. Im Gegenzug schwächte sich die hohe Dynamik der Stadt-Umland-Wanderungen spürbar ab. Nicht zuletzt aufgrund der Ausweitung des Wohnungsmarktangebotes im Zuge der fortschreitenden Sanierung sowie der demographischen Schrumpfung infolge Geburtenrückgang und Sterbefallüberschuss verzeichnete Pirna ab dem Jahr 2000 zunehmend strukturelle Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau. Zwischen 2004 und 2010 wurden deshalb im Zuge des Stadtumbau Ost ca. 900 Wohnungen in den Mehrfamilienhausbeständen in Copitz, in der Südvorstadt und auf dem Sonnenstein rückgebaut. Dabei wurde die Rückbaustrategie „von außen nach innen“ verfolgt.

Gleichzeitig wurde die Innenentwicklung u.a. durch die Nachnutzung von Brachflächen und Rückbauflächen des Stadtumbau Ost intensiviert. Markant war dabei die 2007 erfolgte Inbetriebnahme des Neubaus des Klinikums Pirna auf dem Gelände des ehemaligen Strömungsmaschinenwerkes.

Bereits 1999 erfolgte die Eingemeindung von Birkwitz, Bonnewitz, Graupa und Pratzschwitz mit insgesamt ca. 4.800 Einwohnern.

Als neue Herausforderungen für Städtebau und Stadtentwicklung kristallisierten sich nach 1990, neben dem Umgang mit den Folgen des wirtschaftlichen Strukturbruchs und des demographischen Wandels, die Themen Verkehr, Hochwasser und Klimaschutz heraus.

Die nach 1990 kurzfristig erfolgte starke Zunahme des Straßenverkehrs sowie veränderte Verkehrsbeziehungen und ein verändertes Verkehrsverhalten im Allgemeinen erforderten Maßnahmen zur Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an die gewandelten Mobilitätspräferenzen. Meilensteine waren dabei die umfassende Sanierung der Stadtbrücke (1992/96), der schrittweise Neubau der Westumfahrung (S177) mit dem Bau der Sachsenbrücke als zweite Elbbrücke (1999 - 2014), der Ausbau der B172 im Innenstadtbereich (1999 - 2007), der Bau des Autobahnzubringers mit dem Anschluss Pirnas an die Autobahn A17 Dresden - Prag (2004/06) sowie die Erweiterung des innerstädtischen Parkplatzangebotes durch den Bau von drei größeren Parkhäusern (1997 - 2000). Das 2010 begonnene Planfeststellungsverfahren für den 3. Bauabschnitt der Ortsumfahrung Pirna der B172 (Südumfahrung) konnte Ende 2015 abgeschlossen werden. Damit liegt nunmehr Baurecht für die letzte große Straßenneubaumaßnahme in Pirna vor.

Unter städtebaulichen Aspekten sind es im Wesentlichen vier Entwicklungstendenzen, die das Bild Pirnas und seiner Stadtteile in den letzten Jahren maßgeblich prägten und veränderten:

- individueller Wohnungsbau (Wohnsuburbanisierung),
- Bestandssanierung von Gebäuden, insbesondere in der Innenstadt und historischen Altstadt,

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Stilllegung bedeutender Industriebetriebe und beginnende Brachflächenrevitalisierung,
- Neuausweisung von Flächen zur Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen.

Die wichtigsten Handlungsfelder in der Zeit nach der Jahrtausendwende für die Stadtentwicklung lagen im Innenbereich. Besonders in der historischen Altstadt ist es gelungen, durch Einzelhandels- und der Wohnbauentwicklung eine Revitalisierung zu erreichen. Auch weiterhin soll der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich gegeben werden.

Jedoch war und ist die Stadtentwicklung immer an bestimmte Entwicklungsachsen gebunden. Waren es zuerst die Flüsse als Hauptverkehrslinien, die die Richtung der Siedlungsentwicklung entlang der Elbe bestimmten, so übernahmen später die Eisenbahn (Anschluss der Industrie- und Gewerbegebiete) und Hauptverkehrsstraßen diese Funktion.

So ist seit der Fertigstellung der A 17 die Nachfrage und der Druck nach Gewerbe- und Sonderbauflächen entlang des Zubringers gestiegen. Durch den Bau der Ortsumgehung im Zuge der B172 wird sich dies noch verstärken, da der gesamte südöstliche Landkreis dann wesentlich besser an das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft angebunden ist.

## 2.3 Planerische Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung

### 2.3.1 Europäische Stadtpolitik

Mit der „Leipzig Charta“ von 2007 wurde von den EU-Mitgliedsstaaten eine Selbstverpflichtung eingegangen, die die Grundlagen für eine neue Stadtpolitik in Europa legt. Die Leipzig-Charta will die Idee der Europäischen Stadt neu formulieren, indem sie die mit diesem Modell verbundenen Werte:

- Nutzungsmischung,
- soziale Integration,
- Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes,
- Mit- und Selbstbestimmung der Bürger,
- Klimaschutz

neu definiert.

Sie ersetzt damit die 1933 unterzeichnete sogenannte Charta von Athen, die eine grundsätzliche Trennung der städtischen Nutzungsflächen nach den Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten,

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Erholen und Verkehr für eine geordnete Stadtentwicklung forderte. Die fast siebzigjährige städtebauliche Umsetzung dieses Leitbildes ergab im ausgehenden 20. Jh. die ausufernden Stadtlandschaften mit suburbanen Wohn- und "Schlafgemeinden" im Umland von Städten, großflächige suburbane Industrie- und Gewerbeflächen (Grüne Wiesen-Entwicklungen), die von Entleerungseffekten der Kernstadt begleitet waren.

## 2.3.2 Raumentwicklung in Deutschland

### Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland

Die Ministerkonferenz für Raumordnung hat am 30.06.2006 die "Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland" als Richtschnur für das gemeinsame Handeln der Raumordnung von Bund und Ländern verabschiedet.

In drei gleichrangigen Leitbildern mit den Zielen gleichwertiger Lebensverhältnisse und nachhaltiger Entwicklung wird unter Beachtung der europäischen Dimension folgendes benannt:

- Leitbild 1: Wachstum und Innovation,
- Leitbild 2: Daseinsvorsorge,
- Leitbild 3: Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten.

### Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Am 11.01.2017 hat die Bundesregierung die Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, die umfassende Weiterentwicklung der Strategie seit ihrem erstmaligen Beschluss 2002. Im Rahmen des Schwerpunktthemas "Verminderung der Flächeninanspruchnahme" verfolgt die Bundesregierung das langfristige Ziel, die tatsächliche Neuinanspruchnahme von Flächen weitgehend durch die erneute Nutzung vorhandener Flächen zu ersetzen (Flächenkreislauf durch Flächenrecycling), Neuausweisungen durch Entsiegelung und/oder Renaturierungen von Flächen zu kompensieren und dies u.a. mit einer guten wirtschaftlichen Entwicklung und einer bezahlbaren, sozial angemessenen Wohnungsverorgung in Einklang zu bringen.

## 2.3.3 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (beschlossen am 12.06.2013) (LEP) ist die Stadt Pirna als Mittelzentrum und Verdichtungsraum im Großraum Dresden ausgewiesen. Die Zielstellungen für Mittelzentren und Verdichtungsräume sind im Regionalplan näher präzisiert. Der Ausstattungskatalog für zentrale Einrichtungen in Mittelzentren wird von der Stadt Pirna erfüllt (vgl. LEP). Die Gemeinde Dohma hat keinerlei zentralörtliche Funktion.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 2.3.4 Regionalplan für die Planungsregion Oberes Elbtal – Osterzgebirge

Die Regionalpläne sind innerhalb von vier Jahren an den LEP 2013 anzupassen.

Am 14. September 2017 hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge mit Beschluss VV 01/2017 den Entwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region zur Beteiligung der Öffentlichkeit freigegeben. Die Stadt Pirna hat mit Schreiben vom 30.01.2018 zu diesem Entwurf Stellung genommen.

Zwischenzeitlich wurde ein geänderter Entwurf erarbeitet, zu dem die Stadt Pirna mit Schreiben vom 30.11.2018 ebenfalls Stellung genommen hat.

Auf die Ziele und Grundsätze dieses geänderten Entwurfes der 2.Gesamtfortschreibung, Stand 10/2018 wird in der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes Bezug genommen. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die im Beteiligungsverfahren von der Stadt Pirna vorgebrachten Bedenken und Anregungen vollständig beachtet werden. Diese Annahme ist wegen der Parallelität der Verfahren unverzichtbar.

Die Ziele und Grundsätze gehen mit zeichnerisch dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten einher. Während Vorranggebiete sicherstellen, dass auf der Fläche keine anderen Nutzungsansprüche geplant werden dürfen; stellen Vorbehaltsgebiete dar, dass eventuell vorgesehene andere Nutzungen zu keinen wesentlichen Konflikten mit der festgesetzten Hauptfunktion der Fläche führen dürfen:

- Ziele bzw. Vorranggebiete sind verbindlich „zu beachten“.
- Grundsätze bzw. Vorbehaltsgebiete sind „zu berücksichtigen“.

Die für die Planung relevanten Zielaussagen beziehen sich auf die Bereiche “Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen”, “Regionale Kooperation” und auf die Wirtschafts-, Verkehrs-, Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Sie sind im Folgenden aufgelistet:

#### **Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen**

Die Anbindung des ländlichen Raums erfolgt über die Achsen

- Pirna-Königstein-Bad Schandau-Sebnitz und
- Pirna-Radeberg.

Diese Achsen bilden einen räumlich bestimmten Korridor der Bandinfrastruktur, vor allem der Verkehrs-, Energie- und Wasserversorgungs- und teilweise Telekommunikationsinfrastruktur.

#### **Regionale Kooperation**

Zur Bewältigung der Auswirkungen des demographischen Wandels ist Pirna in den Aktionsraum „Erlebnisregion Dresden“ eingebunden. Diese seit 2003 bestehende Kooperation der Verwaltungen umfasst alle Gemeinden im engeren Stadt-Umland-Bereich von Dresden. Ziel dieser Initiative ist es, die Wohnbauflächenentwicklung, die Naherholung und die Freizeitangebote aufeinander abzustimmen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Sowohl Pirna als auch Dohma sind in die Regionalinitiative „Region Dresden“ eingebunden, welche bis in die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien“ hineinreicht. Diese soll unter dem Leitbild „Region Dresden: zusammenwachsen“ vor allem zur wirtschaftlichen Stärkung beitragen. Während für den Bereich nordwestlich Dresdens dazu bereits ein Entwicklungskonzept „Industriebogen Region Dresden“ im Landkreis Meißen vorliegt, soll Vergleichbares in den anderen Teilregionen noch entstehen. Ebenso soll die Fachkräftewerbung gemeinsam erfolgen.

#### **Regionale Grünzüge und Grünzäsuren**

##### Linkselbisches Plangebiet

Entlang des Tals der Bahre führt ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz von Süden in das Stadtgebiet hinein, ein weiteres entlang der Gottleuba. Beide sind überlagert mit dem Vorranggebiet „Waldschutz“.

Zwischen Beiden verlaufen zwei sog. „Regionale Grünzüge“ über die Feldflur von Cotta über Goes bis nach Zehista. Sie sind von einer Bebauung im Sinne einer Besiedlung frei zu halten und dienen im Bereich Dohma und Zehista dem Grundwasserzufluss, der Kalt- und Frischluftentstehung, dem Schutz vor Wassererosion, dem Arten- und Biotopschutz und dem Schutz hochwertiger Böden.

Östlich des Sonnensteins dient ein weiterer ausgewiesener Grünzug vor allem dem Schutz vor Wassererosion.

##### Rechtselfbisches Plangebiet

Entlang der bewaldeten Hänge des Borsberges sind zwei regionale Grünzüge ausgewiesen, die vor allem dem Schutz vor Wassererosion, dem Arten- und Biotopschutz und dem Schutz hochwertiger Böden dienen.

Weiterhin sind die Uferbereiche der Elbe, die Wesenitzau und die Borsberghänge als Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.

#### **Wirtschafts – und Verkehrsentwicklung sowie Tourismus**

Im Zuge der 2.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wurde im Bereich des Feistenberges, also südwestlich der Stadt Pirna, ein Vorranggebiet für einen Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe (GE 07) aufgenommen. Die Anstrengungen der Gemeinden Pirna, Heidenau und Dohna zur Bereitstellung eines großen unzerschnittenen Standortes führten am 22.05.2018 zur Gründung des Zweckverbandes „IndustriePark Oberelbe“. Da „Vorsorgestandorte“ nur bei konkretem Ansiedlungsbegehren eines Großinvestors entwickelt werden dürfen, das Gebiet jedoch „in einem Zug“ erschlossen werden muss, wird diese Fläche nicht mehr als Vorsorgestandort im geänderten Entwurf der 2.Gesamtfortschreibung enthalten sein. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Kommune, und der Zweck-

## **Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma**

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

verband „Industriepark Oberelbe“ das Vorhaben nicht mehr verfolgen. Der Regionalplan trifft lediglich für eine „normale“ Gewerbe- bzw. Industrieentwicklung keine Aussagen, sondern überlässt diese der kommunalen Planungshoheit.

Im Bereich „Feistenberg“ ist auch ein „Vorbehaltsgebiet Eisenbahn“ ausgewiesen. Es umfasst alle bisher bekannten Trassenvarianten einer geplanten Eisenbahn-Neubaustrecke Dresden – Prag. Nach jetzigem Planungsstand sind keine Konflikte mit der Entwicklung des „IndustriePark Oberelbe“ bekannt.

In Ausformulierung eines Grundsatzes des Landesentwicklungsplanes ist Pirna als Ausflugsort entlang der Sächsischen Weinstraße und des Elberadweges benannt. Darüber hinaus wird dem gesamten Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft eine Eignung für eine touristische Entwicklung zugesprochen.

Der Nachnutzung der aufgegebenen Bahntrassen längs des Gottleubatal, in der Herrenleite und der ehem. Bahnlinie Pirna – Großcotta, zu anderen verkehrlichen Zwecken wird durch ihre Darstellung in der Hauptkarte des Regionalplanes (Karte 2 – Raumnutzung) hohe Bedeutung beigemessen. Hier ist an den Ausbau von Radwanderwegen gedacht.

#### **Freiraumentwicklung**

Die ehem. Industrieflächen entlang des linken Elbufers zwischen Pirna und Heidenau sind als „Regional bedeutsames Grundwasseranierungsgebiet“ dargestellt. Im Bereich des Feistenberges und auf den Hochflächen rund um Mockethal und Zatzschke ist es Ziel des Regionalplanes, die ausgeräumte Ackerflur mit gliedernden Elementen anzureichern und der Wassererosion entgegenzuwirken.

#### **Hochwasservorsorge**

Aufgrund der Tatsache, dass in Pirna die Elbe erstmals in ihrem Lauf durch Sachsen die Möglichkeit hat, sich bei Hochwasser in die Fläche auszubreiten, während gleichzeitig drei Nebenflüsse in sie münden, ergab sich die Notwendigkeit, eine Vielzahl von Festlegungen zur Hochwasservorsorge aufzunehmen. Während das Gewässerbett der Elbe mit den Elbwiesen als Vorranggebiet für die Funktion Abfluss festgesetzt ist, sind weite Teile der Kernstadt sowie der Gemarkungen Pratzschwitz und Birkwitz als Vorbehaltsgebiete für Anpassung von Nutzungen dargestellt. Die Freifläche zwischen Copitz und Pratzschwitz, welche derzeit durch mehrere Tagebaue genutzt werden, sollen bei Extremhochwässern dem Rückhalt dienen.

Außerhalb des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft, jedoch mit hoher Bedeutung für diese, befindet sich das Vorbehaltsgebiet „Hochwasserrückhaltebecken Niederseidewitz“. Dieser Festlegung ging eine langwierige Abstimmung mit anderen Nutzungs- und Schutzansprüche im Seidewitztal voraus. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet erfolgte, da noch keine landesplanerische Letztentscheidung getroffen wurde. Dies wurde im Rahmen der strategischen Umweltprüfung des Regionalplanes empfohlen, da eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten und Biotope nicht ausgeschlossen werden konnte.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Bergbau und Rohstoffsicherung**

##### **Sandstein**

Südlich von Rottwerndorf und Neundorf sind drei aktive Sandsteintagebaue als Vorranggebiet für den Sandsteinabbau dargestellt. Es handelt sich um die Tagebaue Lohmgrund 1, Lohmgrund 2 und Neundorf. Die Bereithaltung weiterer Erweiterungsflächen, angrenzend an diese Standorte, ist vorgesehen. Die Flächen sind zu diesem Zwecke als Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau dargestellt. Ein Nutzung zu Land- und Forstwirtschaft bleibt dennoch möglich, da es sich um eine langfristige Vorsorge handelt.

##### **Kies**

Elbabwärts, anschließend an Copitz, rings um Pratzschwitz und Birkwitz und bis in die Gemarkungen Söbrigen und Pillnitz der Landeshauptstadt Dresden hinein sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kiesabbau dargestellt. Es gibt dabei drei aktive Kiessandtagebaue zwischen Copitz und Pratzschwitz. Diese sind als Vorranggebiete dargestellt. Die Restauskiesung an der Nordostecke des bestehenden Kiesees Pratzschwitz ist zur langfristigen Sicherung vorgesehen und dazu ebenfalls als Vorranggebiet dargestellt.

Des Weiteren gibt es nördlich von Birkwitz ein Vorranggebiet für die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten, wo ein neuer Tagebau mit einem neuen Kieswerk eingerichtet werden soll.

#### **Energieversorgung**

Der Regionalplan befasst sich hinsichtlich der Energieversorgung vorrangig mit der Windenergienutzung und dem Netzausbau:

##### **Windenergie**

Aufgabe der Regionalplanung ist die abschließende Steuerung der Windenergiestandorte zur Erreichung der für die Nutzung der Windenergie geltenden Ziele der Sächsischen Staatsregierung. Auf das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft entfallen dabei jedoch keine Vorrang- und Eignungsgebiete.

##### **Netzausbau**

Aufgabe des Regionalplanes ist es, soweit erforderlich, Trassenkorridore zum Ausbau des länderübergreifenden Stromübertragungs- und Stromverteilnetzes zu sichern.

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft wird von mehreren derartigen Hochspannungstrassen gequert. Der Regionalplan befasst sich jedoch ausschließlich mit der Sicherung weiterer, neuer Trassen. Solche sind im Plangebiet nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung zum Planentwurf hat die Stadt Pirna darauf hingewiesen, dass für den Vorsorgestandort IndustriePark Oberelbe ggf. zusätzliche Netzkapazitäten benötigt werden.



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Wasserversorgung

Bedeutsame Grundwasservorkommen sind als „Vorranggebiet Wasserversorgung“ festzulegen. Dies betrifft nahezu die gesamte Gemarkung Liebenthal. Als „Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung“ sind im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung zusätzlich die westlich angrenzenden Bereiche von Bonnewitz und Graupa bis hinunter an die Wesenitzaue in Copitz dargestellt.

## 2.4 Ziele kommunaler Fachplanungen

### 2.4.1 Landschaftsplan

Mit der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1999 und 2000 wurde eine Neubearbeitung des Landschaftsplanes erforderlich. Er liegt mit Stand 05/2003, zuletzt geändert 10/2003, redakt. Änderungen 12/2003, vor.

Die folgenden Aussagen zur „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeption“ sind dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes entnommen.

#### Landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption:

##### Zielkonzept Bodenschutz

- Ausweisung der Funktion und der Leistungsfähigkeit der Böden im Planungsraum
- Bewertung des Gefährdungspotentials für die Böden im Planungsraum
- Konzeption zur umweltgerechten Nutzung der Böden entsprechend der Leistungsfähigkeit und dem Schutz der Böden
- Hinweise zur Übernahme von Festsetzungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung

##### Zielkonzept Gewässer und Grundwasserschutz

###### Fließgewässer

- Sicherung aller naturnahen bzw. naturnah befestigten Fließgewässer
- Ausweisung von Uferschutzstreifen entlang der Fließgewässer
- gehölzschonende Pflege aller Uferabschnitte mit Gehölzbestand
- Renaturierung und naturnahe Ufersicherung von ausgebauten bzw. gefährdeten Fließgewässerabschnitten

###### Stillgewässer

- Sicherung und Sanierung aller natürlichen und naturnahen Stillgewässer
- Renaturierung bzw. naturnahe Gestaltung von Regenrückhaltebecken und künstlichen Stillgewässern
- Naturnahe Ufergestaltung von Stillgewässern



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Grundwasser

- umweltgerechte und risikoarme Flächennutzung in Bereichen mit ungeschützten Grundwasserhorizonten und in Trinkwasserschutzgebieten
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch minimalste Versiegelung oder Befestigung von Böden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate
- Vermeidung bzw. Verhinderung der Ableitung von Niederschlagswasser über Kanalisationen in die Vorflut
- Rückhaltung von Regenwasser bei Starkniederschlägen zur Vermeidung von Erosionen bzw. Nutzung der gespeicherten Wassermengen zur Bewässerung von Gartenkulturen

#### Zielkonzept Klimaschutz

- Sicherung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Kaltluftentstehungsflächen und Freihalten von Kaltluftabflussbahnen mit einer Bedeutung für den Siedlungsraum
- Freihalten von Frischluftabflussbahnen zwischen Wald- und Siedlungsflächen
- Freihalten von Durchlüftungsbahnen in den Hauptwindrichtungen zu Siedlungsflächen
- Minimierung der Bodenversiegelung im Siedlungsraum und in Baugebieten
- Durchgrünung von vorhandenen und geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen

#### Zielkonzept Biotop- und Artenschutz

- Schutz, Sanierung, Entwicklung aller für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Lebensräume
- Ausweisung von Schutzgebieten für Flächen mit besonderer ökologischer Ausstattung oder Bedeutung
- Umfassende Vernetzung dieser Flächen über Biotopverbundsysteme, die durch eine hohe Naturnähe, geringe Nutzungsintensität bzw. ein geringes Gefährdungspotential für bodengebundene Tierarten gekennzeichnet sind
- Minimierung der randlichen Störungen, Zerschneidungen und bauliche Eingriffe in den als Biotopverbundsystem (Grünzug) ausgewiesenen Bereichen
- Entwicklung des Biotop- und Artenschutzpotentials durch konsequente Umsetzung landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den als Grünzug ausgewiesenen Bereichen

#### Zielkonzept Siedlungsentwicklung

- Sicherung und Sanierung der historischen Ortsstruktur der Pirnaer Altstadt und städtisch geprägter Wohnbereiche zwischen der Südvorstadt und Copitz
- Sicherung der historischen Ortsstrukturen in den dörflichen Siedlungsbereichen
- Sicherung der gebietstypischen Silhouetten der Altstadt und der Ortslagen durch angepasste Bauformen und Förderung landschaftstypischer Bauweisen
- Sicherung der differenzierten Siedlungsstruktur mit großzügigen Frei- und Naturflächen zwischen den Verdichtungsräumen der Siedlungsbereiche

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes der innerörtlichen Grünflächen und der Durchgrünung der Ortsränder
- Pflege bzw. Neuanlage von Baumreihen und Alleen an Ortsverbindungsstraßen und Parkplätzen
- Rückbau von Gewerbe- und Industrieanlagen mit negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Siedlungsentwicklung

#### Zielkonzept Erholungs- und Freizeitnutzung

- Anlage und Entwicklung von Einrichtungen zur Sicherung der Freizeitbeschäftigung im Wohnumfeld
- Sanierung und Entwicklung des öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes in der Ortslage und zwischen den Ortsteilen
- Anlage und Entwicklung von Sport- und Freizeitanlagen
- Entwicklung und Bepflanzung des Wander- und Reitwegenetzes zur maßvollen Erschließung der Landschaft
- Anlage von Wanderpark- und Rastplätzen
- Sicherung und Entwicklung von Aussichtspunkten, Denkmälern, geologischen Aufschlüssen und musealen Einrichtungen

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen erhalten erst durch die Übernahme in den Flächennutzungsplan ihre Verbindlichkeit. Dies erfolgt durch die Darstellung von Grün-, Landwirtschafts- und Waldflächen und die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Die Umsetzung derartiger Maßnahmen erfolgt zumeist im Rahmen der sog. Eingriffsregelung: Erfolgt durch bauliche Maßnahmen ein Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft, sind auf geeigneter Fläche und in angemessenem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der durch diesen Eingriff verursachten Beeinträchtigungen durchzuführen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Naturhaushalt in seiner Funktion wiederhergestellt und das Landschaftsbild nicht wesentlich negativ verändert wird.

Die möglichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind mit der inhaltlichen Beschreibung einer möglichen Maßnahme erstmals 2003 aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Sie werden im Rahmen jeder FNP-Änderung fortgeschrieben.

#### **2.4.2 Verkehrsentwicklungsplan Pirna 2030 (VEP 2030)**

Der Pirnaer Stadtrat hat am 29.01.2013 die Neuaufstellung des VEP beschlossen. Analog dem Leitbild Pirna 2030 liegt der Planungshorizont im Jahr 2030. In den letzten 20 Jahren hat sich die Stadt Pirna sowohl strukturell als auch hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur weiterentwickelt. Diese Entwicklungen führten und führen zu Änderungen der städtischen Siedlungsstruktur mit entsprechend veränderten Verkehrsbeziehungen. Daher wurden die im Rahmen des VEP 1992 getroffenen Annahmen

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

und Ansätze zur Planung und Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur, unter Berücksichtigung der erfolgten Veränderungen, auf ihre Gültigkeit hin überprüft und entsprechend der neuen Anforderungen und Voraussetzungen überarbeitet. Während der vorangegangene VEP 1992 als wesentliches Ziel die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an gewandelte Mobilitätspräferenzen nach 1989 formulierte, standen im Zuge der Neuaufstellung des VEP 2030 nunmehr die Fragen nach einer sinnvollen Vorhaltung der Verkehrsinfrastruktur einerseits und der Verringerung der negativen Wirkungen des Verkehrs andererseits im Mittelpunkt.

Der VEP 2030 hat die Funktion einer informellen Fachplanung und ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der derzeitige Neubau der Südumfahrung der B172 ist dabei als Grundlage unverzichtbar. Aufbauend auf der dadurch eintretenden Veränderung der Verkehrsströme soll folgendes Berücksichtigung finden:

- Netzergänzung zwischen Glashüttenstraße und ZOB
- Erhalt und Ausbau des vorhandenen Straßennetzes sowie diverse Brückensanierungen
- Verkehrsberuhigung der Innenstadt
- Modifizierung des innerstädtischen Parkraumangebots (Erweiterung und Differenzierung)
- Aufwertung des Straßenraums in den Wohngebieten Sonnenstein und Copitz durch erhöhte Auslastung der Anwohnerstellplätze
- der Neubau eines zentralen Parkplatzes im Stadtteil Graupa
- Stadtbusliniennetz mit attraktiven Direktverbindungen zwischen den rechts- und linkselbischen Stadtteilen bzw. zwischen den Stadtteilen und der Innenstadt mit Verknüpfung vorrangig am ZOB
- Erweiterung der Stellplatzkapazitäten für P+R-Nutzer im Bereich Bahnhof/ZOB
- Herstellung eines geschlossenen Hauptradrouthenetzes
- Lückenschluss im Fußwegenetz u.a. zwischen Sonnenstein und Cunnersdorf, zwischen der Südvorstadt, Rottwerndorf und Neundorf, zwischen Mockethal und Copitz sowie in Graupa, Jessen, Birkwitz und im Mockethaler Grund

#### 2.4.3 Lärmaktionsplan

Die Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm schreibt ab 2007 in fünfjährigem Turnus die Erstellung von Lärmkarten in Ballungsräumen sowie im Einwirkbereich von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen vor.

Mit der landeszentralen Lärmkartierung wurden die ermittelten Kartierungsergebnisse für die Stadt Pirna durch das LfULG (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) erstmals im September 2012 übergeben. Die Ergebnisse der Lärmkartierung von 2012 wurden in einer Vorprüfung ausgewertet und die Erforderlichkeit einer Lärmaktionsplanung begründet.

Der Lärmaktionsplan (LAP) wird in einem öffentlichen Verfahren in Anlehnung an das übliche Bauleitplanverfahren durchgeführt. Auftakt bildet der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Durchführung der Lärmaktionsplanung vom 13.09.2012. Dabei wird der Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Bürger, externe Behörden und Träger öffentlicher Belange werden in das Verfahren einbezogen. Die Lärmaktionsplanung ist ein mehrstufiges Verfahren. Das zentrale Element der Lärmaktionsplanung ist der Maßnahmenkatalog mit entsprechenden baulichen, organisatorischen, planerischen und technischen Maßnahmen. Hierbei erfolgt eine Aufteilung der Zuständigkeit. Während der Schienenverkehrslärm vom Eisenbahnbundesamt zu betrachten ist, befasst sich der „Lärmaktionsplan Stufe 3“ der Kommune mit dem Straßenverkehr. Er wurde als Entwurf erarbeitet und im Sommer 2018 öffentlich ausgelegt.

Folgende Lärminderungspotentiale für den Straßenverkehrslärm wurden identifiziert:

1. Schwerpunkt:  
Bau der B 172 a (große Ortsumgehung). Damit wird der wachsende Verkehr im Bereich der Königsteiner/Schandauer Straße verlagert und die Innenstadt von erheblichen Lärm und Staubemissionen befreit.
2. Schwerpunkt:  
Vervollständigung bzw. Herstellung der Durchgängigkeit der S 177, um damit eine weitere Entlastung der S 164 (Hauptstraße und Lohmener Straße) und der S 167 (Äußere Pillnitzer Straße) in den Bereichen der Wohngebiete herbei zu führen.
3. Schwerpunkt:  
Optimierung des ÖPNV mit dem Ziel einer Verkehrsvermeidung für den Individualverkehr und Konzentration auf den öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen sowie eine verbesserte Vernetzung mit den Randbereichen/Umland herbeizuführen.
4. Schwerpunkt:  
Weiterer Ausbau des Radstreckennetzes sowie des Fußwegenetzes mit dem Ziel, mehr und effektiver Streckenverbindungen für Radfahrer zu erschließen und die Fußgänger zu fördern.
5. Schwerpunkt:  
Restriktive Maßnahmen, wie z. B. Senkung des Geschwindigkeitsniveaus, Verkehrsumleitungen, Sperrungen etc. Diese dienen im Wesentlichen der kurzfristigen Lärmreduzierung, insbesondere in den Nachtstunden.

Im Auftrag der DB Netz AG wurde eine Machbarkeitsstudie zur Minderung des Lärms durch den Schienenverkehr erarbeitet. Diese wurde im März 2017 den betroffenen Kommunen vorgestellt. Eine nachhaltige Verbesserung der Lärmsituation soll durch innovative Lärminderungstechnologien wie z. B. Schienenstegdämpfung- und abschirmung, das Unterhaltsschleifen, Schallschutzwände und Spoileraufsätze auf bestehende Schallschutzwände, aber auch die Umrüstung auf eine leise Brems-technologie bei Güterwagen erreicht werden.

Gemeinsam mit der Bundesregierung verfolgt die Deutsche Bahn AG das Umweltziel, den Lärm bis zum Jahr 2020 zu halbieren.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 2.4.4 Kleingartenentwicklungsplan

Die Stadt Pirna führte 2016/2017 die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplanes für die Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma durch. Diese Fachplanung wurde in Zusammenarbeit mit dem dem Territorialverband „Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde erarbeitet.

Aktuell gehören zu den Grünflächen 111 Hektar Kleingartenland. Hier werden in 62 Kleingartenvereinen 2.927 Gärten bewirtschaftet. Diese unterliegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Wichtigster Eigentümer und Verpächter von Kleingartenland ist die Stadt Pirna. Im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit bestimmt die Stadt Pirna die Festlegung des Status über künftige „Dauerkleingartenanlagen“ nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine umfangreiche Datenerhebung in den Kleingartenvereinen. Dazu wurden Fragebögen an die Vereine versendet und ausgewertet. Weiterhin fanden in den Kleingartenanlagen des Territorialverbandes Begehungen statt. Das Planungsbüro hat alle gewonnenen Daten aus den Vereinen mit den Grundlagen der Stadtentwicklung Pirna abgeglichen. Anschließend wurden die Anlagen anhand verschiedener Kriterien bewertet. Wie der zukünftige Bedarf an Kleingärten aussehen wird, konnte anhand der Bevölkerungsprognose für die Stadt Pirna bis zum Jahr 2030 ermittelt werden. Auf der Grundlage der Bestandsdaten sowie der Bedarfsprognose werden in einem Maßnahmenkonzept die Entwicklungsziele für die nächsten Jahre formuliert.

Der Kleingartenentwicklungsplanes für die Gesamtfläche der Verwaltungsgemeinschaft wurde am 20.06.2017 im Stadtrat Pirna sowie am 29.06.2017 im Gemeinderat Dohma beschlossen. Im Ergebnis ist der bisherige Bestand bedarfsgerecht. Es werden alle bestehenden Anlagen im FNP dargestellt, Neuanlagen sind nicht erforderlich.

## 2.5 Sonstige Planungsgrundlagen

### 2.5.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

#### Landschaftsschutzgebiete:

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind als Restriktionen bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu beachten. Im Einzelnen sind dies:

- LSG „Pirnaer Elbtal“
- LSG „Sächsische Schweiz“
- LSG „ Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“
- LSG „Großsedlitzer Elbhänge“
- LSG „Unteres Osterzgebirge“

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Naturschutzgebiete:

Naturschutzgebiete sind im Beiplan 2 nachrichtlich übernommen. Es handelt sich konkret um:

- NSG „Wesenitzhang“ (bei Zatzschke)
- NSG „Borsberghänge und Friedrichsgrund“

#### Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale:

Seit der Ertaufstellung des FNP in den Jahren 2001 - 2004 sind die flächenhaften Naturdenkmale im FNP im Beiplan 2 enthalten. Mit Beschluss des Kreistages aus dem Jahr 2008 wurde eine Neuregelung der unter Schutz gestellten Bäume vorgenommen. (Verordnung vom 29.04.2008). Diese wurden zusätzlich ab der 2.Änderung im Beiplan 2 dargestellt.

#### Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)/ SPA Gebiete

Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 beinhaltet die Flora-Fauna-Habitate (FFH) einschl. der Fledermausquartiere und die Vogelschutzgebiete (SPA=Special Protection Areas). Ziel von NATURA 2000 ist der Erhalt der biologischen Vielfalt mit Hilfe eines zusammenhängenden ökologischen Netzes von Schutzgebieten in Europa.

Mit der Umsetzung der so genannten FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) wurden durch den Freistaat Sachsen entsprechende Schutzgebiete – so genannte FFH-Gebiete – vorgeschlagen. Die sieben, das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dohma betreffenden Gebiete wurden bereits im Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004 nachrichtlich dargestellt.

Auch wenn innerhalb der Schutzgebiete keinerlei weitere bauliche Eingriffe im FNP vorgesehen sind, ist auch bei Vorhaben im Umfeld der Gebiete eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit zu führen, da gemäß Artikel 6 Abs. 3 der Habitatrichtlinie 92/43/EWG nicht nur bauliche, sondern alle Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes hervorrufen können, zu untersuchen sind. Es handelt sich im Plangebiet um folgende Schutzgebiete:

- Nr. 33 E            Elbtalhänge zwischen Loschwitz und Bonnewitz
- Nr. 162            Wesenitz unterhalb Buschmühle
- Nr. 189            Separate Fledermausgebiete im Großraum Dresden
- Nr. 34 E            Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg
- Nr. 85 E            Seidewitztal und Börnersdorfer Bach
- Nr. 181            Bahrebachtal
- Nr. 182            Gottliebatal und angrenzende Laubwälder

Des Weiteren wurden am 6. November 2006 über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit für Sachsen 77 Vogelschutzgebiete Sachsens (SPA –Gebiete) an die Europäische Kommission gemeldet werden. Betroffen ist die Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma von folgenden zwei SPA –Fachvorschlägen:

- Nr. DE 4545-452 (landesinterne Nr. 26) – „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Nr. 5048 – 451 (landesinterne Nr. 59) „Osterzgebirgstäler“

Die zwei Fachvorschläge werden daher ebenfalls übernommen. Ihr Umgriff folgt weitgehend den FFH-Gebietsgrenzen.

Beide Gebietskategorien werden zur besseren Lesbarkeit im Beiplan 2 dargestellt.

#### **Geschützte Biotope**

Die nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgrund ihrer Vielzahl nicht nachrichtlich übernommen. Hier wird auf die Daten der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt verwiesen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopflächen hebt den Biotopschutz nicht auf. Hier handelt es sich ausschließlich um Flächen bzw. Gebäude im Bestand.

Eine Überschneidung zwischen geplanten Bauflächen und nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopen ist dagegen ausgeschlossen. Alle Plangebiete wurden dahingehend geprüft und ggf. in ihrem Geltungsbereich modifiziert (Gewerbefläche Copitz, Lugstraße).

## **2.5.2 Denkmalschutzgebiete, Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale**

### **Denkmalschutzgebiete**

Als Denkmalschutzgebiete i. S. des § 5 Abs. 4 BauGB sind die

- Flächenhafte archäologische Kulturdenkmale nach §10 Abs.4 SächsDSchG sowie
- (vorgeschlagene) Denkmalschutzgebiete, Sachgesamtheiten und Gartendenkmale

nach Angaben des Landesamtes für Archäologie und des Landesamtes für Denkmalpflege nachrichtlich bzw. als Vermerk in den Beiplan des Flächennutzungsplans übernommen worden.

Dabei handelt es sich im Einzelnen um:



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

#### Flächenhafte archäologische Kulturdenkmale (DA 1-81)

Tab. 2.5.2 Flächenhafte archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet

Nr. im Plan	Denkmalobjektnummer	Art	Zeit	
1	67860-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis:	Mittelalter
2	67890-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
3	67890-02-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung	von/bis	Bronzezeit (Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur) / Jüngstbronzezeit
4	67930-02-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung	von/bis	Mittelalter
5	67930-03-1	Vermutete Siedlung	von:	Bronzezeit (Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur) / Jüngstbronzezeit
5	67930-03-2	Vermutete Siedlung	von/bis	Mittelalter / Hochmittelalter / Spätslawisch/Frühdeutsch (11./12.Jh.)
6	67830-02-1	Siedlung oder Gräberfeld	von/bis	Bronzezeit / Vorrömische Eisenzeit – Jüngere vorrömische Eisenzeit
7	67930-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
8	67830-04	Siedlungsspuren	von/bis	Jüngstbronzezeit
9	67830-05	Siedlungsspuren	von/bis	Spätslawisch/Frühdeutsch 11./12.Jh.
10	67870-03-1	Siedlung oder Gräberfeld	von/bis	Neuzeit / 16. Jh.
11	67870-02-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter – Spätslawisch Frühdeutsch (11./12.Jh.) / Spätmittelalter
12	67870-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Neuzeit / 16. Jh.
13	67830-03-1	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Brandgräbern	von/bis	Bronzezeit - Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur / Jüngstbronzezeit
14	67830-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
15	67810-13-1	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Brandgräbern	von/bis	Bronzezeit - Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur / Jüngstbronzezeit
15	67810-13-2	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Brandgräbern	von/bis	Vorrömische Eisenzeit / Jüngere vorrömische Eisenzeit
16	67810-02-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung	von/bis	Mittelalter
17	67810-16-1	Vermutete Siedlung	von/bis	Mittelalter: Spätmittelalter
18	67810-10-1	Religion/Kult / Denkmäler des Christentums / Klosteranlage	von/bis	Mittelalter
19	67810-10-2	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Vorrömische Eisenzeit - Jüngere vorrömische Eisenzeit / Mittelalter – Hochmittelalter
20	67810-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Stadtkern	von/bis	Mittelalter
21	67810-11-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Bronzezeit - Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur / Jüngstbronzezeit
21	67810-11-2	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung	von/bis	Mittelalter / Hochmittelalter / Spätslawisch/Frühdeutsch (11./12.Jh.)
21	67810-11-3	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Vorstadtsiedlung	von/bis	Mittelalter
21	67810-11-4	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter
22	67810-07-1	Siedlungsformen / Wehranlagen/Befestigungen / Burg	von/bis	Mittelalter
23	67810-09-1	Religion/Kult / Denkmäler des Christentums / Kirche	von/bis	Mittelalter
24	67810-04-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Vorstadtsiedlung	von/bis	Mittelalter
25	67810-05-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Vorburgsiedlung	von/bis	Mittelalter
26	67810-15-1	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Brandgräbern	von/bis	Bronzezeit - Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur / Jüngstbronzezeit
27	67820-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter / Neuzeit
28	67810-17-1	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Körpergräbern	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter / Spätslawisch/Frühdeutsch (11./12.Jh.)
29	67810-12-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung	von/bis	Bronzezeit - Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur / Jüngstbronzezeit
29	67810-12-2	Siedlungsformen / Einzelsiedlung / Hof	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter
29	67810-12-3	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Körpergräbern	von/bis	Neuzeit
30	67810-06-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
31	67810-25-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter
32	67810-27-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Station	von/bis	Paläolithikum
33	67810-14-1	Gräber / Flachgrab/Flachgräberfeld mit Brandgräbern	von/bis	Bronzezeit - Mittelbronzezeit - Lausitzer Kultur / Jüngstbronzezeit
34	67810-18-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter
35	67810-26-1	Siedlung oder Gräberfeld	von/bis	Unbekannt
36	67480-02-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Station	von/bis	Paläolithikum



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Nr. im Plan	Denkmalobjektnummer	Art	Zeit	
37	67810-24-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter: Spätmittelalter / Neuzeit
38	67810-23-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter - 12./13.Jh. / Neuzeit
39	67810-28-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfwüstung	von/bis	Mittelalter: Spätmittelalter
40	67810-08-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfwüstung	von/bis	Mittelalter
41	67810-32-1	Siedlungsformen / Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter
42	67950-04-1	Siedlungsformen / Einzelsiedlung / Gut	von/bis	Mittelalter
43	67810-31-1	Siedlungsformen / Einzelsiedlung / Gut	von/bis	Mittelalter
44	67940-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
45	67940-02-1	Siedlungsformen / Einzelsiedlung / Gut	von/bis	Mittelalter
46	67940-03-1	Siedlungsformen / Wehranlagen/Befestigungen / Wasserburg	von/bis	Mittelalter
47	67950-02-1	Siedlungsformen / Einzelsiedlung / Gut	von/bis	Mittelalter
48	67950-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
49	67840-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
50	67840-02-1	Siedlungsformen / Einzelsiedlung / Gut	von/bis	Mittelalter
51	67920-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
52	67850-01-1	Siedlungsformen / hist. Ortskern / Dorfkern	von/bis	Mittelalter
53	Nr. 1	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
54	Nr. 2	Siedlung	von/bis	Bronzezeit: Lausitzer Kultur
55	Nr. 3	Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter: Hochmittelalter
56	Nr. 4	Siedlungsspuren	von/bis	Unbekannt
57	Nr. 5	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
58	Nr. 6	Kammergut	von/bis	Mittelalter
59	Nr. 7	Flachgräberfeld	von/bis	Ältere vorrömische Eisenzeit
60	Nr. 8	Siedlungsfunde	von/bis	Neolithikum / Bronzezeit / Mittelalter
61	Nr. 9	Siedlungsfunde / Siedlung	von/bis	Neolithikum / Latenezeit
62	Nr.10	Siedlung	von/bis	Jüngere vorrömische Eisenzeit
63	Nr. 11	Siedlungsspuren	von/bis	Urgeschichtlich / Mittelalter: Spätmittelalter
64	Nr. 12	Siedlungsspuren	von/bis	Unbekannt
65	Nr. 13	Siedlungsspuren	von/bis	Bronzezeit: Lausitzer Kultur
66	Nr. 14	Siedlung	von/bis	Jüngere vorrömische Eisenzeit
67	Nr. 15	Mühle: Mahlmühle	von/bis	Mittelalter
68	Nr. 16	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
69	Nr. 19	Einzelsiedlung: Gut, Vorwerk	von/bis	Mittelalter
70	Nr. 20	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
71	Nr. 21	Historischer Ortskern	von/bis	Frühe Neuzeit
72	Nr. 22	Historischer Ortskern: Vorwerk	von/bis	Mittelalter
73	Nr. 23	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
74	Nr. 24	Flachgräberfeld / Siedlung / Siedlung - Gräberfeld	von/bis	Neolithikum / Bronzezeit: Lausitzer Kultur / Mittelalter: Spätmittelalter
75	Nr. 25	Flachgräberfeld	Von/bis	Bronzezeit: Lausitzer Kultur
76	67140-01	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
77	67190-01	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
78	67150-01	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
79	67260-01	Historischer Ortskern	von/bis	Mittelalter
80	67190-03	Siedlungsformen/Siedlungsspuren	von/bis	Mittelalter/Spätmittelalter
81	67190-04	Hügelgräberfeld	-	-

#### vorgeschlagene Denkmalschutzgebiete:

- DB 1 „Altstadt Pirna“, Stadt Pirna (Objektnummer LfD: 09301764)
- DB 2 „Rundling Mockethal“, Stadt Pirna (Objektnummer LfD: 09301766)
- DB 3 „Rundling Goes“, Gemeinde Dohma (Objektnummer LfD:.....)

Die vorgeschlagenen Denkmalschutzgebiete sind im Plan nachrichtlich vermerkt. Die zugehörigen Satzungen hat die Stadt bzw. die Verwaltungsgemeinschaft noch nicht erlassen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Sachgesamtheiten

- Sachgesamtheiten in Pirna (das sind Denkmalensemble und –bereiche):
  - DB 4 Friedhof Pirna, (gleichzeitig Gartendenkmal und Sachgesamtheit) (Objektnummer LfD: 09220656)
  - DB 5 Stadtmauer und Wallanlage (Objektnummer LfD: 09223768)
  - DB 6 Wohnanlage Südvorstadt (Objektnummer LfD: 09221118)
  - DB 7 Heil- und Pflegeanstalt Pirna-Sonnenstein (Objektnummer LfD: 09221045)
  - DB 8 Rittergut Rottwerndorf (Objektnummer LfD: 09220968)
  - DB 9 Rittergut Zehista (Objektnummer LfD: 09220767)
  - DB 10 Rittergut Zuschendorf (Objektnummer LfD: 09301584)
  - DB 11 Jagdschloss Graupa (Objektnummer LfD: 09223244)
  - DB 12 Kammergut Pratzschwitz (Objektnummer LfD: 09229223)
- Gartendenkmale, welche nicht bzw. nicht vollständig in eine Sachgesamtheit integriert sind:
  - DB 13 Park der Küttner-Villa (Objektnummer LfD: 09220642)
  - DB 14 Schloßberghang (Objektnummer LfD: 09221045)
- Sachgesamtheiten in der Gemeinde Dohma:
  - DB 15 Eisenbahnstrecke Pirna-Großcotta
  - DB 16 Rittergut Dohma (gelegen in Cotta A)

#### Einzeldenkmale

In der Stadt Pirna sind aktuell durch die zuständigen Fachbehörden, die Landesämter für Denkmalpflege und Archäologie ungefähr 1.300 Objekte in der Kulturdenkmalliste erfasst. Diese Kulturdenkmale umfassen in der Mehrzahl Baudenkmale (in der Hauptsache Gebäude). Sie sind aus Gründen der Planlesbarkeit nach wie vor nicht im FNP oder im Beiplan enthalten.

Zu jedermanns Kenntnis wird die aktuelle Liste der Kulturdenkmale im Internet unter: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/> oder [http://www.pirna.de/Was\\_erledige\\_ich\\_wo\\_Denkmalauskunft.4316d515/](http://www.pirna.de/Was_erledige_ich_wo_Denkmalauskunft.4316d515/) vorgehalten.

In der Gemeinde Dohma sind 9 Einzeldenkmäler in Dohma, 14 in Goes sowie 32 in Cotta A und Cotta B erfasst. Sie sind ebenfalls nicht im FNP oder im Beiplan dargestellt. Einsicht in die Kulturdenkmalliste für die Gemeinde Dohma ist ebenfalls unter den o. a. Links im Internet sowie im Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – und in der Gemeindeverwaltung Dohma möglich. Auf einen Abdruck im FNP wird verzichtet, da diese Liste einer regelmäßigen Fortschreibung unterzogen wird.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 2.5.3 Schutzgebiete nach dem Wasserrecht

##### Überschwemmungsgebiete

In Reaktion auf die Hochwasserereignisse vom August 2002 wurden in Sachsen wichtige konzeptionelle und gesetzgeberische Maßnahmen hinsichtlich eines vorbeugenden Hochwasserschutzes auf den Weg gebracht. Dazu zählen beispielsweise die Erarbeitung von Hochwasserschutzkonzepten (HWSK) sowie die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten. Die Hochwasserschutzkonzepte liegen mit folgendem Stand vor:

- HWSK der Fließgewässer 1. Ordnung (Biela, Gottleuba mit Nebenflüssen) (06.08.03 vom SMUL bestätigt);
- HWSK Elbe (10.09.04 bestätigt);
- HWSK Wesenitz (15.11.04 vom SMUL bestätigt).

Durch die Festlegung von Überschwemmungsgebieten sollen an einem Gewässer die für die schadlose Abführung des Hochwassers notwendigen Abfluss- und Rückhaltegebiete freigehalten werden. Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 100 Abs.3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Für die Überschwemmungsgebiete liegt bei der Unteren Wasserbehörde seit dem 30.11.2006 eine rechtsverbindliche flurstücksgenaue Abgrenzung vor. Ab dem Jahr 2019 soll eine Neuabgrenzung der Überschwemmungsgebiete erfolgen. Bisher liegen dazu allerdings keine zu übernehmenden Daten vor.

##### Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt seit dem Jahr 2005 ausschließlich über die Talsperre Gottleuba. Dazu wurde durch die Stadtwerke Pirna ein Ringsystem mit dem Bau zweier Elbedücker vervollständigt.

Das Trinkwasserschutzgebiet (TSG) Pumpwerk Liebenthal wurde auf Antrag der SWP vom 07.02.2008 mit Verordnung vom 17.12.2008 aufgehoben, sodass im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft keine Trinkwasserschutzgebiete mehr bestehen, welche im FNP darzustellen wären.

##### Notwasserversorgung

Nach dem Wassersicherstellungsgesetz (WasSiG) sind in Großstädten, Ballungszentren und sonstigen Prioritätsgebieten die auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um im Verteidigungsfall (ggf. aber auch bei besonderen Katastrophenszenarien und Großschadensereignissen) den lebensnotwendigen Bedarf an Trinkwasser zu decken.

Die Notwasserversorgung der Stadt Pirna basiert auf nachfolgenden Brunnenstandorten, für die Untersuchungs- und Herrichtungsmaßnahmen sowie ein Brunnenneubau erforderlich sind:

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### linkselbisches Versorgungsgebiet:

- Brunnen „Geibeltbad“,
- Brunnen „Felsenkellerbrauerei“
- Erlpeterquelle mit freiem Auslauf an drei Zierbrunnen

#### rechtselfisches Versorgungsgebiet:

- Tiefbrunnen „Pirna-Hinterjessen“
- Notwendiger Neubrunnen „Pestalozzischule“.

Es erfolgt keine Plandarstellung im FNP. Nähere Auskünfte sind in der Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung erhältlich.

## 2.5.4 Bergrecht

### Allgemeine Situation

Im Plangebiet befinden sich einige Sandstein-, Kiessand- und Sandlagerstätten, deren Mehrzahl bereits erkundet ist und abgebaut wird. Aufgrund der Festlegungen im Einigungsvertrag gilt für diese Lagerstätten die bergrechtliche Zuständigkeit nach Bundesberggesetz (BBergG), die je nach bergrechtlichem Verfahren und Abbaustand mittel- bis langfristig bestehen bleibt. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, sowohl die Planungspflichten als auch die Planungsbefugnis in Abwägung der Nutzungskonkurrenzen zu berücksichtigen. Aus diesen Rahmenbedingungen heraus ergeben sich verschiedene Restriktionen für die Bauleitplanung.

Die Kennzeichnung und Darstellung der Bergbauflächen erfolgt unabhängig von den planerischen Zielstellungen der VG, das heißt, dass keine Rückschlüsse auf ein planerisches Interesse seitens der Stadt Pirna und der Gemeinde Dohma für den Rohstoffabbau an dem jeweiligen Standort abgeleitet werden können.

Im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma erfolgt die Aufnahme dieser Vorgaben wie folgt:

#### **Baubeschränkungsgebiete (BBG) nach § 107 BBergG (nachrichtliche Übernahme - Liniensignatur)**

In diesem Bereich besteht für Bauvorhaben ein Genehmigungsvorbehalt durch die Bergbehörde, der der langfristigen Sicherung vor Überbauung dient. Innerhalb der Baubeschränkungsgebiete sollen grundsätzlich keine Bauflächen dargestellt werden.

#### **Erlaubnisfelder (keine Plandarstellung)**

Der Besitz einer bergrechtlichen Erlaubnis berechtigt zum Aufsuchen von Bodenschätzen, d.h zu Sondierungsbohrungen etc..

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Bergwerksfelder (= Bergwerkseigentum) und Bewilligungsfelder (Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen)**

Der Besitz von Bergwerkseigentum berechtigt zum Aufsuchen und zur Gewinnung der Bodenschätze.

Eine Bewilligung berechtigt ebenfalls zum Aufsuchen und zur Gewinnung der Bodenschätze. Planungsrechtlich ist sie dem Bergwerkseigentum gleichzusetzen.

#### **Sandstein**

Es gibt linkselbisch im Plangebiet folgende Sandsteintagebaue

- „Sandsteinbruch Lohmgrund I“
- „Sandsteinbruch Lohmgrund II“
- „Sandsteinbruch Neundorf“

Innerhalb der Liniensignatur des Baubeschränkungsgebietes sind die Bergwerksfelder als „Fläche für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt.

#### **Kies**

Das Baubeschränkungsgebiet „Kies Birkwitz-BBG188“ wurde mit Verordnung des Sächsischen Oberbergamtes vom 01.07.2005 verkleinert. Die neue Abgrenzung ist im Plan enthalten.

Erlaubnisfeld „Elbe 2“: Die Firma Beak Consultants GmbH besitzt die bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung diverser Edelmetalle und Schwermetalle im Feld 1625 „Elbe 2“. Eine gewerbliche Gewinnung wird aber nur innerhalb von bereits in Gewinnung stehenden oder in Abbau gehenden Steine- und Erdenbetrieben erfolgen. Das Erlaubnisfeld ist daher im Plan nicht dargestellt.

#### Bergwerksfelder (= Bergwerkseigentum) und Bewilligungsfelder

Die Kieswerke Borsberg GmbH & Co KG besitzt derzeit 4 Bergwerksfelder im Elbebogen.

Eine Bewilligung berechtigt ebenfalls zum Aufsuchen und zur Gewinnung der Bodenschätze. Planungsrechtlich ist sie dem Bergwerkseigentum gleichzusetzen. Die Kieswerke Borsberg GmbH & Co KG besitzt ein Bewilligungsfeld am Standort des alten Kieswerkes in Pratzschwitz

Eine Änderung des Rahmenbetriebsplanes für den Kiesabbau zwischen Copitz, Pratzschwitz und Birkwitz befindet sich derzeit im Verfahren. Im FNP dargestellt ist jedoch noch die „alte“ rechtskräftige Betriebsplanung. Die geänderte Konzeption kann erst, wenn sie Rechtskraft erlangt hat, in einem späteren Änderungsverfahren in den FNP eingearbeitet werden. Lediglich die geplante Restauskiesung am Standort des alten Kieswerkes in Pratzschwitz ist als „Vermerk“ entsprechend des Planungsstandes 2011 im Plan aufgenommen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

## 2.6 Bestehende Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan, der sich entsprechend des übergeordneten Entwicklungszieles primär auf die Innenentwicklung im Siedlungsbestand konzentriert, basiert auf der aktuellen Flächennutzung.

Grundlage war eine Ersterhebung der Flächennutzung in den Jahren 2001 - 2003, die im Rahmen der nachfolgenden FNP- Fortschreibung aktualisiert wurde.

Durch fortschreitende Stadtentwicklung gab es Verschiebungen in den Anteilen der Flächennutzung.

Eine Zusammenfassung für das gesamte Plangebiet zeigt nachstehende Tabelle:

Tab.2.6. Flächennutzung im Plangebiet

Art der Nutzung	2003		2018		Veränderung 2003-2018 in ha	Bemerkungen
	Fläche in ha	Anteil in Prozent	Fläche in ha	Anteil in Prozent		
Wohnbaufläche	551	8	546	8	-5	Einbezug in benachbarte Mischgebiete
Dorfgebiet	39	1	33	0	-6	
Mischgebiet	183	3	194	3	11	
Kerngebiet	1	0	1	0	0	
Gewerbegebiet	126	2	134	2	8	
Industriegebiet	48	1	28	0	-20	umfangreicher Rückbau im Industriegebiet "An der Elbe"
Sondergebiete Erholung+ sonst. Sondergebiete	46	1	48	1	2	
davon großfl. Einzelhandel	0	0	18	0	18	
Gemeinbedarfsfläche	77	1	65	1	-12	
Straßenverkehrsfläche	120	2	97	1	-23	kein Rückbau , lediglich Verzicht auf separate Darstellung
Parkplätze	9	0	9	0	0	
Bahnanlagen	40	1	59	1	19	geänderte Art der Erfassung
Sonderlandeplatz	65	1	60	1	-5	geänderte Art der Erfassung
Ver- und Entsorgung	26	0	14	0	-12	Wegfall Klärwerk Pratzschwitz

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Art der Nutzung	2003		2018		Veränderung 2003-2018 in ha	Bemerkungen
	Fläche in ha	Anteil in Prozent	Fläche in ha	Anteil in Prozent		
Grünflächen	581	8	690	10	109	Entlassung von Bergbauflächen aus dem Bergrecht
Waldflächen inkl. geplanter Wald	1.594	22	1.869	26	275	
Landwirtschaftl. Flächen	3.435	47	3.037	42	-398	Verlust durch Siedlungsentwicklung, Straßenbau und Aufforstung sowie Bergbautätigkeit
Wasserfläche	210	3	216	3	6	Bergbau-Folgenutzung
Aufschüttung /Abgrabung	103	1	136	2	33	Ausweisung neuer Kiesabbauflächen
<b>Summe</b>	<b>7.256</b>	<b>100</b>	<b>7.256</b>	<b>100</b>		

Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Flächenversiegelung auf, obwohl es raumordnerisch dem Verdichtungsraum zugeordnet ist.



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

### 3 Bevölkerung

#### 3.1 Bevölkerungszahl und -verteilung im Plangebiet

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft leben per Stichtag 31.12.2017 41.359 Einwohner, davon in Pirna 39.250 Einwohner, und 2.109 in der Gemeinde Dohma.

Somit leben ca. 95 % Einwohner der Verwaltungsgemeinschaft in der Stadt Pirna mit ihren ländlichen Ortsteilen und 5 % der Einwohner in der Gemeinde Dohma.

##### Stadt Pirna

Etwa 43 % der Bevölkerung leben auf der rechtselbischen Seite Pirnas, während 57 % auf der linken Elbseite wohnen. In den Plattenbaugebieten auf dem Sonnenstein und Copitz-West leben allein mehr als ein Viertel der Gesamtbevölkerung Pirnas.

Die ländlich geprägten Ortsteile stellen nur einen Anteil von etwa einem Viertel der gesamten Einwohnerzahl Pirnas. Dieser Anteil steigt jedoch stetig.

##### Gemeinde Dohma

Die Hälfte der Einwohner der Gemeinde lebt in Dohma selbst, 40 % in Groß- und Kleincotta und 10 % in Goes.

#### 3.2 Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Pirna

##### 3.2.1 Demographische Entwicklung 2001 - 2017

Vorbemerkung:

Die Daten des Melderegisters der Stadt Pirna ergaben, dass abweichend von allen Prognosen des Statistischen Landesamtes, ab 2009 in Pirna eine stabile Einwohnerzahl von ca. 38.800 vorliegt.

Die demgegenüber vorgenommene Erhebung des Zensus aus dem Jahr 2011, welche nicht auf einer Vollerhebung basiert, gibt eine Bevölkerungszahl von 1.156 Einwohnern weniger an. Sie wird von der Stadt Pirna nicht anerkannt. Das Klageverfahren ist noch nicht entschieden. Zudem gibt das Melderegister die Daten stadtteilbezogen an, ist somit genauer als die Daten des Zensus.

Nachfolgend wird daher, sofern nichts Anderes angegeben wird, von den Daten des kommunalen Melderegisters ausgegangen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Aus der Bilanz der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung ergab sich eine stetige Schrumpfung der Pirnaer Bevölkerung, die bereits seit Mitte der 1970er Jahre anhält.

Im Stadtgebiet von Pirna wurden im Dezember 2001 insgesamt 41.065 Einwohner gezählt. Im Dezember 2011 waren es 38.584. Dies ist ein Rückgang von 6 %.

Allerdings ist die Schrumpfung seit 2011 aufgrund von Wanderungsgewinnen zum Stillstand gekommen und hat sich sogar in ein leichtes Wachstum umgekehrt.

Per Stichtag 31.12. 2017 hat sich die Einwohnerzahl Pirnas leicht auf **39.250 Einwohner** erhöht.

Diese setzt sich zusammen aus:

- 38.984 Einwohner mit Hauptwohnsitz sowie
- 266 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

Im Einzelnen resultiert die Veränderung der Bevölkerungszahlen aus folgenden Größen:

Dominante Einflussgrößen der Einwohnerentwicklung sind die Sterbefallüberschüsse und die Wanderungsgewinne. Die Sterbefallüberschüsse bewegten sich in den letzten Jahren 2012 - 2015 bei etwa 300 Personen pro Jahr. Diese Verluste konnten seit 2011 durch Wanderungsgewinne überkompensiert werden. Seit 2011 ist die Zahl der Zuzüge nach Pirna deutlich höher als die Zahl der Wegzüge aus der Stadt. Konkret ergaben sich folgende Wanderungsgewinne in den letzten Jahren:

Tab. 3.2.1: Wanderungsbewegungen Stadt Pirna 2013 – 2017

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
2013	1757	1406	+ 351
2014	1893	1500	+ 393
2015	2489	1613	+ 876
2016	2338	2078	+ 260
2017	2075	1613	+ 472

Folgende Entwicklungen der letzten Jahre sind hierbei zu beobachten:

Der Immobilienmarkt im benachbarten Dresden verzeichnet in den letzten Jahren steigende Miet- und Baulandpreise. Das Niveau liegt dabei deutlich über dem Pirnaer Niveau. Gleichzeitig begünstigt die Niedrigzinspolitik die Realisierung von Bauvorhaben, so dass seit 2010 eine verstärkte Wohnungs- und Baulandnachfrage aus Dresden heraus zu verzeichnen ist.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

#### 3.2.2 Bisherige teilräumliche Entwicklung

Man kann als Entwicklungstendenz ablesen, dass sich die negative Bevölkerungsentwicklung räumlich zu Lasten des verdichteten Stadtgebietes ausgewirkt hat. Die Plattenbauwohngebiete Copitz-West und Sonnenstein haben dabei die stärksten Einwohnerverluste in einer Größenordnung von 17 % bzw. 32 % zu verzeichnen.

In ausgewählten Siedlungsgebieten stellt sich die Situation wie folgt dar:

Tab 3.2.2: Teilräumliche Entwicklung der Zahl wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) innerhalb Pirna 1998 – 2017

Gebiet	Einwohner 31.12.1998	Einwohner 2013	Entwicklung 1998-2013	Einwohner 2017	Entwicklung 2013-2017
Historische Altstadt	1.000	1.900	+90%	1.840	-3%
Sonnenstein	9.500	6.400	-33%	6.300	-2%
Copitz	12.000	10.000	-17%	10.000	+/-0%
Graupa/ Bonnewitz	3.300	3.400	+3%	3.350	-2%

Obenstehender Tabelle ist zu entnehmen, dass die Maßnahmen der Stadtsanierung erfolgreich waren und die beachtlichen Schwankungen zu Stillstand gekommen sind.

#### 3.2.3 Bisherige Haushaltsentwicklung

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (frühere Lösung vom Elternhaus, spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Zahlen zu Haushaltsanzahl und -größen können auf Grund des Aufwandes nicht regelmäßig durch die Stadt Pirna erhoben werden. Folgende Daten liegen vor:

- Im Rahmen der Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) 1995 wurde basierend auf den bewohnten Wohnungen bei einer Gesamtwohnungszahl von 20.234 WE eine Belegungsziffer 2,22 Personen/Wohnung errechnet.
- Im Rahmen des INSEK 2002 wurde auf Grundlage des Bevölkerungsstandes, der Anzahl der Wohnungen und der Leerstandsquote für das Jahr 2000 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,06 Personen/Haushalt ermittelt.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Im Jahr 2005 wurden vom Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) Dresden basierend auf Daten des Mikrozensus, der Stadt Pirna und eigenen Berechnungen eine Anzahl von 20.444 Haushalten bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,98 Personen/Haushalt errechnet.
- Im Rahmen des Zensus wurde mit Stand 9. Mai 2011 die Zahl von 19.155 Haushalten und 36.369 in diesen Haushalten lebenden Personen erhoben. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen/Haushalt. Legt man die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl von 37.451 Einwohnern zu Grunde, ergibt sich (ohne Berücksichtigung des Leerstandes) eine Haushaltsgröße von 1,95 Personen/Haushalt. Unter Beachtung der Daten des kommunalen Melderegisters ergibt sich bei 38.584 Einwohnern (ohne Berücksichtigung des Leerstandes) eine Haushaltsgröße von 2,01 Personen/Haushalt.
- Für das Jahr 2016 wurde eine eigene Schätzung vorgenommen. Ausgehend von der offiziell vom Statistischen Landesamt Sachsen angegebenen Wohnungszahl von 22.307 Wohnungen und einem geschätzten Leerstand von 11,8 % (davon 6,0% „normaler“ Leerstand; 3,0% marktüblich Fluktuationsreserve und 2,8% unvermietbarer Wohnraum (entspricht den im Zensus 2011 erfassten Werten für Wohnungen in komplett leerstehenden Gebäuden)) ergibt sich eine bewohnte Wohnungszahl von 19.675 Wohneinheiten, die als Haushaltszahl gleich gesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl von 39.236 Personen laut kommunalen Melderegister ergibt sich eine Haushaltsgröße von 1,99 Personen/Haushalt.

#### 3.2.4 Prognose zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte bis 2027

Für die Erlebnisregion Dresden, zu der die Stadt Pirna gehört, wurde im Frühjahr 2015 eine „Wohnbauflächennachfrageprognose 2027“ erstellt. Dabei wird in einer Nebenvariante für Pirna von den Daten des Melderegisters ausgegangen. In der Prognose wird in beiden Varianten von einem Anhalten der Wanderungsgewinne in der gesamten Region ausgegangen.

Für Pirna spricht die Prognose von einer nahezu konstanten Bevölkerungszahl. Dabei wird das Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ verfolgt, d. h., die Wanderungsbewegungen der Jahre 2011 bis 2013 halten bis zum Ende des Prognosezeitraumes an.

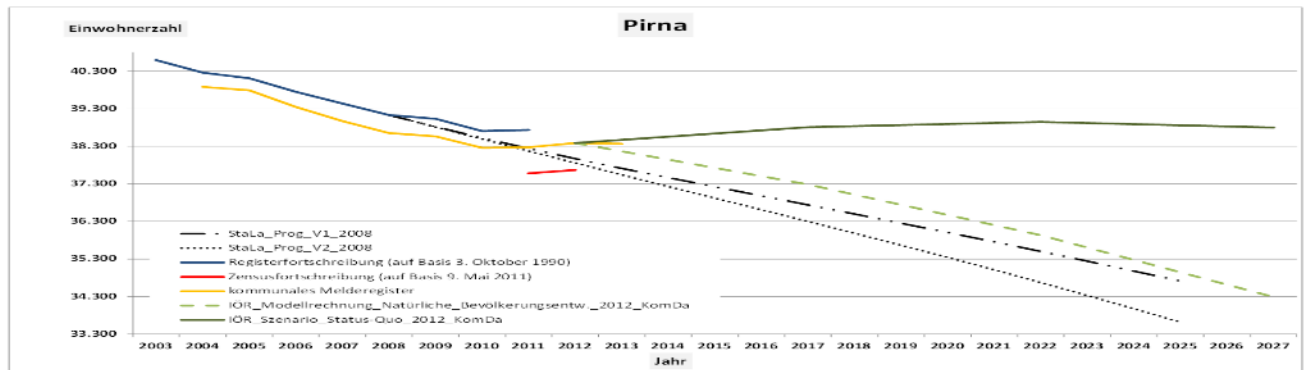
Ausgehend von der Annahme, dass auch künftig weiterhin Wanderungsgewinne in Höhe von etwa 300 Personen/Jahr erreicht werden, ist **bis 2022 noch von einer leicht wachsenden Einwohnerzahl** in Pirna auszugehen, ehe dann wieder ein leichter Rückgang einsetzt.

Dies weicht deutlich von bisherigen Prognosen ab (dunkelgrüne Linie in nachstehender Abbildung):

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Abb.3.2.4: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Pirna 2003 - 2027 im Vergleich zu früheren Annahmen



Quelle: IÖR Dresden, Wohnbauflächennachfrageprognose 2027

Generalisiert über den gesamten Planungszeitraum wäre demnach im Planungszeitraum in Pirna von gleichbleibend ca. 39.300 Einwohnern auszugehen.

Durch eine verstärkte Baulandbereitstellung und ein aktives Stadtmarketing sowie durch die Entwicklung des „IndustriePark Oberelbe“ wird bis zum Jahr 2022 eine Einwohnerzahl von 40.000 zugrunde gelegt.

Räumlich wird sich die bisherige Tendenz eines überproportionalen Einwohnerrückgangs in den verdichteten Stadtgebieten und hier insbesondere in den Plattenbausiedlungen fortsetzen. Jedoch wird sich der Trend deutlich verlangsamen. Für die ländlichen Gebiete wird dagegen ein Einwohnerzuwachs prognostiziert.

## 3.3 Einwohner – und Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Dohma

### 3.3.1 Bisherige demographische Entwicklung in den Jahren 2001 bis 2017

Im Dezember 2001 betrug die Einwohnerzahl in der Gemeinde Dohma 2.076. Sie stieg in den Folgejahren durch die Realisierung von Neubauvorhaben auf 2.282 im Jahr 2004 und sank danach stetig ab.

Der insgesamt moderaten Abnahme in der gesamten Gemeinde im Zeitraum 2004 bis 2011 von -4,5 % in 8 Jahren steht ein weiterer Verlust von -5% in nur zwei Jahren, nämlich von 2011 – 2013, gegenüber:

Hier ist die Schrumpfung erst zwischen 2015 und 2017 zum Stillstand gekommen. Per 31.12.2017 wurden 2.101 Einwohner gezählt. Dies stellt ggü. 2015 einen Bevölkerungszuwachs um 20 Personen, entspricht 0,9 %, dar.

Diese aktuelle (Stichtag 31.12.2017) Einwohnerzahl setzt sich dabei zusammen aus:

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

- 1.961 Einwohner mit Hauptwohnsitz sowie
- 140 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

#### Teilräumliche Verteilung

In den drei Ortsteilen der Gemeinde Dohma stellt sich die Situation wie folgt dar:

Tab. 3.3.3.1: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde Dohma 2001 – 2017 (Haupt- und Nebenwohnsitze)

Gebiet	Einwohner 2001	Einwohner 2004	Einwohner 2015	Einwohner 2017	Veränderung 2004-2015	Veränderung 2015 - 2017
Ortsteil Dohma	k.A.	1.057	1013	1022	-4,2 %	+0,8 %
Cotta	k.A.	875	791	779	-9,6 %	-1,5 %
Goes	k.A.	349	277	300	-20,6 %	+8,3 %
<b>Gemeinde gesamt</b>	<b>2076</b>	<b>2.282</b>	<b>2081</b>	<b>2.101</b>	<b>-8,8 %</b>	<b>+0,9 %</b>

Für die starken Schrumpfungen in Cotta und Goes zwischen 2004 - 2015 kann als Erklärung dienen, dass in der Gemeinde überproportional viele Nebenwohnsitze in Form von Wochenendhäusern vorlagen, die in diesen Jahren abgemeldet wurden. Allein in Goes wurden in den zwei Jahren 2012 und 2013 53 Nebenwohnsitze, jedoch nur 9 Hauptwohnsitze abgemeldet.

Da diese anders als die Wochenendwohnungen in Wohngebäuden nicht bauflächenrelevant sind, wird hier eine Bereinigung vorgenommen. Bereinigt um Nebenwohnsitze stellt sich die Situation in den Ortsteilen der Gemeinde wie folgt dar:

Tab. 3.3.3.2: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde Dohma 2004 - 2017, nur Hauptwohnsitze

Gebiet	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2004	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2015	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2017	Veränderung in Prozent 2004-2015	Veränderung 2015 - 2017
Ortsteil Dohma	1003	970	982	-3,2 %	+1,3
Cotta	813	748	740	-7,9 %	-1,1
Goes	237	212	239	-10,5 %	+12,7
<b>Gemeinde Gesamt</b>	<b>2053</b>	<b>1930</b>	<b>1961</b>	<b>-6,0 %</b>	<b>+1,6</b>

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 3.3.2 Prognose zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte bis 2025

Im April 2012 wurde für die Gemeinde Dohma vom IÖR Dresden eine „Demographische Grundlagenermittlung im Rahmen der Kinderbetreuungs- und Flächennutzungsplanung“ erstellt. Diese beinhaltete eine Prognose bis zum Jahr 2025. In der Prognose werden dabei zwei Varianten der weiteren Entwicklung angegeben. In der Vorzugsvariante, welche eine Fortführung der Wanderungsbewegungen der Jahre 2007 - 2011 zugrundelegt, wird ein **Einpegeln der Bevölkerungszahl bei 2.000 Einwohnern** angegeben. Dabei wird angenommen, dass Dohma selbst wächst, während die Ortsteile Cotta und Goes dramatisch um bis zu 28 % an Einwohnern verlieren.

Eine Prognose der Zahl der Haushalte liegt für Dohma nicht vor.

Es wird daher davon ausgegangen, dass sich der Trend der Umlandgemeinden innerhalb der Erlebnisregion auch für Dohma anwenden lässt. Dort wird angegeben, dass im Umland die Zahl der Wohnhaushalte bis zum Jahr 2027 um 0,3% steigt.



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

## 4 Wohnsiedlungswesen

### 4.1 Wohnsiedlungswesen in der Stadt Pirna

#### 4.1.1 Wohnungsbestand und Leerstand

Der Wohnungsbestand in Pirna ist zwischen 1995 und 2017 um etwa 10 % von ca. 20.250 auf rund 22.300 Wohnungen gestiegen. In den Folgejahren überwog der Rückbau bzw. Abgang von Wohnungen den Neubau.

Gemäß den Erhebungen des Zensus gab es im Jahr 2011 in Pirna 21.230 Wohnungen.

Tab.4.1.1: Wohnungsbestand der Stadt Pirna 1995 bis 2017

Jahr (31.12.)	1995	2011	2012	2014	2017	Veränderung 1995-2017
<b>Gesamt Pirna</b>	<b>20.234</b>	<b>21.230</b>	<b>21.977</b>	<b>22.143</b>	<b>22.307</b>	<b>+10,25 %</b>

Quelle: Statistisches Landesamt, Zensus 2011, jährliche Fortschreibung, zuletzt 2017

Es wird in der der „Wohnbauflächenbedarfsprognose 2027“ erwartet, dass von diesem Bestand bis zum Jahr 2027 583 Wohnungen wegen überalterter Bausubstanz abgehen.

Der Leerstand belief sich bei der Erfassung der WGZ im Jahr 1995 auf 7 %, das waren 1.416 Wohnungen. Einziger wesentlicher Schwerpunkt war die Innenstadt mit mehr als 75 % des gesamten Leerstandes.

Im Jahr 2012 belief sich der Wohnungsleerstand in Auswertung des Zensus 2011 auf 2.055 Wohnungen (9,3 %), davon 1.934 in Mehrfamilienhäusern.

Nach den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind Stadtumbaumaßnahmen zur bedarfsgerechten Reduzierung des Mietwohnungsbestandes, vor allem in der Südvorstadt und den beiden Großwohngebieten Copitz-West und Sonnenstein, vorgenommen worden. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen, der weiteren Sanierung von Altbauwohnungen sowie dem Bau von Eigenheimen werden sich die Wohnungsgrößen dem Durchschnitt der westlichen Bundesländer, der bei etwa 40 m<sup>2</sup>/WE liegt, annähern.

#### 4.1.2 Prognose zu Wohnungsbestand und -nachfrage bis zum Jahr 2027

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose gibt für die Erlebnisregion Dresden folgende Entwicklungen der letzten Jahre an:

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Der Immobilienmarkt im benachbarten Dresden verzeichnet in den letzten Jahren steigende Miet- und Baulandpreise. Das Niveau liegt dabei deutlich über dem Pirnaer Niveau, so dass seit 2010 eine verstärkte Wohnungs- und Baulandnachfrage aus Dresden heraus zu verzeichnen ist. Der Wanderungssaldo mit der Landeshauptstadt, der bislang durch Wanderungsverluste, v. a. aufgrund der Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderungen, geprägt war, hat sich seit 2010 stetig verringert und war 2013 ausgeglichen. Seit 2015 ist ein stetig wachsender Wanderungsgewinn zu verzeichnen, für 2018 wird ein Überschuss von mehr als 100 Personen erwartet.
- Auch gegenüber den Gemeinden des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge verzeichnet Pirna seit 2010 Wanderungsgewinne in Höhe von ca. 200 Personen/Jahr. Diese steigerten sich im Jahr 2015 auf 416 Personen, wobei die Asylproblematik Heidenau eingerechnet werden muss. Die Ausdünnung der Infrastruktur in den umgebenden ländlichen Gemeinden kann ein Grund für einen verstärkten Zuzug nach Pirna darstellen. Für das Jahr 2018 wird ein Wanderungsgewinn ggü. dem Landkreis von 200 Personen erwartet.
- Gegenüber den restlichen Gemeinden im Freistaat Sachsen war in den letzten Jahren ein steigender Wanderungsgewinn zu beobachten, der 2013 bei knapp 100 Personen und 2015 bei 260 Personen lag.
- Das Wanderungssaldo gegenüber den restlichen Gemeinden in Deutschland außerhalb Sachsens, insbesondere in den alten Bundesländern, war 2010 noch deutlich negativ. Diese Abwanderung hat sich seitdem jedoch verringert und stellt sich 2013 nahezu ausgeglichen dar.

Für Pirna wird vom IÖR in der Wohnungs-Nachfrageprognose bis zum Jahr 2027 ein Bedarf von 585 neu zu bauenden Wohnungen gesehen, davon 460 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die dafür notwendigen Wohnbauflächen können dabei im Siedlungsbestand und den Plangebieten bereitgestellt werden, wie im Folgenden ausgeführt wird. Die Intensität der weiteren Neubauentwicklung lässt sich einerseits von den zukünftigen Bedürfnissen der Bevölkerung und der derzeitigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie andererseits von der weiteren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ableiten.

An Hand der eigenen Beobachtungen der Stadtverwaltung hat die Baulandnachfrage aus Dresden heraus deutlich zugenommen. In den Jahren 2012-2016 im Vergleich zu Dresden stellen sich die Baulandpreise in Pirna somit als vergleichsweise günstig dar. Den Wohnkosten, zu denen auch die Baulandpreise zählen, kommt v.a. in angespannten und höherpreisigen Märkten, wie sie sich in Dresden derzeit abzeichnen, eine hohe Bedeutung als Standortfaktor zu.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

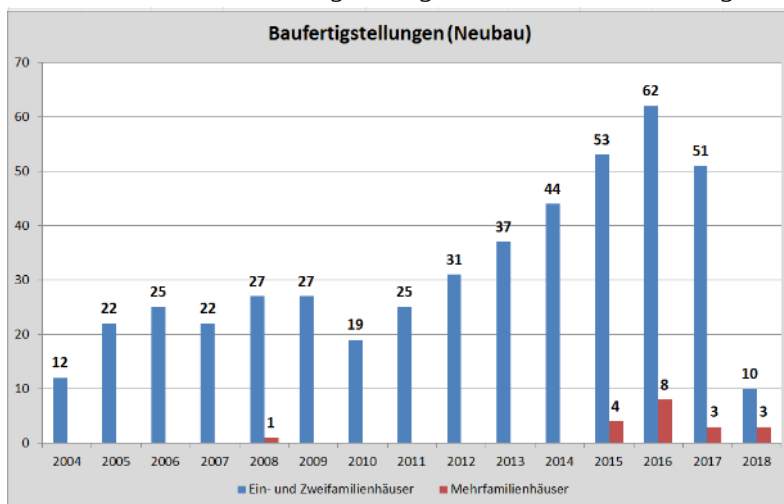
### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Mit einer zusätzlichen Baulandausweisung kann einer Verknappung und dadurch einer Verteuerung entgegengewirkt werden. Dies ist erforderlich, um Wohnwünsche der Bevölkerung vor Ort erfüllen zu können, was wiederum für eine stabile Altersstruktur unverzichtbar ist.

Es wird daher angenommen, dass im FNP der Wohnbaulandbedarf für eine Bevölkerungszahl von 40.000 Einwohnern am Ende des Planungszeitraums abgebildet werden soll.

Ausgehend von dem stabilen Trend der prognostizierten Einwohnerentwicklung bis über 2020 hinaus geht die Stadtverwaltung derzeit davon aus, dass auch weiterhin eine stabile Nachfrage nach Standorten für den individuellen Wohnungsbau in einer Größenordnung von wenigstens 50 Bauplätzen pro Jahr besteht.

Abb. 4.1.2: Zahl der Baufertigstellungen in Pirna 2004-2017 zzgl. Zwischenstand 01.01.2018-02.08.2018



### 4.1.3 Bedarfsdeckung im Gebiet der Stadt Pirna

#### Bedarfsdeckung durch Baulücken

Im Zuge einer studentischen Arbeit erfolgte 2012/2013 die Erfassung und Veröffentlichung der im Stadtgebiet Pirna vorhandenen Baulücken (BL). Erfasst wurden solche Flächen, die im Innenbereich liegen und nach § 34 BauGB bzw. nach rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich kurzfristig bebaubar wären. Es wurden 587 Baulücken festgestellt. In der Zwischenzeit wurden davon schon 132 bebaut. Zahlreiche Eigentümer widersprachen jedoch einer derartigen Einstufung ihres Flurstückes, sodass mit Stand 09.07.2018 **87 Baulücken** im Geoportal der Stadt Pirna verzeichnet sind.

#### Verfügbare neue Wohnbauflächen durch bisherige FNP-Änderungen

Das Baulückenkataster ist jedoch nur bedingt geeignet, den in Pirna vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen kurzfristig innerhalb der nächsten 5 Jahre zu befriedigen. Die reale Verfügbarkeit der

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Baulücken ist aus mehreren Gründen mit Unsicherheiten behaftet (u. a. Preisvorstellungen des Eigentümers, zeitliche Verfügbarkeit zur Bebauung, Vorhalten der Baulücke für Bauvorhaben im eigenen Familienkreis), so dass auch über diese Baulücken hinaus von der Stadt Pirna neue Wohnbauflächen planerisch vorgehalten werden müssen.

Das dafür infolge der 3. Änderung des FNP und der daraus resultierenden B-Pläne ab dem Jahr 2018 bis 2020 vorhandene Potential, entsprechend dem Beschluss "Baulandbereitstellung bis 2020" BVL 15/0147-61.1 vom 17.03.2015, wird nachfolgend hinsichtlich der Auslastung zum Stichtag 05.07.2018 dargestellt.

Tabelle 4.1.3.1: Freie Wohnbauflächen in Pirna im bisher geltenden FNP

Plangebiet bzw. Lage	Gemarkung	Planungsstand	Zahl der geplanten Bauplätze für EFH	Zahl der freien Bauplätze bzw. Wohneinheiten Stand 05.07.2018	
				Wohneinheiten in MFH	EFH
B-Plan Nr. 64 "An der Sandgrube"	Hinterjessen	Satzungsbeschluss 30.09.2014	1		1
2. Änderung B-Plan „Gärtnerweg“	Großgraupa	Satzungsbeschluss 28.01.2015	18		0
B-Plan Nr. 66 Wohngebiet Liebethaler Str.	Copitz	Satzungsbeschluss 30.09.2014	15		5
B-Plan Nr. 67 „Vogelwiese“	Copitz	Satzungsbeschluss 03.11.2015	19		2
B-Plan Nr. 63 "Zatzschke -Am Waldsaum"	Zatzschke	Satzungsbeschluss 30.09.2014	3		0
B-Plan Nr. 71 "Straße der Freundschaft"	Zatzschke	Satzungsbeschluss 15.03.2016	3		1
B-Plan Nr. 69 "An der Prof. Werner- Str./ Lohengrinstraße"	Vorderjessen	Satzungsbeschluss 22.09.2015	14		8
B-Plan Nr. 68 "Schlängelbachweg"	Inneres Stadtgebiet	Satzungsbeschluss 27.01.2015	26	1	3
B-Plan Nr. 4.1 „1. Änderung B-Plan Nr. 4 Mädelgraben“	Cunnersdorf	Satzungsbeschluss 24.01.2017	32	30	11

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Plangebiet bzw. Lage	Gemarkung	Planungsstand	Zahl der geplanten Bauplätze für EFH	Zahl der freien Bauplätze bzw. Wohneinheiten Stand 05.07.2018	
				Wohneinheiten in MFH	EFH
B-Plan Nr. 5.1.3 „3. Änderung des B-Planes 5.1 Erweiterung Sonnenstein, Teil 1	Sonnenstein	Satzungsbeschluss 22.09.2015	19		19
B-Plan Nr. 5.1.4 „4. Änderung des B-Planes 5.1 Erweiterung Sonnenstein, Teil 1“	Sonnenstein	Satzungsbeschluss. 28.04.2015	5		0
B-Plan Nr. 62 "Rottwerndorf Süd"	Rottwerndorf	ruht wg. Inaktivität des Investors	5		
B-Plan Nr. 72 "Pratzschwitz Seewiese"	Pratzschwitz	Satzungsbeschluss 06.09.2016	14		4
B-Plan Nr. 73 "Copitz- Graupaer Weg"	Copitz	3. Entwurfsbeschluss 30.01.2018	8		8
B-Plan Nr. 76 "Alte Gärtnerei Graupa"	Großgraupa	Satzungsbeschluss: 12.12.2017	35		5
B-Plan Nr. 78 "An der Siegfried-Rädel-Straße"	Pirna	Aufstellungsbeschluss 26.06.2018	5		5
B-Plan Nr. 79 "Wohngebiet am Wesenitzbogen" (Brückmühle)	Copitz	Vorentwurf lag vom 13.03. - 13.04. 2017 öffentlich aus.	7		7
B-Plan Nr. 80 "Wohngebiet Cunnersdorf"	Cunnersdorf	Auslegung Vorentwurf war 11/2016	22		22
B-Plan Nr. 82 "Wohngebiet Hohe Straße"	Pirna	2. Entwurf lag aus	3	12	3
B-Plan Nr. 83 "Nachverdichtung R.-Renner Straße Süd"	Copitz	Satzungsbeschluss 20.06.2017			2
B-Plan Nr.86 „Wohngebiet Söbrigener Weg“	Copitz	Aufstellungsbeschluss 12.12.2017	16		16

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Plangebiet bzw. Lage	Gemarkung	Planungsstand	Zahl der geplanten Bauplätze für EFH	Zahl der freien Bauplätze bzw. Wohneinheiten Stand 05.07.2018	
				Wohneinheiten in MFH	EFH
B-Plan Nr. 88 "Wohngebiet an der Seidewitz" (BHG)	Inneres Stadtgebiet	Aufstellungsbeschluss 08.05.2018	15	72	15
Abrundung „Am Fuchslochweg“	Kleingraupa	Einbezug in den Innenbereich nach Gerichtsentscheid	2		1
B-Plan Nr. NN "An der Hopfendarre"	Pratzschwitz	kein Antrag vorliegend	18		
B-Plan Nr. NN Lohengrinstraße	Neugraupa	kein Antrag vorliegend	8		
Ergänzungssatzung "Hans von Bülow-Weg"	Großgraupa	Entwurfsbeschluss 04.02.2016	4		4
B-Plan Nr. NN "Wohnanlage am Querweg"	Hinterjessen	Aufstellungsbeschluss ist vertagt	4		4
2. Änderung Wohngebiet Zehista	Zehista	Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2010	14		14
Vorderjessen, Meiereigut	Vorderjessen	kein Antrag vorliegend	3		3
Bernhard-Muth-Straße	Copitz	kein Antrag vorliegend	5		5
Hinterjessen, Sonnenhag	Hinterjessen,	kein Antrag vorliegend	5		5
Nachnutzung Fleischfabrik	Inneres Stadtgebiet	kein Antrag vorliegend	40	20	20
Hinter den Grauen Kasernen	Südvorstadt	kein Antrag vorliegend	10		10
ehem. Phonomat + Stadtwerke	Rotwerndorf	kein Antrag vorliegend	8		8
<b>Summe</b>			<b>406</b>	<b>135</b>	<b>211</b>

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Fazit: Von den 406 durch die Bauleitplanung der letzten Jahre geschaffenen bzw. vorbereiteten Bauplätzen sind **211 Eigenheim-Bauplätze und ca. 135 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern** zum Stichtag 05.07.2018 noch nicht realisiert worden.

#### Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Stadt Pirna im Rahmen der 4. Änderung

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose und dem Umstand, dass im geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet „Industriepark Oberelbe“ bis zu 3.000 Industriearbeitsplätze entstehen, ist damit zu rechnen, dass die im vorigen Kapitel beschriebenen freien Wohnbauflächen bis zum Jahr 2020 weitgehend gefüllt sind. Es müssen daher bis 2030 noch weitere Gebiete entwickelt werden. Es werden daher folgende Neuausweisungen vorgenommen:

Tab.4.1.3.2: Neuausweisungen an Wohnbauflächen in der Stadt Pirna im Rahmen der 4. Änderung

Nr. im Plan	Gemarkung	Lage	Zahl der erwarteten Bauplätze bzw. Wohneinheiten		
			MFH	EFH	
R 1	Hinterjessen	Weinbergweg		2	
R 2	Hinterjessen	B-Plan Nr. 84 „An der alten Gärtnerei“		38	
R 3	Copitz	Nachverdichtung Rudolf-Renner-Str. Süd		3	Übernahme des geltenden B-Planes im Zuge der Berichtigung)
R 4	Zatzschke	Westrand Abrundung		4	
R 7	Copitz	Abrundung Basteistrasse		2	
R 8	Liebenthal	Abrundung Ostrand (Darstellung als Mischgebiet)		1	
R 9	Bonnewitz	Übernahme der Abgrenzung der Klarstellungssatzung am Bonnewitzer Berg		5	
R 12	Copitz	Nachverdichtung Rudolf-Renner-Str. Nord		4	
R 13	Copitz	Ergänzung Ehrenhain		4	
R 14	Copitz	Söbrigener Weg		4	Ergänzung zu den 12 bereits seit der 3. Änderung dargestellten Bauplätzen
R 16	Copitz	Liebenthaler Straße		5	
R 17	Copitz	Äußere Pillnitzer Straße		10	
L 11	Cunnersdorf	Kirschplantage		50	
<b>Summe</b>			<b>0</b>	<b>132</b>	

Für die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird keine Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Stattdessen wird folgende Mischgebietsausweisung vorgenommen:



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Tab.4.1.3.2: Neuausweisungen an Mischgebietsflächen für Mehrfamilienhausbau in der Stadt Pirna im Rahmen der 4.Änderung

Nr. im Plan	Gemarkung	Lage	Zahl der erwarteten Bauplätze bzw. Wohneinheiten		
			MFH	EFH	
L 9	Sonnenstein	Krietzschwitzer Str.	20		
<b>Summe</b>			<b>20</b>	<b>0</b>	

In der Summe der bisherigen Reserven und der Neuausweisungen im Rahmen der 4.Änderung stellt sich die Situation für Pirna wie folgt dar:

Tab. 4.1.3.3 Zusammenfassung freier Bauplätze für Wohnungsbau

Gesamtzahl freier Bauplätze bzw. Wohneinheiten		
	Wohneinheiten in MFH	EFH
Baulücken		87
Reserven im bisher geltenden FNP	135	211
Neuausweisungen	20	132
	<b>155</b>	<b>430</b>

Fazit: Es ist bzw. wird planerisch vorbereitet, dass bis zum Jahr 2030 in Pirna die Errichtung von 468 Eigenheimen und 155 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern möglich ist. In der Mehrzahl der Fälle ist noch ein Bebauungsplan- oder Satzungsverfahren notwendig.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

## 4.2 Wohnsiedlungswesen in der Gemeinde Dohma

### 4.2.1 Wohnungsbestand der Gemeinde Dohma

In der Gemeinde Dohma gab es zum Zeitpunkt der Wohnungs- und Gebäudezählung (GWZ) im Jahr 1995 insgesamt 456 Gebäude mit Wohnraum. In diesen Gebäuden waren 751 Wohneinheiten untergebracht. Im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser im Gegensatz zur Stadt Pirna in den letzten Jahren weniger angestiegen. Zwischen 1995 und 2001 wurden lediglich 25 Ein- und Zweifamilienhäuser, aber 119 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Diese Entwicklung hängt kausal mit dem hohem Mehrfamilienhausanteil im Bebauungsplanangebot von Dohma zusammen.

Tab.4.2.1.1: Wohnungsbestand der Gemeinde Dohma 1995 bis 2017

Jahr (31.12.)	1995	2001	2012	2014	2017	Veränderung 1995-2017
Zahl der vorh. Wohnungen	751	895	962	967	970	+29 %

Im Jahr 1995 wurde eine Quote des Leerstandes von 5,0 % ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Verhältnisse bis 2017 annähernd konstant geblieben sind.

Tab.4.2.1.2: Wohnungsleerstand der Gemeinde Dohma 2017

Wohnungsbestand	Leerstandsquote	Anzahl der leerstehenden Wohnungen
970	5 %	48

Damit stehen etwa 48 leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Hinzu kommt ein nicht unerheblicher Bestand an ehem. landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz, die in Richtung Wohnen umgenutzt werden kann.

### 4.2.2 Prognose zu Wohnungsbestand und -nachfrage bis zum Jahr 2027

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose des IÖR aus dem Jahr 2012 mit einem Einpegeln der Bevölkerungszahl bei ca. 2.000 Einwohnern wird für die Gemeinde Dohma ein Neubaubedarf von 1 - 1,5 Eigenheimen pro Jahr gesehen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

#### 4.2.3 Bedarfsdeckung in der Gemeinde Dohma bis zum Jahr 2027

Dieser Bedarf wird dezentral durch Abrundungen einzelne Baugebiete mit max. 5 Bauplätzen abgedeckt.

Es handelt sich zum einen um kleinere Baugebiete, die bereits im Rahmen der vorherigen (3.) Änderung ausgewiesen wurden. Die entsprechenden Bebauungspläne wurden noch nicht umgesetzt.

Tab.4.2.3.1: Freie Wohnbauflächen der Gemeinde Dohma im bisher geltenden FNP

Zeitpunkt der Aufnahme in den FNP	Gemarkung	Lage	Zahl der freien Bauplätze (Stichtag 23.05.2018)
Ursprungsplan	Großcotta	Lückenschluss innerhalb der Wohnbaufläche	6
3.Änderung	Dohma	Bahretalstraße, Erweiterung der Wohnbauflächen, an der alten Glashütte	5
3.Änderung	Dohma	Erweiterung der Wohnbaufläche westlich der Weinleite	4
3.Änderung	Kleincotta	Erweiterung der Mischgebietsfläche am Südwestrand des Dorfes	3
3.Änderung	Großcotta	Abrundung der Dorfgebietsfläche	1
3.Änderung	Goes	Abrundung der Wohnbaufläche	1
<b>Summe</b>			<b>20</b>

Zum anderen werden im Rahmen der 4. Änderung des FNP folgende Neuausweisungen vorgenommen:

Tab.4.2.3.2: Neuausweisungen an Wohnbauflächen in der Gemeinde Dohma im Rahmen der 4. Änderung des FNP

Nr. Im Plan	Gemarkung	Lage	Zahl der erwarteten Bauplätze
D 1	Dohma	Weinleite	2
D 2	Dohma	Abrundung Heideberg	1
D 4	Dohma	Bahretalstraße	4
<b>Summe</b>			<b>7</b>

Für den Planungszeitraum bis 2030 werden insgesamt 27 Bauplätze bereitstehen. Zusätzlich gibt es umfangreiches Umnutzungspotential in leer stehender Bausubstanz.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 5 Wirtschaft

### 5.1 Vorbemerkung

Während sich Betriebe des tertiären Sektors, also des Dienstleistungsgewerbes, entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in nahezu allen Bauflächen bzw. -gebieten ansiedeln können (Einschränkungen bestehen bei Wohnbauflächen bzw. großflächigen Einzelhandelsstandorten), ist produzierendes Gewerbe in der Regel an die Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet gebunden. Daher erfolgt zwar eine kurze Bestandsdarstellung aller in Pirna vertretenden Wirtschaftszweige, die Bedarfsermittlung beschränkt sich innerhalb der Flächennutzungsplanung jedoch vorrangig auf die Größe und räumliche Verteilung von Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet.

Zunächst wird im Abschnitt 5.2 die derzeitige Wirtschaftsstruktur und -verteilung im Plangebiet analysiert. Da nur wenige statistische Informationen zur Verfügung stehen, beschränkt sich dieser Abschnitt vorwiegend auf die Auswertung der im Rahmen des INSEK 2030 erhobenen Daten.

Im Abschnitt 5.3 werden die einzelnen Wirtschaftsbereiche gesondert analysiert. Ausgehend vom Bestand werden die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere der Gewerbealtstandorte, aufgezeigt. Weiterhin wird der zukünftige Bedarf des produzierenden Gewerbes und des großflächigen Einzelhandels ermittelt.

### 5.2 Allgemeine wirtschaftliche Struktur und Situation der Verwaltungsgemeinschaft

#### Stadt Pirna

Pirna weist eine lange Tradition als Handels- und Gewerbeort auf. Die verkehrsgünstige Lage (Elbe, Wege nach Böhmen und in die Lausitz) bedingte wahrscheinlich bereits im 11. Jahrhundert die Anlage eines Handelsplatzes im Schutze der Burg Sonnenstein.

Die industrielle Erschließung des westlichen Stadtgebietes begann ca. 1870 und fand ihren Höhepunkt ab dem Jahr 1908 mit dem Bau des Kunstseidenwerkes. Dieses war bis Anfang der 1990er Jahre der bedeutendste Betrieb der Stadt, mit zeitweise knapp 6.000 Mitarbeitern.

Bis 1914 entstanden großflächige Industriegebiete entlang von Elbe und Eisenbahn in Richtung Heidenau (Maschinenbau, Metall-, Glas-, Papier- und chemische Industrie).

Ab 1953 begann die industrielle Erschließung des Sonnensteins durch ein Werk der Luftfahrtindustrie; nach 1961 Umwandlung zum Strömungsmaschinenbau Pirna, neben dem Kunstseidenwerk bis 1990 zweiter bedeutender Industriebetrieb der Stadt.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Nach 1990 war die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Pirna von einem alle Wirtschaftsbereiche umfassenden Umbruch mit gravierenden Auswirkungen gekennzeichnet. Insbesondere die strukturbestimmende Industrie war von diesen Veränderungen im Produktionsgeschehen stark betroffen. Tragende Industriebereiche, wie die Kunstseiden-, Zellstoff- und Glasindustrie, sind weggebrochen. Die metallverarbeitende Industrie ist nur noch von untergeordneter Bedeutung.

Vor der Wende, genauer im Jahr 1987, verfügte die Stadt über 54 industrielle Produktionsstätten mit 11.937 Arbeitern und Angestellten. Der sekundäre Sektor bestimmte mit den Großbetrieben Kunstseidenwerk (1987: 2.768 Mitarbeiter), Strömungsmaschinenwerk (1987: 1.991 Mitarbeiter), Zellstoffwerk (1987: 810 Mitarbeiter) und Fahrzeugelektrik (1987: 775 Mitarbeiter) das Wirtschaftsprofil der Stadt.<sup>4</sup>

Im Zuge der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion fielen die profilbestimmenden Bereiche der Kunstseiden-, Zellstoff- und Maschinenbauindustrie nahezu ersatzlos weg. Dieser sogenannte „sekundäre Sektor“ verlor seine Bedeutung zugunsten neu entstandener Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich. Insgesamt besteht in Pirna und auch in der umliegenden Region bis heute ein Mangel an Industrie-Arbeitsplätzen, der ursächlich auf den Strukturbruch zu Beginn der 1990er Jahre zurückzuführen ist.

Insgesamt hat sich die Zahl der in Pirna sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zwischen 2000 und 2006 stetig reduziert. Seit 2007 ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Eine feingliedrige Evaluierung der Branchenstruktur und ihrer Entwicklung kann auf kommunaler Ebene über die Zahl der gemeldeten sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (am Arbeitsort) erfolgen. Die Tabelle nach Wirtschaftsabteilungen kann dabei erst in einer Fassung ab 2007 bereitgestellt werden, da die Wirtschaftszweigklassifikation WZ 2008 für frühere Jahre nicht vorliegt und mit den alten Wirtschaftszweigklassifikationen nicht vergleichbar ist.

Im Jahr 2017 waren 14.974 Arbeitsplätze am Arbeitsort Pirna registriert. Die Aufschlüsselung auf die einzelnen Wirtschaftszweige ergibt hierzu Folgendes:

(Quelle: Bundesagentur für Arbeit/Statistisches Landesamt Sachsen)

▪ Gesundheits- und Sozialwesen:	3.425 Beschäftigte	(23%)
▪ Bergbau und verarbeitendes Gewerbe:	2.137 Beschäftigte	(14%)
▪ Öffentliche Verwaltung/ Sozialversicherung:	1.712 Beschäftigte	(11%)
▪ Einzelhandel:	1.200 Beschäftigte	( 8%)
▪ Erziehung und Unterricht:	1037 Beschäftigte	( 7%)
▪ Baugewerbe:	676 Beschäftigte	( 5%)
▪ Restliche Wirtschaftsbereiche:	4.787 Beschäftigte	(32%)
Gesamt:	14.974 Beschäftigte	(100 %)

---

<sup>4</sup> Hartmut Kowalke et.al. (2006): Wirtschaftsgeographische Analyse des Standortes Pirna, Dresden, S. 50

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

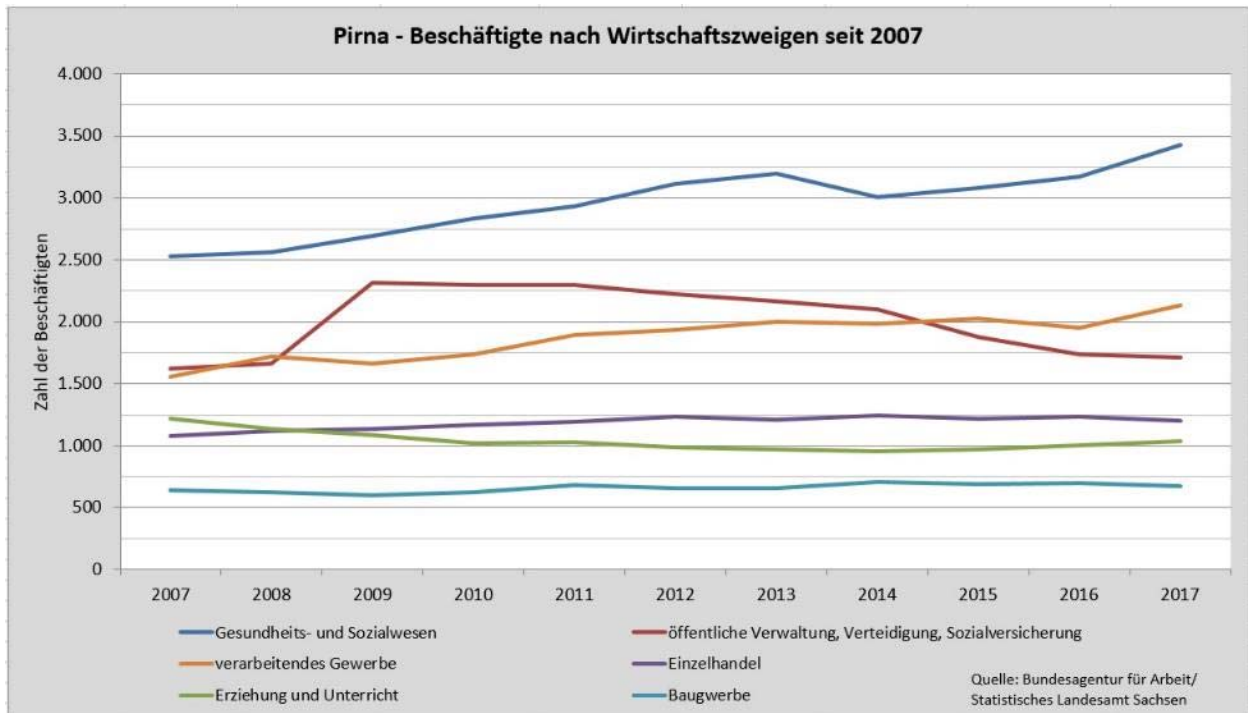


Abb. 5.2.1: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Pirna in einzelnen Wirtschaftsbereichen seit 2007

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/Statistisches Landesamt Sachsen

#### Gemeinde Dohma

Die Wirtschaftsstruktur Dohmas ist geprägt von lokalen Kleingewerbe und Handwerk. Abseits der Wohnlagen besteht mit dem Gewerbegebiet an der Hohen Straße mit einer Größe von rund 15 ha ein Standort mit ca. 6 klein- und mittelständischen Betrieben.

Insgesamt gibt es laut Angaben des statistischen Landesamtes mit Stand 31.12.2017 874 Sozialversicherungsbeschäftigte mit Wohnsitz in der Gemeinde Dohma, jedoch nur 270 tatsächlich vor Ort Beschäftigte.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 5.3 Einzelne Wirtschaftsbereiche und Aufzeigen weiterer Entwicklungsperspektiven

### 5.3.1 Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau

#### Stadt Pirna

Pirna kann auf eine über 130jährige Tradition als Industriestandort zurückblicken. Die heutige Gewerbestruktur weist im verarbeitenden Gewerbe, trotz des Strukturbruchs Anfang der 1990er Jahre, noch zahlreiche Traditionslinien auf. Über historische Wurzeln verfügen die Sandsteingewinnung und -verarbeitung, die Metallindustrie, der Maschinen- und Fahrzeugbau und die chemische Industrie.

Die Beschäftigtenzahlen verdeutlichen, dass die Betriebsgrößenstruktur maßgeblich von klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt wird. Der Bergbau und das verarbeitende Gewerbe zählen in Pirna derzeit 24 Betriebe mit reichlich 2.000 Beschäftigten. Nachdem der Wirtschaftsbereich bis 2004 einen stetigen Arbeitsplatzabbau erfuhr, war in den letzten Jahren wieder eine Aufwärtsentwicklung zu verzeichnen.

Folgende Firmen stellen die größten Arbeitgeber in diesem Sektor dar:<sup>5</sup>

- Fahrzeugelektrik Pirna GmbH FEP (ca. 450 Beschäftigte)
- Kunststofftechnik Sachsen GmbH KTSN (ca. 330 Beschäftigte)
- LITRONIK Batterietechnologie GmbH (ca. 280 Beschäftigte)
- Edelstahlwerke Schmees GmbH (ca. 250 Beschäftigte)
- Schill & Seilacher Chemie GmbH (ca. 130 Beschäftigte)
- Sächsische Sandsteinwerke GmbH (ca. 90 Beschäftigte)

Diese sechs Unternehmen beschäftigen somit insgesamt: 1.530 Arbeitnehmer, ca.500 weitere sind in den kleineren Betrieben zu finden.

Markant war die Ende 2004 erfolgte Ansiedlung der v. a. als Automobilzulieferer tätigen Kunststofftechnik Sachsen GmbH (KTSN) mit heute etwa 330 Beschäftigten. Für die Standortwahl Pirnas war u. a. die verkehrsgünstige Lage und die Verfügbarkeit einer entsprechenden Gewerbefläche ausschlaggebend. Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Pirnaer Industrie nach dem drastischen Strukturbruch Anfang der 1990er Jahre auf einem niedrigen Niveau stabilisiert hat. Obwohl sich im Zuge dieser Stabilisierung die Zahl der Industriebeschäftigten drastisch reduzierte, verfügt der Standort heute wieder über eine auch international wettbewerbsfähige industrielle Basis.

Diese ist jedoch deutlich zu klein, sodass die Ausweisung konfliktfreier neuer Industrie- und Gewerbeflächen unverzichtbar ist. Anders als in vergangenen Jahrhunderten ist nicht mehr die Lage am

---

<sup>5</sup> Zahl der Beschäftigten nach Auskünften, Presseberichten und Internetpräsentationen der Unternehmen, Angaben teilweise inkl. Zeitarbeiter, Stand: 2014/2015



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Fluss oder Bahn, sondern die direkte Anbindung an das überörtliche Straßen - hier vor allem das Autobahnnetz - der wichtigste Standortvorteil.

Die Städte Pirna, Heidenau und Dohna streben daher die Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes an. Hierfür sprechen u. a. folgende Aspekte:

- Die Städte besitzen derzeit kaum freie Industrie- oder Gewerbeflächen; auch für die Entwicklung örtlicher und regionaler Firmen stehen kaum geeignete Flächen zur Verfügung. Häufig weisen Flächen ungünstige Beschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen oder Bebaubarkeit auf.
- Der erfolgte Infrastrukturausbau (BAB A17, B172a) sowie die in Realisierung befindliche Südmumfahrung Pirna bieten günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung.
- Die Entwicklung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen soll den demografischen Tendenzen entgegenwirken und für die industriell / gewerblich geprägte Region neue wirtschaftliche Akzente setzen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden Anfang 2017 232 ha Bruttobaufläche für die Entwicklung des sogenannten „Industriepark Oberelbe“ untersucht, wobei 118 ha auf Pirnaer Flur liegen. Die dabei identifizierten Potentialflächen werden innerhalb der hier vorliegenden 4. Änderung des FNP auf den bisherigen Landwirtschaftsflächen als Industriegebiet dargestellt

#### Gemeinde Dohma

Im Jahr 2007 hat das Unternehmen Bergiplast aus Berggießhübel eine Zweigstelle im Gewerbegebiet Dohma eröffnet, welches mit ca. 40 Beschäftigten den größten Gewerbebetrieb in der Gemeinde darstellt.

Weitere Unternehmen im Gewerbegebiet Dohma sind:

- Böber Verkehrstechnik
- Einrichtungshaus Käßler
- Autohaus Gaebel
- Agriservice Walluch
- Landschaftsbau Gebauer
- Bistra Bau Niederlassung Dohma
- Wohütt Malerbedarf

### 5.3.2 Gesundheit und Soziales

Der Bereich des Gesundheit- und Sozialwesens ist derzeit mit knapp 3.100 Beschäftigten der bedeutendste Pirnaer Wirtschaftsbereich. Die Zahl der hier Beschäftigten hat sich in den letzten Jahren stetig erhöht. Wichtigster und zugleich größter Arbeitgeber in der gesamten Stadt Pirna ist die Klinikum Pirna GmbH, die auf einer revitalisierten Teilfläche des ehemaligen Strömungsmaschinenwerkes im Stadtteil Sonnenstein im März 2007 einen Klinikneubau mit derzeit 410 Betten in Betrieb nahm.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Das Klinikum, wie auch weitere Einrichtungen dieses Wirtschaftssektors, wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und daher unter diesem Kapitel näher beschrieben.

### 5.3.3 Handel und Dienstleistungen

#### Großflächiger Einzelhandel

Gemäß der bestehenden Nutzung sind etwa 17,85 ha Fläche des Stadtgebietes als „Sondergebiet - Handel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Pirnaer Einkaufszentrum (PEZ)	38.210 m <sup>2</sup>
- OBI Markt	24.000 m <sup>2</sup>
- Handelsflächen im Industrie- und Gewerbepark an der Elbe	20.000 m <sup>2</sup>
- Kaufland Sonnenstein	14.000 m <sup>2</sup>
- Kaufland Copitz	64.820 m <sup>2</sup>
- Copitz Rewe + weitere	17.470 m <sup>2</sup>
- Scheunenhof-Center	8.123 m <sup>2</sup>

Durch die großen Einkaufsmärkte am Rande des Stadtgebietes und vor allem durch die massiven großflächigen Einzelhandelsniederlassungen in der Stadt Heidenau wurde in den letzten Jahren der Innenstadt von Pirna in immer größerem Maße Kaufkraft entzogen. Von dieser Entwicklung wird nicht nur die Existenz der kleinen Lebensmittelgeschäfte in der Innenstadt und in den Randbereichen bedroht. Aufgrund der innenstadtrelevanten Sortimentsfächerung in den Supermärkten und Discountern am Stadtrand wurden zunehmend auch Einzelhandelsgeschäfte im so genannten „non-food“-Bereich zur Aufgabe gezwungen.

Der Flächennutzungsplan versucht, dieser Negativentwicklung in der Form entgegenzuwirken, indem keine weiteren Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel im Außenbereich ausgewiesen werden, die eine innenstadtrelevante Sortimentspalette aufweisen und/oder dem Lebensmittelbereich zuzuordnen sind.

Nach wie vor soll durch die Ausweisung einer Fläche für ein Einkaufszentrum am Innenstadtrand (Scheunenhof-Center, geplante Eröffnung Ende 2019) die Attraktivität des Einkaufsangebots der Altstadt erhöht werden, wobei durch Sortimentsbeschränkungen zusätzliche Konkurrenz zu den bestehenden kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen verhindert werden soll.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Sonstiger Einzelhandel und Dienstleistungen**

Entsprechend der amtlichen Einzelhandelsflächenstatistik (Landkreis Sächsische Schweiz (2002): Erfassung der Einzelhandelsflächen mit Stand 31.12.2001) gab es Ende 2001 insgesamt 73.630 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen, davon 22.565 m<sup>2</sup> kleinteilig.

Im September 2009 wurde die Summe der Verkaufsflächen nach einer Vollerhebung durch ein Gutachterbüro mit 123.619 m<sup>2</sup> angegeben (HAFLIS Datenbank, September 2009).

Eine erneute Vollerhebung im Jahr 2015 brachte im Ergebnis eine Zahl von 102.523 m<sup>2</sup> (HAFLIS Datenbank, Abfrage am 09.07.2018).

Große Teile der Innenstadt sind als Mischgebiet ausgewiesen worden, um sowohl den Handel als auch die Wohnfunktion in gleichrangiger Form weiter zu entwickeln. Die zukünftige Einkaufszone soll sich dabei auf folgende Straßenzüge konzentrieren. Zum einen wird die Breite Straße – Dohnaische Straße als „Nord-Süd-Passage“ vorgesehen. Als Ost-West-Schwerpunkt wird die Linie Am Markt - Schuhgasse - Jacobäerstr. - Gartenstraße als Dienstleistungs- und Handelsschwerpunkt weiter erschlossen. Ausgehend von diesem Kreuz sollten weitere Handelsflächen in die umliegenden Straßen nach Bedarf ausstrahlen. Parallel dazu soll auch an den verkehrsgünstig gelegenen Randbereichen Breite Str./Königsteiner Str. und Lange Straße West der Einzel- und Dienstleistungssektor gefördert werden.

Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfes im Bereich der Plattenbaugebiete Copitz-West und Sonnenstein sind zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die noch vorhandenen Lebensmittelgeschäfte in den einzelnen Ortsteilen zu bewahren. Insbesondere im Ortsteil Graupa sollte ein Lebensmittelvollversorger angesiedelt werden.

#### **Probleme der Handelsstruktur**

Für Pirna liegt das „Gutachten als Grundlage Einzelhandelskonzept“ des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, in der Fassung vom 16.04.2010 als vom Stadtrat beschlossenes „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Pirna“ vor.

In 413 erfassten Einzelhandelsbetrieben steht eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 100.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung (mit Lebensmittelhandwerk und Tankstellen). In dem Zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt wurden ca. 14 % der Verkaufsflächen registriert, in den Zentralen Versorgungsbereichen Copitz und Sonnenstein 3 %. Ca. 11 % befinden sich an sonstigen integrierten Lagen, jedoch 71 % an nicht integrierten Lagen, also am Stadtrand oder „auf der Grünen Wiese“.

Ca. 7 % der Einzelhandelsbetriebe repräsentieren eine Gesamtverkaufsfläche von über 66 %. Betrachtet man diese Zahl etwas differenzierter, so wird sichtbar, dass die Möbelhäuser, Baumärkte und größeren Lebensmittelmärkte hier den Schwerpunkt bilden.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung im gesamten Innenstadtbereich wird in der Altstadt mit einer Fortentwicklung von Gastronomiebetrieben, Kultureinrichtungen und kleinflächigen Spezialanbietern aus dem Handels- und Dienstleistungsbereich höherwertiger Güter gerechnet. Auch wird sich der tourismusorientierte Einzelhandel besser entwickeln lassen. Das erklärte Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in der Altstadt wird mit dem Bau des EDEKA –Marktes im Scheunenhof-Center derzeit realisiert.

Ansonsten weist die Gesamtstadt eine ausgeglichene Handelsstruktur im Bereich des Lebensmittel Einzelhandels auf. So sind alle Vertriebstypen wie Fachgeschäfte (Bäckereien, Fleischereien), Hard-Discounter (Aldi, Lidl), Soft-Discounter (Penny, Plus) sowie Super- und Verbrauchermärkte (REWE Supermarkt, EDEKA-Markt etc.) und SB-Warenhäuser (Kaufland) gleichmäßig verteilt vertreten.

Die Gemeinde Dohma verfügt über eine Einzelhandelsfläche von rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Pro Einwohner entspricht dies einer Fläche von 0,9 m<sup>2</sup>. Nahezu 95% der Dohmaer Einzelhandelsfläche entfallen dabei auf großflächigen Einzelhandel des Möbelfachmarktes Käßler mit 1.800 m<sup>2</sup>, lediglich 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf kleinteiligen Einzelhandel.<sup>6</sup> Eine weitere Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

### Steuerungsmöglichkeiten

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Pirna wurde vom Stadtrat am 18.05.2010 beschlossen. Mit der darin vorgenommenen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich aufgezeigter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten), den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Pirna flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden.

### Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche

Erstmals wurden im Rahmen der 3.Änderung des FNP, welche 2017 in Kraft trat, die drei zentralen Versorgungsbereiche von Pirna im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Definition

Ein zentraler **Versorgungsbereich** stellt einen räumlich abgrenzbaren Bereich innerhalb eines Gemeindegebietes dar, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dies setzt das Vorhandensein von Nutzungen voraus, die zur Versorgung eines Teils oder der gesamten Bevölkerung notwendig sind. Neben Einzelhandelsnutzungen sind damit in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen wichtiger Bestandteil von Versorgungsbereichen. Die räumliche Ausdehnung bzw. Größe ist für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs zunächst nicht entscheidend. Das Adjektiv „**zentral**“ hat weniger rein geographische Bedeutung als vielmehr funktionale Bedeutung. Selbige ist gegeben, wenn die städtebaulich

---

<sup>6</sup> Landkreis Sächsische Schweiz (2002): Erfassung der Einzelhandelsflächen mit Stand 31.12.2001

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

integrierte Lage, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Versorgung eines Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit – je nach Einzugsbereich – Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sowie Dienstleistungseinrichtungen die Funktion eines Zentrums übernimmt. Keine zentralen Versorgungsbereiche sind danach in der Regel Agglomerationen spezieller Fachmärkte.

#### Notwendigkeit des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche

In den letzten Jahren haben Abgrenzung und Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der nationalen Rechtsprechung vermehrt an Bedeutung gewonnen. Ihre Erhaltung und Entwicklung hat durch die Änderungen und Erweiterungen der Bundes- und Landesgesetze nicht zuletzt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einen besonderen Stellenwert eingenommen.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen der informellen Planung, z. B. eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dient damit als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Durch die Novelle des BauGB wurde es möglich, die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen. Somit wird bereits im vorbereitenden Bauleitplan auf dieses städtebauliche Ziel hingewiesen. Jedermann kann im gesamtstädtischen Zusammenhang erkennen, wo künftig die Einzelhandels- und Versorgungsschwerpunkte liegen sollen.

Im Plan dargestellt werden die Zentralen Versorgungsbereiche:

- Kernstadt,
- Copitz West,
- Sonnenstein
- sowie der geplante zentrale Versorgungsbereich Copitz-Hauptstraße.

## 5.3.4 Tourismus

### **Bedeutung in der Regionalplanung**

Die Darstellungen im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes veranschaulichen das hohe kulturelle und naturräumliche Fremdenverkehrspotential. Die Erläuterungskarte Karte 11 Tourismus und Erholung weist Pirna als Ausflugsort, gelegen an der Ferienstraße „Sächsische Weinstraße“, aus. In der Festlegungskarte „Karte 3 - Kulturlandschaft“ wird ein Großteil des Stadtgebietes als Vorranggebiet „Sichtexponierter Elbtalbereich“ dargestellt. Dieser ist von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung frei zu halten.

Ferner liegt das Plangebiet an drei touristischen Radwanderwegen, dem „Elbradweg“, der „Deutschlandroute 4“ und der „Deutschlandroute 10“ gemäß der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2014.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

#### Naturräumliches Potential

In Pirna und Umgebung sind vielfältige Möglichkeiten für eine landschaftsbezogene Erholung vorhanden. Es gibt gut erschlossene Wander- und Radwege (Elbtal, Viehleite). Die Rundwanderwege um die Stadt bieten herrliche Stadtansichten und laden zum Verweilen ein. Schwerpunkt ist dabei auch die Schaffung und Freihaltung von Sichtachsen zum Schloss Sonnenstein, zur Altstadt und in das Obere Elbtal. Die wichtigsten Rad- und Wanderwege sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Kulturräumliches Potential und Beherbergungsstruktur

Pirna ist eine attraktive und anziehungsstarke Stadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, deren touristische Bedeutung in den letzten Jahren stetig zugenommen hat. Dies belegen die steigenden Übernachtungs- und Tagestourismuszahlen, aber auch die positiven Stimmen und Bewertungen der Gäste.

Die Übernachtungskapazität ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Dabei ist die Anzahl an Hotels und Gasthöfen seit 2012 weitgehend konstant geblieben. Die Zahl der darin verfügbaren und angebotenen Betten hat sich jedoch erhöht. Die gewerblichen Beherbergungsbetriebe teilen sich für Pirna in 30 % klassische Hotelbetriebe, 15 % Gasthöfe, 10 % Hotel Garni und 45 % Pensionen auf. Bezüglich der Bettenkapazität stellen die Hotels mit 44 % der angebotenen Betten und die Pensionen mit 35 % der angebotenen Betten die beiden größten Posten dar. Der größte Teil der gewerblichen Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten ist im 3\*-Segment angesiedelt, nur jeweils ein Haus ist mit 3\*Superior bzw. 4\* klassifiziert. Mit dem Waldcampingplatz Pirna-Copitz bedient Pirna zudem das Segment der Campingreisenden.

Tab. 5.3.4: Strukturdaten der gewerblichen Beherbergungsbetriebe mit 10 und mehr Betten (inkl. Camping)

Jahr	geöffnete Betriebe	Angebotene Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Auslastung (%) <sup>2</sup>	mittlere Aufenthaltsdauer (Tage)
2012	22	855	49.391	131.105	33,5	2,7
2013 <sup>1</sup>	15	729	41.015	105.665	31,9	2,6
2014	22	921	52.469	133.925	35,6	2,6
2015	21	932	53.932	131.080	32,3	2,4
2016	21	937	45.149	122.991	30,3	2,7
2017	20	938	57.196	151.037	35,4	2,6

1: eingeschränkte Saison durch Hochwasser 2013

2: Berechnung auf Grundlage von 30 Bettentagen/Monat

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Ziele der touristischen Entwicklung

Vordergründiges Ziel ist es, weiter an der Attraktivierung der Innenstadt zu arbeiten und diese auf die umliegenden Stadtteile zu erweitern. Die Erhaltung der zahlreichen Denkmäler und des charmannten Flairs sollten dabei im Fokus stehen. Die bereits konzeptionierten und in Teilen in Umsetzung befindlichen Maßnahmen „Straßengärten Breite Straße“, „Bunte-Steine-Pfade“, „Gestaltungshandbuch Innenstadt“ und „Digitales Schaufenster“ sind dafür verstärkt zu verfolgen. Doch auch an der Entwicklung von Indoor-Angeboten, die an Schlecht-Wetter-Tagen das Aktiv-Sein ermöglichen, muss weiter gearbeitet werden, um Pirna als attraktives Ganzjahresziel zu etablieren

Die zukünftige Erhöhung der Barrierefreiheit auf allen Ebenen kann neue Zielgruppen für Pirna erschließen. Langfristiges Ziel ist u. a. die Installation eines barrierefreien Leitsystems im gesamten Stadtgebiet sowie der Ausbau von barrierefreien Unterkünften.

Ein noch weitgehend unerschlossenes touristisches Feld ist der Wassertourismus, für den Pirna durch seine Lage an der Elbe vor der Kulisse der historischen Altstadt und in Verbindung mit dem nahen Elbsandsteingebirge Entwicklungspotenziale besitzt. Ausgangspunkt einer wassertouristischen Entwicklung kann der kleine Hafen auf der Copitzer Elbseite sein. Alternativ lassen sich auch Flächen am ehemaligen „Wasserplatz“ auf der Pirnaer Elbseite zu nutzen.

Für den Waldcampingplatz Copitz sind die Ziele des Bebauungsplanes Nr.74 „Naherholungszentrum Copitz“ umzusetzen.

#### 5.3.5 Landwirtschaft

Die Flächen um Pirna wurden schon frühzeitig landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Stadtentwicklung sind jedoch große Teile der Pirnaer Elbtalniederung und der einmündenden Talauen (Gottleuba, Seidewitz und Wesenitz) überbaut worden.

Heute konzentriert sich die Landwirtschaft auf die Hochflächen und Ebenheiten. Aber auch hier schritt die Überbauung unaufhaltsam voran wie auf dem Sonnenstein und zwischen Copitz und Zatzschke. Hierin bestand einer der wesentlichen Konfliktpunkte zwischen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung.

Infolge der Intensivierung verschwanden ehemals landschaftsprägende Elemente, wie Feldwege, Raine, Hecken, Obstwiesen und Gräben. Besonders auf der Struppener Ebenheit wird bis zum heutigen Zeitpunkt im großen Maßstab Intensivobstanbau betrieben.

Obwohl das Plangebiet regionalplanerisch zum Verdichtungsraum Dresden gehört, gibt es vor allem in den ländlich geprägten Ortsteilen Pirnas sowie in der Gemeinde Dohma noch eine Reihe landwirtschaftlicher Betriebe. Statistische Informationen zu den einzelnen Betrieben liegen nicht vor.

Die meisten Betriebe haben einen hohen Grünlandanteil. Weiterhin wird vornehmlich Garten- und Obstbau betrieben. Nur wenige Betriebe bewirtschaften Ackerflächen.



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Die Ackerflächen im rechtselbischen Stadtgebiet werden vornehmlich durch auswärtige Agrargenossenschaften bewirtschaftet. In den Ortsteilen Graupa und Birkwitz-Pratzschwitz spielt die Landwirtschaft nur noch eine sehr untergeordnete Rolle. Derzeit existieren nur noch zwei Betriebe im Nebenerwerb.

Linkselbisch sind die Agrargenossenschaft Pirna-Cotta und die Agrarproduktion "Am Bärenstein" Struppen e. G. die größten Flächenbewirtschafter.

In der Gemeinde Dohma befinden sich neben der Agrargenossenschaft in Großcotta noch weitere drei Nebenerwerbsbetriebe.

Teilweise bestehen Nutzungseinschränkungen für die bewirtschafteten Flächen aufgrund natur- und wasserrechtlicher Unterschutzstellungen.

Die Mehrzahl der Hofstellen befindet sich am Ortsrand. Lediglich in der Ortslagen Großcotta gibt es eine Durchmischung von umgenutzten und noch produzierenden Höfen. Diese Bereiche sind als „Dorfgebiet“ dargestellt. Diese Unterkategorie der gemischten Bauflächen stellt sicher, dass auf die Belange der Landwirtschaft besonders Rücksicht genommen werden muss.

Die Anlagen der Agrargenossenschaft in Großcotta liegen in der Ortsmitte und wirken sich negativ auf das Ortsbild und die Wohnqualität im Ortsteil aus. Maßnahmen der landschaftlichen und städtebaulichen Einbindung sind anzustreben.

Die Landwirtschaft hat durch Straßenbauvorhaben und vor allem durch den Kiesabbau bereits großflächige Flächeneinbußen hinnehmen müssen. Auch künftig ist aufgrund der Entwicklung des IndustriePark Oberelbe mit einer Verringerung der Betriebsflächen zu rechnen. Ob dies zu existenzbedrohenden Situationen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe und damit zu Betriebschließungen führen kann, bedarf weitergehender Analysen.

Vereinzelt sind auch landwirtschaftliche Nutzflächen zur Aufforstung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan weist auf einzelnen Grenzertragsstandorten, entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplanes, zukünftige Aufforstungsflächen aus, um den geringen Waldanteil im Stadtgebiet langfristig zu erhöhen, Wassererosion zu vermindern und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Die Landwirte werden in Zukunft vermehrt Aufgaben der Landespflege übernehmen müssen. Hierin liegt eine Möglichkeit, die weitere Existenz der Betriebe zu sichern. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Neuanlage von Wald sind Bestandteil des langfristigen landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeptes, das unter Berücksichtigung verschiedener Fachplanungen (u. a. agrarstrukturelle Entwicklungsplanungen, Waldmehrungsplanungen) mit dem

## **Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma**

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Landschaftsplan erarbeitet und in den Flächennutzungsplan integriert wurde. Für die Landwirte können sich in diesem Zusammenhang möglicherweise neue bzw. zusätzliche Einnahmequellen, beispielsweise auch im Bereich des Fremdenverkehrs, erschließen.

Die Umnutzung leer stehender und untergenutzter Gebäudeteile für touristische Zwecke ist eine weitere Chance, die Landwirtschaft auch zukünftig in Pirna zu erhalten.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

## 6 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Als Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anlagen dargestellt, die der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Dienstleistungen dienen. Die jeweiligen Standorte der bestehenden oder geplanten Einrichtungen sind durch Symbole und mit Flächenausweisung in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gemeinbedarfsflächen nehmen innerhalb des gesamten Plangebietes einen Anteil von rund 1 % und in Bezug auf die Siedlungsflächen immerhin einen Anteil von etwa 6 % ein.

### 6.1 Kindereinrichtungen und Schulen

Die Zahl der in Pirna wohnhaften Kinder hat sich in den letzten Jahren stetig erhöht, so dass der Ausbau der Kapazitäten in den Kindertageseinrichtungen und im Hort einen Investitionsschwerpunkt darstellten. Durch umfangreiche Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen wurden über 130 Krippenplätze, über 170 Kindergartenplätze und fast 280 Hortplätze neu geschaffen. Die Auslastung der Kindertagesstätten liegt trotz Kapazitätserweiterungen nahe an der Grenze. Eine wohnortnahe Platzbereitstellung ist v. a. im Stadtteil Inneres Stadtgebiet nicht immer möglich.

Tab. 6.1.1: Entwicklung der Kinderzahlen in den Altersgruppen bis 10 Jahre seit 2010

	Krippe (0-2 Jahre)		Kindergarten (3-6 Jahre)		Hort (7-10 Jahre)	
	Pirna	Dohma	Pirna	Dohma	Pirna	Dohma
2010	873	26	1.162	80	1.148	94
2011	869	34	1.183	70	1.174	79
2012	927	33	1.191	67	1.204	71
2013	929	12	1.259	58	1.218	70
2014	944	48	1.259	70	1.236	69
2015	949	54	1.331	59	1.263	77
2016	1.009	57	1.365	69	1.298	70
2017	991	58	1.369	84	1.366	65
<b>Entwicklung 2010-2017</b>	<b>+118 (13,5%)</b>	<b>+32 (+23,1 %)</b>	<b>+207 (17,8%)</b>	<b>+4 (+5 %)</b>	<b>+218 (19,0%)</b>	<b>-29 (-30,6%)</b>

Quelle: Stadt Pirna, FG 40

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Kindertagesstätten**

Für die Kinderbetreuung der Kinder im Alter bis 6 Jahre stehen in Pirna 24 Kindertagesstätten mit über 1.800 Plätzen zur Verfügung. Die Hortbetreuung erfolgt in 7 Einrichtungen an den Grundschulen sowie in verschiedenen Kindertagesstätten mit insgesamt fast 1.400 Plätzen. Ergänzt wird das Angebot durch 19 Kindertagespflegestellen. Die Kindertagesstätten werden durchweg von Trägern der freien Jugendhilfe bzw. durch Elterninitiativen betrieben.

In der Gemeinde Dohma gibt es je eine Einrichtung in Dohma und in Großcotta. Die Kindertagesstätte in Dohma hält 68 Betreuungsplätze vor, davon 23 im Krippenbereich und 45 im Kindergartenbereich (Stand 01/2019) Sie ist in Trägerschaft der Gemeinde.

Der Kindergarten in Großcotta kann 45 Kinder betreuen, davon 15 im Krippenalter und 30 im Kindergartenalter.

Die Hortkinder Dohmas werden nicht mehr im Gemeindegebiet betreut. Ihre Betreuung erfolgt in der Regel am Standort der von ihnen besuchten Grundschule.

#### **Schulen**

Aktuell betreibt die Stadt Pirna in eigener Verantwortung als Schulträger

- 6 Grundschulen,
- 3 Oberschulen und
- 2 Gymnasien,

an denen insgesamt ca. 3.800 Schüler lernen.

Dabei übernimmt jeweils eine Grundschule die Versorgung der verdichteten Stadtteile Inneres Stadtgebiet, Copitz/ Posta und Sonnenstein/ Cunnersdorf. Für die Versorgung der ländlichen Ortsteile bestehen weitere Grundschulen in Graupa, Neundorf und Zehista. Die drei Oberschulen befinden sich durchweg jeweils in den verdichteten Stadtteilen Inneres Stadtgebiet, Copitz/ Posta und Sonnenstein/ Cunnersdorf. Die gymnasiale Versorgung erfolgt durch je einen Standort auf jeder Elbseite.

Gemäß dem Status als Mittelzentrum sichert Pirna bereits vom Grundschulbereich an auch die Schulversorgung benachbarter Gemeinden ab. So werden die Kinder der Gemeinde Dohma im Grundschulbereich komplett in Pirna eingeschult. Im Gegenzug erfolgt aber auch die Beschulung eines Teils der Pirnaer Kinder durch die Grundschule in Stadt Wehlen. In den Oberschulen und Gymnasien ist der Fremdkinderanteil noch höher; an den Gymnasien liegt er aktuell bei ca. 40 – 50 %.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Die Weiterentwicklung der Schulkapazitäten, auch vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen, stellte in den letzten Jahren einen Investitionsschwerpunkt der Stadt Pirna dar. Hinzu kam seit 2014/15 die Aufgabe der Beschulung von Migranten im schulpflichtigen Alter.

Tab. 6.1.2: Entwicklung der Schülerzahlen an den Schulen in kommunaler Trägerschaft seit 2010/11

	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
Grundschule	1.033	1.005	1.019	1.000	1.041	1.062	1.166	1.185
Oberschule	813	883	890	876	886	916	894	932
Gymnasium	1.593	1.645	1.687	1.723	1.735	1.756	1.704	1.662
<b>Gesamt</b>	<b>3.439</b>	<b>3.533</b>	<b>3.596</b>	<b>3.599</b>	<b>3.662</b>	<b>3.734</b>	<b>3.764</b>	<b>3.779</b>

Quelle: Stadt Pirna, FG 40

Weitere wichtige Bestandteile der Schullandschaft sind das Evangelische Schulzentrum (privater Träger), das Berufsschulzentrum (Träger Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) und vier Förderschulen (Träger Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und privat).

Eine Reihe privater Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen sowie die Musikschule und die Volkshochschule ergänzen das Bildungsangebot. Die wesentlichen Standorte sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die Technische Universität Dresden unterhält mit dem Institut für Abfall- und Kreislaufwirtschaft in Pirna eine der wenigen Außenstellen außerhalb von Dresden. In Graupa befindet sich die Landesforstanstalt. Beide Bereiche sind jedoch als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

#### Ausblick

Entsprechend der aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognose ist mittelfristig von weiter steigenden Kinderzahlen auszugehen, wobei langfristig ein wellenförmiger Verlauf in der Besetzung der Altersgruppen zu erwarten ist.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Tab.6.1.3: Prognostizierte Entwicklung der Kinderzahlen in den Altersgruppen bis 10 Jahre

	Krippe (0- 2 Jahre)		Kindergarten (3 Jahre bis Schulbeginn)		Hort (1. – 4. Klasse)	
	Pirna	Dohma	Pirna	Dohma	Pirna	Dohma
Schuljahr 2017/18	992	41	1.216	58	1.346	67
Schuljahr 2019/20	962	35	1.258	54	1.447	66
Schuljahr 2024/25	904	36	1.188	40	1.515	57
Schuljahr 2029/30	864	36	1.106	42	1.415	47
<b>Entwicklung 2016-2030</b>	<b>- 128 (- 12,9%)</b>	<b>-5 (-12 %)</b>	<b>- 110 (- 9,0%)</b>	<b>-16 (-28 %)</b>	<b>+69 (+5 %)</b>	<b>-20 (-30 %)</b>

Quelle: Stadt Pirna/ IÖR Dresden

In den verdichteten Stadtteilen wird der Betreuungsbedarf in den Kindertagesstätten weiter zunehmen, so dass durch Neubau, Reaktivierung von Gebäuden und Sanierung von Bestandsgebäuden die Kapazitäten bis in den Hortbereich hinein auszubauen sind. Prioritäre Maßnahmen umfassen u. a. den Neubau einer Kita hinter dem Standort des Arbeitsamtes (siehe Änderungsbereich L20 im Rahmen der 3.FNP-Änderung). Langfristig erwartete Schwankungen in der Betreuungszahl können durch einen altersbedingten Rückgang im Bereich der Tagespflege kompensiert werden.

Auch im Schulbereich ist mittelfristig von einer wachsenden Zahl an Grundschulern und zeitverzögert auch an Oberschulen und Gymnasien auszugehen. Die aktuell zur Verfügung stehenden Kapazitäten in den Schulen reichen für die künftigen Schülerzahlen nicht aus:

Tab. 6.1.4: Prognostizierte Entwicklung der Zahl der Erst- und Fünftklässler bis 2030

Schuljahr	Anzahl der Erstklässler	Anzahl der Fünftklässler
Schuljahr 2017/18	367	323
Schuljahr 2019/20	380	346
Schuljahr 2024/25	385	380
Schuljahr 2029/30	360	370
<b>Entwicklung 2017/18 – 2029/30</b>	<b>-7 (-1,9%)</b>	<b>+47 (+14,6%)</b>

Quelle: Stadt Pirna/ IÖR Dresden

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Dies erfordert Maßnahmen zur Optimierung der Nutzung, die Reaktivierung derzeit nicht genutzter Schulgebäude (u.a. Nicolaistraße, Rottwerndorfer Straße) und weitere Anpassungen der Kapazitäten durch Ergänzungs- und Neubauten an den bestehenden Standorten. Hier ist insbesondere die Schulstandorte der Pestalozzi-Schule in Copitz und der Grundschule Zehista zu nennen (siehe Änderungsbereiche L 3 und R6 in Kapitel 11).

Das bisher auf dem Sonnenstein praktizierte Mehrnutzungskonzept von Schulgebäuden zur weiteren sozialen und kulturellen Interaktion soll mittelfristig auch auf andere Schulstandorte, vorrangig Grundschulstandorte in den ländlichen Ortsteilen, ausgeweitet werden.

## 6.2 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Überblick

Pirna verfügt über ein breites Angebot an Sportstätten, das u. a. 17 Sporthallen, 18 Groß- und Kleinspielfelder sowie mehrere Sportanlagen u. a. für Leichtathletik, Tennis, Kegeln, Reiten, Sportswimmen und Wassersport umfasst. Seit Erstellung der ersten Sportstättenentwicklungskonzeption (2002) wurden umfangreiche Investitionen getätigt. Dabei wurden zahlreiche Sportanlagen neu gebaut bzw. grundlegend erneuert. Als Reaktion auf den demografischen Wandel wurden aber auch nicht mehr benötigte Sporthallen geschlossen und teilweise abgebrochen.

Das Freizeitsportangebot wird vorrangig durch den organisierten Vereinssport realisiert. Mit Stand 2017 bestehen in Pirna ca. 50 inhaltlich sehr breit aufgestellte Sportvereine, die 48 Sportarten anbieten. Die Sportarten Gesundheitssport, Rehasport und Fitness haben sich in den letzten Jahren als feste Bestandteile der Vereinsstrukturen etabliert. In den Vereinen sind ca. 10.500 Personen organisiert, darunter 1/3 im Alter unter 18 Jahren.

Das Angebot an Sportstätten stellt sich mit Stand 2017 wie folgt dar:

- 3 Dreifeldsporthallen,
- 14 Einfeldsporthallen,
- Aktivsportzentrum mit Tennis- und Badmintonhalle, Kegelbahn, Squashplatz, Gymnastikraum und Fitnessbereich,
- 11 Großspielfelder,
- 7 Kleinspielfelder,
- 3 Leichtathletikanlagen mit Rundlaufbahn,
- 1 Tennisanlage mit 4 Plätzen,
- 2 Skateranlagen,
- 3 Kegelsportanlagen mit 2x4 und 1x2 Bahnen,
- 1 Reitanlage mit Reithalle,
- 1 Hundesportplatz,
- 1 Sportschwimmhalle für den Vereins- und Schulschwimmsport,
- 1 Freizeithallenbad,



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- 1 Freibad,
- 3 Wassersportanlagen (Kanu, Rudern, Segeln) und 2 Bootsschuppen.

#### Sporthallen

Nach den Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen (III. Fassung 1976) der Deutschen Olympischen Gesellschaft sollte pro Einwohner eine Fläche von 0,2 m<sup>2</sup> nutzbare Hallenfläche zur Verfügung stehen.

Im Flächennutzungsplan sind alle bestehenden und separat liegenden Turnhallen mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Turnhallen im Umfeld von Schuleinrichtungen sind nicht einzeln dargestellt worden. Diese Einrichtungen sind in der Regel mit der zugehörigen Schule gemeinsam als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zusammengefasst dargestellt.

Folgende Sporthallen stehen im Gebiet der Stadt Pirna zur Verfügung:

- Sporthalle Einsteinstraße
- Sporthalle Lessing-Grundschule
- Sporthalle Goethe-Oberschule
- Sporthalle Siegfried-Rädel-Straße
- Sporthalle BSZ Innenstadt
- Sporthalle Pestalozzi-Oberschule
- Sporthalle Diesterweg-Grundschule
- Sporthalle Herder-Gymnasium
- Fitnessräume Willy-Tröger-Stadion
- Sporthalle BSZ Copitz
- Sportraum Liebethal
- Sporthalle Graupa
- Turnraum Grundschule Neundorf
- Sporthalle Evangelisches Schulzentrum
- Sporthalle Grundschule Zehista
- Aktiv Sportzentrum
- Sporthalle Kurt-Krenz-Förderschule
- Sporthalle Sonnenstein
- Mehrzweckhalle Struppener Straße
- Sporthalle Dr.-Pienitz-Förderschule
- Sporthalle Schiller-Gymnasium

In der Gemeinde Dohma gibt es die Turnhalle im Ortsteil Großcotta.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

## 6.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Kinderbetreuung

Die Kindertagesstätten sind im FNP mit dem Planzeichen " Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen " im FNP dargestellt. Sie sind jedoch wegen des engen Bezugs zu Schülerzahlen bereits in Kap. 6.1 analysiert und beschrieben.

### Jugendtreffs

In den verdichteten Stadtteilen Inneres Stadtgebiet, Sonnenstein/ Cunnersdorf und Copitz/ Posta bestehen Jugendtreffs in unterschiedlicher Trägerschaft. Sie bieten verschiedenste Freizeitaktivitäten sowie soziale Beratungsangebote für Kinder und Jugendliche an.

- Jugendtreff „Hanno Altstadt“ (Auf Grund des Maßstabs nicht im Plan dargestellt)
- Jugendtreff „Blue Sky“ (im Stadtteilzentrum Copitz)
- Jugendtreff „Olymp“ (im Stadtteilzentrum Sonnenstein)

### Kinder- und Jugendhilfe

Im Gebiet der Stadt Pirna gibt es folgende Einrichtungen zur zeitweisen oder auch dauerhaften Wohnunterbringung von Kindern und Jugendlichen:

- Haus der Kinder (Altstadt)
- Wohnheim für behinderte Kinder und Jugendliche südliche Innenstadt
- Kinder- und Jugendhaus Sonneninsel (Sonnenstein)
- Wohngruppe Geschwister-Scholl-Straße (auf Grund des Maßstabs nicht im Plan dargestellt)
- Haus Wiesengrund (Cunnersdorf) (auf Grund des Maßstabs nicht im Plan dargestellt)

### Sonstige Pflege – und Betreuungseinrichtungen

Für erwachsene körperlich, geistig und/ oder mehrfachbehinderte Menschen werden folgende Einrichtungen in Pirna vorgehalten:

Tab. 6.3.1: Übersicht der Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Pirna

Einrichtung	Stadtteil	Kapazität / Bemerkung
Lindenhof Rathen – Standort Pirna	Inneres Stadtgebiet	ca. 40 Plätze ambulant betreutes Wohnen
Wohnheim für behinderte Kinder und Jugendliche	Inneres Stadtgebiet	24 Plätze für Kinder und Jugendliche

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Wohnheim für behinderte Menschen	Inneres Stadtgebiet	40 Plätze
Haus des betreuten Wohnens	Inneres Stadtgebiet	24 Plätze ambulant betreutes Wohnen für erwachsene Menschen mit chronisch psychischen Erkrankungen
Außenwohngruppe Pirna	Sonnenstein/ Cunnersdorf	12 Plätze für erwachsene geistig und/oder mehrfachbehinderte Menschen
Heilpädagogisches Heim Bonnewitz	Graupa/ Bonnewitz	32 Plätze für Kinder und Jugendliche
Wohnstätte „Haus Gottleubatal“	Rottwerndorf/ Neundorf/ Krietzschwitz	28 Plätze für erwachsene Menschen mit einer geistigen und/oder Mehrfachbehinderung
Wohnpflegeheim Pirna	Rottwerndorf/ Neundorf/ Krietzschwitz	12 Plätze für geistig und körperlich mehrfach behinderte Menschen

### Altenheime

Altenpflege als Aufgabenbereich der Sozialhilfe nach SGB XII fällt nicht in die Zuständigkeit der Stadtverwaltung, sondern liegt in Verantwortung des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als örtlicher Träger sowie des Kommunalen Sozialverbandes als überörtlicher Träger.

Im Gebiet der Stadt Pirna gibt es folgende Einrichtungen der stationären Betreuung älterer und pflegebedürftiger Menschen:

Einrichtung	Stadtteil	Kapazität / Bemerkung
Seniorenzentrum „Sächsische Schweiz“	Inneres Stadtgebiet	460 vollstationäre Pflegeplätze, 25 Tagespflegeplätze
Alexa Seniorenresidenz Pirna	Innere Stadtgebiet	102 Appartements mit ca. 200 Plätzen, 62 Pflegeplätze
Seniorenresidenz „Maximilian“	Inneres Stadtgebiet	32 vollstationäre Pflegeplätze
Seniorenstift „Atrium am Schlossberg“	Inneres Stadtgebiet	44 Plätze betreutes Wohnen
Seniorenwohnanlage der Stadt Pirna	Inneres Stadtgebiet	28 Plätze betreutes Wohnen

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Seniorenzentrum „Alte Post“	Inneres Stadtgebiet	18 Plätze Tagespflege 11 Apartments betreutes Wohnen
Seniorenzentrum „Am Schlossberg“	Inneres Stadtgebiet	80 vollstationäre Pflegeplätze
Kurzzeitpflegestation Falkowski	Copitz/ Posta	18 Plätze Kurzzeitpflege
Diakonisches Altenzentrum	Graupa/ Bonnewitz	77 vollstationäre Pflegeplätze, 20 Plätze Kurzzeitpflege, 15 altersgerechte Mietwohnungen

Infolge des Anstiegs pflegebedürftiger Menschen muss vor der stationären Pflege die ambulante Pflege stehen, da das Angebot der vorhandenen Pflegeplätze zukünftig zunehmend unzureichend sein wird (Problematik: Kosten und Pflegepersonal). Alternative Wohnprojekte, gekoppelt mit Betreuungsangeboten sind quartiersbezogen zu prüfen bzw. zu fördern – die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsanbietern und sozialen Vereinen ist zu unterstützen bzw. zu verbessern.

#### Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Die Stadt Pirna bevorzugt für Asylbegehrende, Ausländer mit subsidiären Schutz, mit Flüchtlingseigenschaft sowie abgelehnte Asylbewerber vor der Abschiebung bzw. mit Abschiebeverbot auch weiterhin die Variante der dezentralen Unterbringung in Wohnungen und kleineren Wohneinheiten, verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Dabei leistet seit 2015 die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) den größten Anteil, ohne den allgemeinen Mietbestand einschränken zu müssen. Derzeit stellen die WGP, die GEVA und vereinzelte Privatvermieter Wohnraum für 745 Personen zur Verfügung.

#### Obdachlose

Grundsätzlich liegt mit Obdachlosigkeit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vor. Die Stadt Pirna hält daher eine Unterkunft auf der Rottwerndorfer Str. 45, welche für eine durchschnittliche Belegung mit 8 Personen vorgesehen ist, bereit. In dringenden Fällen ist eine Aufstockung möglich und es können 2 separat abschließbare Wohnungen hinzugefügt/ genutzt werden.

Die Einrichtung ist innerhalb eines Mischgebietes gelegen, eine separate Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt nicht.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### 6.4 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die stationäre medizinische Versorgung wird durch das Klinikum Pirna wahrgenommen, welches im aktuellen sächsischen Krankenhausplan als Einrichtung der Regelversorgung gelistet ist und über Pirna hinaus auch Versorgungsleistungen für das Umland (Altkreis Sächsische Schweiz) übernimmt. Darüber hinaus betreibt das Klinikum Pirna eine Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie mit 75 stationären Betten und 20 teilstationären Plätzen am Standort Hohe Straße (Stadtteil Inneres Stadtgebiet).

Beide Standorte sind in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin sind das Ärztehaus Sonnenstein, zwei Ärztehäuser in der Innenstadt und das Ärztehaus Copitz als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es sind im Planungszeitraum keine Veränderungen geplant.

Darüber hinaus gibt es in Pirna 24 Allgemeinärzte, 26 Zahnärzte und 31 Fachärzte (Stand 25.06.2018), die dezentral in den Wohn- und Mischgebieten ansässig sind.

In Dohma wird an einzelnen Wochentagen eine allgemein ärztliche Sprechstunde abgehalten.

#### 6.5 Feuerwehr / Post

Die Hauptfeuerwache in der Clara-Zetkin-Str. und das Postamt in der Gartenstraße sind im Flächennutzungsplan mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Der Schutzanspruch der Nachbarbebauung hinsichtlich auftretender Immissionsschutzbelange wurde im Rahmen der Baugenehmigung der Hauptfeuerwache durch ein Schallgutachten ermittelt und durch entsprechende Auflagen (Ein- und Ausfahrt ohne Sondersignal, von der Leitzentrale geschaltete Ampel zur Zehistaer Straße u.a.m.) bereits berücksichtigt.

Stützpunkte der freiwilligen Feuerwehr befinden sich dezentral in nahezu allen Ortsteilen, wobei in Großcotta die Anlage eines neuen gemeindeübergreifenden Feuerwehrgerätehauses geplant ist (siehe Änderungsbereich D 5 in Kapitel 11).

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 6.6 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als bedeutendste kirchliche Einrichtung ist die Stadtkirche „Sankt Marien“ dargestellt. Darüber hinaus gibt es für die Evangelische Kirche folgende Einrichtungen:

- Gemeindezentrum Sonnenstein
- Diakonie- und Kirchengemeindezentrum Pirna-Copitz
- Schlosskirche Zuschendorf
- Kirche Graupa
- Kirche Liebethal
- Kirche Großcotta

Zu beachten ist, dass die Abgrenzung der Kirchengemeinden nicht deckungsgleich mit den Grenzen der Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften sind. So gehört die Gemeinde Dohma zur Kirchengemeinde Gottliebatal.

Für die Katholische Kirche sind die Kirchgebäude „Sankt Kunigunde“ und die Klosterkirche „Sankt Heinrich“ in Pirna dargestellt.

Des Weiteren gibt es noch die Freikirche der Siebenten Tags-Adventisten in Copitz-Schulstraße, die Begegnungsstätte „OASE“ der Landeskirchliche Gemeinschaft Pirna, die Freie evangelische Gemeinde Sonnenstein und die Neuapostolische Kirche an der Dippoldiswalder Straße. Diese sind nicht separat dargestellt, sondern sind Bestandteile der umgebenden Mischgebietsflächen.

## 6.7 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Stadtmuseum und die Stadtbibliothek in der Altstadt sowie die Richard-Wagner-Stätten im Jagdschloss Graupa sind im Plan dargestellt.

Darüber hinaus werden kulturelle Veranstaltungen noch in folgenden Einrichtungen angeboten:

- Herderhalle,
- Stadtkirche St. Marien,
- Kleinkunsthöhle Q24,
- Tom-Pauls-Theater,
- Bastionen in der Festung Sonnenstein,
- Gedenkstätte Sonnenstein,
- DDR –Museum an der Rottwerndorfer Straße und im
- Landschloss Zuschendorf

An all diesen Standorten erfolgt eine Mehrfachnutzung der baulichen Anlagen, sodass diese nicht explizit als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Ein Standort für eine neue größere Kulturstätte (mehr als 500 Plätze) konnte noch nicht festgelegt werden. Angestrebt wird ein gut an den ÖPNV angebundener Standort am Rande der Innenstadt, wobei sowohl die Umnutzung eines Bestandsgebäudes als auch einen Neubau diskutiert werden. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt daher noch keine Plandarstellung möglich.

## 6.8 Öffentliche Verwaltungen

### Kommunale Verwaltung

Die wesentlichen Einrichtungen der Stadtverwaltung Pirna sind auf bzw. um den Markt in der Innenstadt untergebracht und entsprechend ausgewiesen.

Die Gemeindeverwaltung Dohma ist ebenfalls an ihrem bestehenden Standort im Zentrum der Ortslage Dohma ausgewiesen worden.

### Landratsamt

Zum 1. August 2008 fusionierten die Landkreise Sächsische Schweiz und Weißeritzkreis zum Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Die Kreisstadt ist Pirna. Ende 2007 erwarb der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge das Schloss Sonnenstein vom Freistaat Sachsen mit dem Ziel der Sanierung und Umnutzung zum Sitz der Landkreisverwaltung. Die Baumaßnahmen begannen im Januar 2010 mit Beräumungen und baulichen Sicherungsmaßnahmen. Im Dezember 2011 konnte Schloss Sonnenstein seiner neuen Bestimmung übergeben werden. Neben dem Schloss selbst wird für das Vermessungsamt noch eine Außenstelle im Schlosspark unterhalten.

### Fachbehörden

Weiterhin befinden sich vor allem in den Bereichen Schlosspark und Südvorstadt eine Reihe von Fachbehörden, die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In der Stadt haben derzeit folgende bedeutende Behörden Ihren Dienstsitz.

- Bundespolizeidirektion Pirna: ca. 250 Mitarbeiter
- Agentur für Arbeit, Geschäftsstelle Pirna: ca. 200 Mitarbeiter
- Staatsbetrieb Sachsenforst (Graupa): ca. 180 Mitarbeiter
- Polizeirevier Pirna: ca. 150 Mitarbeiter
- Finanzamt Pirna: ca. 280 Mitarbeiter
- Zentrale der Landestalsperrenverwaltung Sachsen: ca. 120 Mitarbeiter
- Amtsgericht Pirna: ca. 70 Mitarbeiter
- Hauptzollamt Pirna

Alle Einrichtungen sind mit dem entsprechenden Planzeichen „Öffentliche Verwaltung“ gekennzeichnet



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 7 Freiraum, Natur und Landschaft

### 7.1 Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich

Unter „Grünflächen im Siedlungsbereich“ werden weitgehend unbebaute Flächen mit unterschiedlichen Funktionen der Naherholung und der städtebaulichen Gliederung verstanden, die gleichzeitig positive Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild innerhalb des Siedlungsgefüges erfüllen. Der Bestand an Grünflächen im Stadtgebiet, der einen Anteil von knapp 10% ausmacht, soll weiter erhalten und fortentwickelt werden.

#### Parkanlagen

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Parks, parkartige Gehölzbestände oder Freiflächen, die in diese Richtung zu entwickeln sind, dargestellt. In Anlehnung an die Empfehlungen der „Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städte- tag“<sup>7</sup> sind 6 m<sup>2</sup>/Einwohner im wohnungsnahen<sup>8</sup> und 9 m<sup>2</sup>/Einwohner im siedlungsnahen<sup>9</sup> Bereich an Parkanlagen zur Verfügung zu stellen. Ferner sollen im Außenbereich Naherholungsgebiete in ausreichendem Maß vorgehalten werden (100 m<sup>2</sup>/Einwohner im 20-Minuten-Fahrbereich öffentlicher Verkehrsmittel).

Während mit dem Landschaftsbereich Kohlberg als bestehendes und weiter zu entwickelndes Naherholungsgebiet und zahlreicher siedlungsnaher Waldgebiete ausreichend Naherholungsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind, bestanden innerhalb der städtischen Siedlungsbereiche in einigen Stadtviertel Defizite. Aufgrund der Richtwerte sind in erster Linie die Plattenbaugebiete auf dem Sonnenstein und Copitz-West zu nennen. Durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen auch im Rahmen des Stadtumbaus wurden hier unbebaute Flächen parkähnlich gestaltet. Auch in Alt-Copitz gab es Bereiche mit fehlenden Parkanlagen. Jedoch bietet der umliegende Landschaftsraum ausreichend Möglichkeiten der Naherholung. Der Flächennutzungsplan weist etwa 28 ha Parkanlagen im Stadtgebiet aus. Bestehende Parkanlagen sind unbedingt zu erhalten. Aufgelassene Kleingartenanlagen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes sollten schrittweise zu Parkanlagen umgestaltet werden bzw. eine ähnliche Funktion übernehmen.

Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur in der Gemeinde Dohma gibt es dort hinsichtlich von Parkanlagen keine Defizite.

---

<sup>7</sup> In: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig 1994, S.93

<sup>8</sup> Bis 500 m-Gebereich mind. 0,5 ha Größe

<sup>9</sup> Für tägliche Kurzzeiterholung und Feierabenderholung mind. 10 ha im rund 1000 m-Gebereich

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Dauerkleingärten, Nutz- und sonstige Gärten**

Dauerkleingärten sind nach §1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) als gärtnerisch genutzte, nicht erwerbsmäßig bewirtschaftete, gepachtete Flächen definiert. Der Garten dient der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.

Die Pirnaer Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Stadtgrüns. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Pirna, diese, wo immer es möglich ist, zu erhalten. Um den Erhalt auch planungsrechtlich abzusichern, wurde bereits 1996 ein Kleingartenentwicklungsplan beschlossen, der 2017 fortgeschrieben wurde. Ziel der Fortschreibung war eine bedarfsgerechte Entwicklung der Kleingärten unter den aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die Ergebnisse dieser Grundlagenplanung werden gemeinsam mit den anderen städtebaulichen Entwicklungszielen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Für die Kleingartenanlagen nutzt die Stadt Pirna die Möglichkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und stellt diese im FNP als „Dauerkleingartenanlagen“ dar, sofern sie den Status nach Bundeskleingartengesetz erfüllen. Vereinzelt wurden auch diejenigen Anlagen erfasst, die nicht den Kriterien des BKleingG genügen. Es handelt sich vor allem um Datschen- und Wochenendgartengebiete, die jedoch perspektivisch zu Kleingartengebieten (zurück-)entwickelt werden sollen.

Insgesamt gibt es damit im Stadtgebiet 187 ha Gartenfläche, das sind ca. 2,5% der Gesamtfläche der Stadt.

In der Gemeinde Dohma gibt es im Ortsteil Dohma und im Ortsteil Großcotta je eine Anlage.

#### **Ortsrandeingrünung**

Im Flächennutzungsplan sind diejenigen Ortsrandlagen, die als Gartenland genutzt werden und der städtebaulichen Gliederung zwischen Siedlung und Landschaft dienen, als „sonstige Grünflächen“ dargestellt.

Bereiche mit fehlender bzw. mangelhafter Ortsrandeingrünung sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt, so zum Beispiel am Kaufland-Komplex in Pirna-Zatzschke.

#### **Grünverbindung entlang der Fließgewässer**

Innerörtliche Grünverbindungen entlang der Fließgewässer größerer Ausdehnung sind als „sonstige Grünflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Außerhalb der Ortslagen sind diese Bereiche der umgebenden Nutzung (Wald- oder landwirtschaftliche Fläche) zugeordnet worden, da die geringe flächenhafte Ausdehnung nicht lagegetreu ausgewiesen werden kann. Die Gewässerrandstreifen aller Fließgewässer sind – auch wenn sie nicht in dargestellten Grünverbindungen liegen - im Innenbereich nach § 24 SächsWG in einer Breite von 5m beidseitig von Bebauung freizuhalten. Aufgrund der geringen flächenhaften Ausdehnung in bebauten Bereichen ist auf eine entsprechende zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung verzichtet worden.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Nach § 24 Abs. 1 SächsWG dürfen im Außenbereich an Gewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von 10m von der Uferlinie aus nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

#### **Sportplätze / Freibäder und Badeplätze**

In Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag soll je Einwohner 5,0 m<sup>2</sup> Sportfläche an öffentlichen und Vereinsanlagen zur Verfügung stehen.

Für den Vereinssport ist im Stadtgebiet Pirnas mit 11 vorhandenen Großspielfeldern eine ausreichende Anzahl an Sportplätzen verfügbar.

Alle bestehenden Sportplätze im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft sollen langfristig erhalten und verbessert werden.

Mit dem Geibelt-Bad im Süden sowie dem NEZ in Copitz und dem Kiessee Pratzschwitz im Norden stehen auf beiden Elbseiten ausreichend Bademöglichkeiten zur Verfügung. Diese Einrichtungen sollen nach Möglichkeit langfristig erhalten und verbessert werden. Der Kiessee ist neben der Elbe der wichtigste „Wassersportplatz“ im Stadtgebiet und dient vor allem in seinem der Elbe zugewandten Bereich als Erholungsraum mit regionaler Bedeutung.

Im Gebiet der Gemeinde Dohma gibt es einen Sportplatz in Dohma an der Weinleite und einen Platz in Großcotta, die beide sowohl dem Vereinssport als auch dem nichtorganisierten Sport zur Verfügung stehen sollen.

#### **Kinderspielplätze**

Aufgrund der geringen flächenhaften Ausdehnung von Kinderspielplätzen ist auf eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet worden. Im Bereich der ausgewiesenen Kindereinrichtungen bzw. Schulstandorte sind jeweils Kinderspielmöglichkeiten vorhanden. In den Bebauungsplangebieten sind ausreichend Spielplätze vorgesehen, und in den Plattenbaugebieten wurden die vorhandenen Einrichtungen im Zuge der Wohnumfeldverbesserung aufgewertet. Alle bestehenden Standorte sollen nach Möglichkeit langfristig erhalten und verbessert werden. Für die kleinen Ortsteile und die Schifftorvorstadt sind kombinierte Spiel- und Sportplätze vorzusehen.

#### **Friedhöfe**

Es bestehen derzeit neben dem Stadtfriedhof noch zwei weitere Friedhofs-Standorte in Liebenthal sowie jeweils einer in Graupa, Zuschendorf und Cotta mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

In Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag soll je Einwohner etwa 3,5 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche zur Verfügung stehen. Demnach ergibt sich für das Plangebiet ein Defizit von rund 6 ha Friedhofsfläche. Da in der Mehrzahl Urnengräber vorhanden sind, ist der tatsächliche Bedarf geringer einzuschätzen.

## 7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Die möglichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit der inhaltlichen Beschreibung einer möglichen Maßnahme erstmals 2003 aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Erfolgt durch bauliche Maßnahmen ein Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft, sind auf geeigneter Fläche und in angemessenem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der durch diesen Eingriff verursachten Beeinträchtigungen durchzuführen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Naturhaushalt in seiner Funktion wiederhergestellt und das Landschaftsbild nicht wesentlich negativ verändert wird. Durch diese Zuordnung einer Maßnahme zu einem Eingriff spricht man von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Darstellung erfolgt durch eine Liniensignatur (sog. T-Linie) und eine fortlaufende Nummer. Darunterliegend ist die grundsätzliche Art der Nutzung farblich dargestellt, z. B. Wald oder „Fläche für die Landwirtschaft“.

Seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes im August 2004 wurden einerseits einige der vorgeschlagenen Flächen bereits für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Andererseits wurden neue Flächen in die Liste aufgenommen. Vor diesem Hintergrund wird dieser „Ausgleichsflächenpool“ auch im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans fortgeschrieben.

Sofern eine Maßnahme entfallen ist, z. B. eine Aufforstung, ändert sich damit auch die Widmung der darunterliegenden Fläche (vorher Wald – jetzt Landwirtschaft). Die Liste mit der genauen Kennzeichnung der betreffenden Flächen und Maßnahmen ist dem vorliegenden Bericht als Anlage beigefügt. Auf eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft wurde verzichtet.

Ausgleichsmaßnahmen in Ufernähe der Gewässer 1. Ordnung sind mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen abzustimmen und dürfen zu keinen Behinderungen der ausgeübten gesetzlichen Verpflichtungen führen. Neuanpflanzungen am bestehenden Straßennetz sind vom jeweils zuständigen Baulastträger vorzunehmen bzw. mit diesem abzustimmen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 7.3 Landwirtschafts- und Waldflächen

### Flächen für die Landwirtschaft

Auf Grundlage statistischer Informationen des Amtes für ländliche Neuordnung und Luftbildauswertung wurde der Bestand an landwirtschaftlich genutzter Fläche ermittelt. Ferner sind auch solche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet worden, die auch potentiell einer solchen Nutzung zur Verfügung stehen, wie bsw. Brachland oder Auenbereiche außerhalb der Ortslagen.

Mit derzeit rund 47 % ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche die dominierende Flächennutzung im Plangebiet. Davon entfallen ca. 60% auf Ackerflächen. Die restlichen Flächen werden vor allem als Grünland und für Sonderkulturen genutzt. Langfristig sollen nur die ertragreichen Standorte erhalten und fortentwickelt werden. Grenzertragsflächen sollen vorrangig dem Landschaftsschutz bzw. als Wiederaufforstungsflächen zur Verfügung stehen.

Der traditionelle Weinbau im Elbtal ist zu fördern. Die Sächsische Weinstraße wurde 1992 angelegt, um den Tourismus, aber auch den historisch fest verwurzelten Weinbau entlang der Elbe wieder zu beleben. Die Elbterassen von Posta sind als Grünflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen, da sie als Gartenland zzt. genutzt werden und gleichzeitig der städtebaulichen Gliederung dienen. Der geplante Weinanbau steht der Darstellung als Grünfläche jedoch nicht entgegen, da die Anbauflächen zu klein sind, um vollerwerbsmäßig genutzt werden zu können.

Winderosionsgefährdet sind weitläufige, ebene bis leicht geneigte Ackerflächen der Struppener Ebenheit, der Mockethaler Platte und der Südwesten Pirnas sowie die Hangbereiche der Viehleite und der Elbe. Hier sind Erosionsschutzpflanzungen anzulegen, die gleichzeitig das Landschaftsbild aufwerten. Konkrete Maßnahmen sind im Landschaftsplan dargestellt.

### Flächen für die Forstwirtschaft /Wald sowie Flächen für Aufforstungen (Geplanter Wald)

Die Darstellung von Flächen für Wald ist gemäß §5 Abs.2 Nr.9b eine der Aufgaben des Flächennutzungsplanes. Grundlage für Darstellung war bisher eine Erfassung der bestehenden Situation und Ergänzung um vorgeschlagene Waldmehrungsflächen. Beides erfolgte durch die Ersteller des Landschaftsplanes im Jahr 2001 ff.

Die Untere Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der 3.Änderung des FNP im Sommer 2015 umfangreiche Kartierungen vorgenommen und die Abgrenzung der Waldflächen gegenüber dem vorliegenden Material präzisiert.

Folgende „Arbeitshinweise für sächsische Forstbehörden zur Feststellung der Waldeigenschaft und Waldflächenabgrenzung der Oberen Forstbehörde“ sind für die Abgrenzung der Waldeigenschaft maßgeblich:

Grundsätzlich kein Wald ist der unmittelbar und erkennbar zur einzelnen Wohnstätte gehörende Umgriff (Außenraum). Somit sind diejenigen mit Forstpflanzen bestockten Grundflächen nicht zum

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Wald zu rechnen, um die eine Privatperson ihren persönlichen Lebens- und Wirkungsbereich zulässigerweise erweitert hat. Charakterisiert werden könnte dies durch die Begriffe „waldartig gestaltete Gartenanlage“ bzw. „erweiterter Hausgarten“.

Da für diese Flächen weiterhin mittelfristig weder eine bauliche Entwicklung noch eine landwirtschaftliche Nutzung als städtebauliches Ziel angesehen wird und eine Grünflächendarstellung lt. Kommentar zum BauGB primär städtebaulichen Zielen dienen soll, wird hier weiterhin eine Waldflächendarstellung vorgenommen. Hierfür wird die Kategorie „Geplante Waldflächen“ neu in die Planzeichnung aufgenommen. Dies betrifft zahlreiche Flächen im Lohmgrund.

Auch die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen mit dem Kürzel „LW – Entwicklung naturgemäßer Waldbestände“ werden auf diese Art dargestellt.

Insgesamt liegt der Waldanteil bei ca. 21,5% der Gesamtfläche und somit bei weitem unter dem Landesdurchschnitt von Sachsen (27%). Entsprechend den Zielvorgaben des Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplanes soll der Bestand erhalten und die wenigen standortfremden Forsten zu naturnahen Laubmischbeständen umgebaut werden.

Bei geplanten Baumaßnahmen sind generell die gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG gesetzlich geforderten Waldabstände einzuhalten.

Bei der Rekultivierung ehemaliger Deponien und bergbaulich genutzter Abbauflächen ist grundsätzlich die Möglichkeit einer Waldentwicklung zu prüfen, wenn nicht die Art der Abdeckung einer Deponie dem entgegensteht.

Dementsprechend ist die ehemalige Hausmülldeponie der Stadt Pirna am Feistenberg als Waldfläche dargestellt und mit dem Altlastensymbol gekennzeichnet.

Die Sand- und Kiesgruben in Hinterjessen und Bonnewitz, die derzeit noch als Bauschuttdeponie und in geringem Maße auch als Abbaufeld betrieben werden, sind nach der Verfüllung ebenfalls zu rekultivieren und nach Möglichkeit zumindest partiell aufzuforsten. Diese Flächen, bei denen noch kein Abschlussbetriebsplan mit genauer Abgrenzung der Aufforstungsbereiche vorliegt, wurden als Grünflächen mit dem Zusatz „Rekultivierungsflächen“ dargestellt. Bei Rekultivierungs- und Neuaufforstungen ist jeweils die zuständige Forstbehörde vor der Umsetzung zu beteiligen.

## 7.4 Wasserflächen und -schutzgebiete

### Oberflächengewässer

Die Wasserflächen nehmen etwa 4% der Gesamtfläche des Stadtgebietes ein. Ein Großteil davon bildet als Bundeswasserstraße die Elbe, aber auch die Gewässer 1. Ordnung wie Bahre, Gottleuba, Seidewitz und Wesenitz sind als Wasserflächen dargestellt. Durch den weiteren Kiesabbau in Birkwitz und Pratzschwitz wird sich der Wasserflächenanteil weiter erhöhen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

#### Gewässerrandstreifen

Die räumliche Ausdehnung von Gewässerrandstreifen ist in § 24 SächsWG geregelt, wonach Gewässerschutzstreifen von 5 m innerorts und 10 m im Außenbereich festgesetzt sind. Der Erlass diesbezüglicher Rechtsverordnungen ist nicht mehr erforderlich.

#### Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich drei Grundwassermessstellen des staatlichen Grundwasserbeobachtungsnetzes:

Messstellenbezeichnung	Rechtswert	Hochwert	gemessen seit
50404033 Pratzschwitz	54 22 570	56 48 630	1976
50491443 Birkwitz	54 22 050	56 49 840	1937
50491428 Graupa	54 24 800	56 51 500	1947

Diese Punkt sind nicht im Plan dargestellt.

## 7.5 Hochwasserschutz

### Überschwemmungsgebiete

In Reaktion auf die Hochwasserereignisse vom August 2002 wurden in Sachsen wichtige konzeptionelle und gesetzgeberische Maßnahmen hinsichtlich eines vorbeugenden Hochwasserschutzes auf den Weg gebracht. Dazu zählen beispielsweise die Erarbeitung von Hochwasserschutzkonzepten (HWSK) sowie die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten. Die Hochwasserschutzkonzepte liegen mit folgendem Stand vor: HWSK der Fließgewässer 1. Ordnung (Biela, Gottleuba mit Nebenflüssen) (06.08.03 vom SMUL bestätigt); HWSK Elbe (10.09.04 bestätigt); HWSK Wesenitz (15.11.04 vom SMUL bestätigt).

Durch die Festlegung von Überschwemmungsgebieten sollen an einem Gewässer die für die schadlose Abführung des Hochwassers notwendigen Abfluss- und Rückhaltegebiete freigehalten werden. Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 100 Abs.3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Für die Elbe erfolgte die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004. Nach einer Überarbeitung und deren öffentlichen Bekanntmachung am 24.01.2005 wurde eine Aktualisierung der Darstellung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Das Überschwemmungsgebiet der Wesenitz wurde nach Bekanntmachung vom 24.01.2005 erstmals nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Für die



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Überschwemmungsgebiete liegt bei der Unteren Wasserbehörde seit dem 30.11.2006 eine rechtsverbindliche flurstücksgenaue Abgrenzung vor.

#### **Extremhochwasser**

Der Regionale Planungsverband „Oberes Elbtal-Osterzgebirge“ informierte die Stadt Pirna, dass weite Teile der Siedlungsflächen Pirnas zwar im rechtskräftigen Regionalplan außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz liegen, es sich dort aber dennoch laut Gefahrenhinweiskarte des Freistaates Sachsen um einen Extremhochwasser-/Überschwemmungsbereich handelt.

Grund für diese Diskrepanz ist, dass im rechtskräftigen Regionalplan für die Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz an der Elbe nur ein 200-jährliches Hochwasser zu Grunde gelegt wurde. Im vorliegenden „geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans“ ist das Vorbehaltsgebiet auf der Basis eines Wasserstandes von 10 m am Pegel Dresden dargestellt worden.

Diese Flächen werden als „Vermerk“ entsprechend des Vorentwurfs der Fortschreibung des Regionalplanes im Beiplan 2 zum FNP Pirna-Dohma dargestellt, welcher ab dem Entwurfsstadium den Planunterlagen beigelegt wird.

Die Stadt Pirna beabsichtigt, Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu geben. Nur innerhalb der verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Elbe, Gottleuba und Wesenitz werden in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde weitergehende Forderungen in Form von Auflagen geltend gemacht.

Dies erscheint auf Grund der besonderen topographischen Lage der Stadt Pirna und der Beachtung/Abwägung der übrigen Ziele der Stadtentwicklung (u. a. Leitbild der kompakten Stadt, Beachtung historischer Gegebenheiten) angemessen.

Bei Überschneidungen zwischen geplanten Bauflächen und Flächen in Überschwemmungsgebieten handelt es sich ausschließlich um bereits bebaute Flächen mit dem Planungsziel einer städtebaulichen Neuordnung. Die getroffenen Neuausweisungen im bisherigen Außenbereich befinden sich ausnahmslos außerhalb der Überschwemmungsgebiete.

## **7.6 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete**

### Vorbemerkung:

Die Vielzahl von Schutzobjekten und Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht verlangt eine differenzierte Darstellung im FNP, um andere Planinhalte nicht zu überdecken. Im Hauptplan sind nur die Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Alle anderen Schutzgebietskategorien sind im Beiplan 2 dargestellt, der ab dem Entwurfsstadium der 4. Änderung den Planunterlagen beigelegt wird.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Landschaftsschutzgebiete

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nachrichtlich in den Hauptplan des Flächennutzungsplans übernommen worden. Im Einzelnen sind dies:

- LSG „Pirnaer Elbtal“
- LSG „Sächsische Schweiz“
- LSG „ Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“
- LSG „Großsedlitzer Elbhänge“
- LSG „Unteres Osterzgebirge“

Nicht mehr dargestellt ist der Fachvorschlag des Landratsamtes Pirna zur geplanten Neuabgrenzung des LSG „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“. Die Hoheit dieses Verfahrens dafür liegt bei der Landeshauptstadt Dresden, das Verfahren wurde noch nicht begonnen.

#### Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Beiplan 2 nachrichtlich übernommen. Es handelt sich konkret um:

- NSG „Wesenitzhang“ (bei Zatzschke)
- NSG „Borsberghänge und Friedrichsgrund“

#### Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale

Seit der Ertaufstellung des FNP in den Jahren 2001 - 2004 sind die flächenhaften Naturdenkmale im FNP im Beiplan 2 enthalten. Mit Beschluss des Kreistages aus dem Jahr 2008 wurde eine Neuregelung der unter Schutz gestellten Bäume vorgenommen. (Verordnung vom 29.04.2008).

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 23 flächenhafte Naturdenkmale, erkennbar an der Bezeichnung „SSZ...“ und 7 „punktuelle“ Naturdenkmale, erkennbar an „ssz...“. Alle Naturdenkmale werden in den Beiplan 2 aufgenommen. Gleichzeitig werden sie nachstehend aufgelistet:

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Kennzeichnung*	Bezeichnung	Beschreibung
SSZ 001	Erlpeterquelle, Altstadt	Quellbereich in einem bergmännisch aufgeführten Wasserstollen mit einer Länge von 60 - 80 m
SSZ 002	Muttergottesquelle, Posta	mit einer Eisenplatte verschlossener Quellschacht im Anschnittbereich des grauen Tonmergels der Zeichner-Burglehntonbank
SSZ 003	Großrippeln, Zehista	durch Lößlehmbau freigelegter Oberflächenausschnitt des mittelturonen Sandsteins in der ehemaligen Ziegelei Uhlmann (Magerrasen)
SSZ 004	Strudellöcher am Mädलगraben, Cunnersdorf	mehrere große Strudellöcher an der südlichen oberen Kante des Elbtales – 20 m östlich des Cunnersdorfer Mädलगrabens (kesselförmige Vertiefungen), die durch Verwitterung heute in ihrem Querschnitt freiliegen
SSZ 015	Sandsteinbruch Lohmgrund, Cotta	aufgelassener Sandsteinbruch mit Gehölzsukzession
SSZ 017	Strudellöcher am Forellensteig, Kleincotta	Sandsteinblöcke am westlichen Ufer des Flussbettes der Gottleuba mit markanten Auswaschungen
SSZ 025	Ziegeleiteich, Hinterjessen	wassergefüllter Ausstich (Stillgewässer) – umgeben von dichtem Gehölz- und Schilfröhrichtsaum mit mannigfaltiger Vogelwelt
SSZ 026	Hallsteinklippen, Dohma	Aufschluss des Purpurberg-Quarzites, der hier als Felsbarriere mit steilen Felsklippen zum Bahretal abfällt; südwestlich exponierte moos- und flechtenreiche Hänge und Felsklippen; am Hangfuß Übergang zu artenreichen Auwaldgesellschaften
SSZ 027	Feldgehölz mit Eichenmistel, Dohma	einziges noch bekanntes Standort der Eichenmistel (Europäische Riemenblume – <i>Loranthus europaeus</i> ), der seit 1886 dokumentiert ist – strukturreiches Feldgehölz mit altem Eichenbestand
SSZ 029	Birkwitzer Graben, Birkwitz	überregional bedeutendes Feuchtgebiet mit örtlicher Bedeutung im Biotopverbund; auch „Häntzschelteich“ genanntes 700 m langes schmales Wasser- und Sumpfgelände – von dichten Gehölzen, Röhrichten und Seggenzonen gesäumt; repräsentiert den Rest eines früheren Laufes der Wesenitz in fortgeschrittenem Verlandungsstadium; im Südteil erstreckt sich ein flaches Restgewässer („Birkwitzer See“)
SSZ 034	Cottaer Spitzberg (Gipfel), Cotta	durch Schotterabbau angeschnittener Basaltschlot, der die Gipfelkuppe des Cottaer Spitzberges bildet
SSZ 035	Cottaer Spitzberg (Nordhang), Cotta	Stieleichen-Hainbuchen-Wald auf basenreichem Lehmboden mit strukturierter Strauch- und Krautschicht
SSZ 036	Wald am Oberpostaer Elbhang, Posta	winterlindenreicher Eichen-Hainbuchen-Wald als naturnahe Waldbestockung
SSZ 038	Wesenitzaue Pirna-Jessen, Hinterjessen	Wertvolles, autotypisches Biotopmosaik aus Hochstaudenfluren, Simsensümpfen, Schilfröhrichtzonen, mesophilem und Feuchtgrünland

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

SSZ 040	Elblachen Pratzschwitz, Pratzschwitz	überregional bedeutsames Verlandungsgebiet am rechten Elbufer unterhalb Pirnas; ca. 800 - 100 m breites stehendes Altwasser mit eingelagerten Inseln und Halbinseln hinter dem Damm der Elbstromregulierung
SSZ 043	Laichgewässer bei Pirna-Copitz, Copitz	zwei struktur- und vegetationsreiche flache Tümpel – von Weidengebüsch und Schwarzerlen gesäumt; umgebendes Gelände ist flächig versumpft
SSZ 047	Birkwitzer Wiese, Birkwitz	seltene Pfeifengraswiese mit stark gefährdeter Orchideenart
SSZ 049	Waldwiese Kleincotta, Kleincotta	kleine Waldwiese im Bereich eines Sickerwasseraustritts; Standort einer geschützten Orchideenart
SSZ 054	Neundorfer Hang, Neundorf	Glattthaferwiese mit Arten der Halbtrockenrasen und beachtlichem Bestand an Riesenschachtelhalmen
SSZ 071	Lugteich Pirna-Mockethal	Kleingewässer mit schmalen Röhrichtgürtel und schlammreichen Flachwasserzonen
SSZ 151	Hang an der Eisenbahn Dohma	Magerrasen in südexponierter Lage mit Gehölzinseln und Obstbäumen; geschützte Pflanzen und Heuschrecken
SSZ 152	Kiefernmisteln südwestlich vom Marktweg bei Graupa, Graupa	Vorkommen der Kiefernmistel ( <i>Viscum laxum</i> ) in einem baumhöhlenreichen Zwergstrauch-Kiefernwald an der Südwestgrenze des Verbreitungsgebietes der Kiefernmistel (vgl. SSZ 153)
SSZ 153	Kiefernmisteln nordöstlich vom Marktweg bei Graupa, Graupa	Vorkommen der Kiefernmistel ( <i>Viscum laxum</i> ) in einem baumhöhlenreichen Zwergstrauch-Kiefernwald an der Südwestgrenze des Verbreitungsgebietes der Kiefernmistel (vgl. SSZ 152)
ssz 022	Lindenallee Graupa, Graupa	Baumbestand der als „Lindenallee“ bezeichneten Straße im östlichen Teil des Ortes; gegenwärtiger Zustand: Bestand beschränkt sich auf wenige Altbäume + umfangreiche Ersatzpflanzungen mit Winter-Linde
ssz 035	Stiel-Eiche auf dem Burglehn, Copitz	sanierter Altbaum mit einem nur in einem Teilbereich wasserdurchlässig befestigten Traufbereich
ssz 099	Scharzpappel am Copitzer Elbhafen	
ssz 106	Eiche im Schlosspark Graupa	
ssz 107	Luthereiche am Wasserkwerk in Pirna	
ssz 108	Flatterulme an der Seidewitz bei Zehista	
ssz 109	Maulbeerbaum im Gut Mannewitz	

\*Die Kennzeichnung erfolgt entsprechend dem von der Naturschutzbehörde des Landkreises geführten Verzeichnis (vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Naturdenkmale im Landkreis Pirna)

### Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)/ SPA Gebiete

Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 beinhaltet die Flora-Fauna-Habitate (FFH) einschl. der Fledermausquartiere und die Vogelschutzgebiete (SPA=Special Protection Areas). Ziel von NATURA 2000 ist der Erhalt der biologischen Vielfalt mit Hilfe eines zusammenhängenden ökologischen Netzes von Schutzgebieten in Europa.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Mit der Umsetzung der so genannten FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) wurden durch den Freistaat Sachsen entsprechende Schutzgebiete – so genannte FFH-Gebiete – vorgeschlagen. Die sieben, das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dohma betreffenden Gebiete wurden bereits im Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004 nachrichtlich dargestellt.

Auch wenn innerhalb der Schutzgebiete keinerlei weitere bauliche Eingriffe im FNP vorgesehen sind, ist auch bei Vorhaben im Umfeld der Gebiete eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit zu führen, da gemäß Artikel 6 Abs. 3 der Habitatrichtlinie 92/43/EWG nicht nur bauliche, sondern alle Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes hervorrufen können, zu untersuchen sind. Es handelt sich im Plangebiet um folgende Schutzgebiete:

- Nr. 33 E Elbtalhänge zwischen Loschwitz und Bonnewitz
- Nr. 162 Wesenitz unterhalb Buschmühle
- Nr. 189 Separate Fledermausgebiete im Großraum Dresden
- Nr. 34 E Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg
- Nr. 85 E Seidewitztal und Börnersdorfer Bach
- Nr. 181 Bahrebachtal
- Nr. 182 Gottleubatal und angrenzende Laubwälder

Des Weiteren wurden am 6. November 2006 über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit für Sachsen 77 Vogelschutzgebiete Sachsens (SPA –Gebiete) an die Europäische Kommission gemeldet werden. Betroffen ist die Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma von folgenden zwei SPA –Fachvorschlägen:

- Nr. DE 4545-452 (landesinterne Nr. 26) – „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und
- Nr. 5048 – 451 (landesinterne Nr. 59) „Osterzgebirgstäler“

Die zwei Fachvorschläge werden daher ebenfalls übernommen. Ihr Umgriff folgt weitgehend den FFH-Gebietsgrenzen.

Beide Gebietskategorien werden im Beiplan 2 dargestellt.

### **Geschützte Biotope**

Die nach §21 SächsNatSchG geschützten Biotope werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgrund ihrer Vielzahl nicht nachrichtlich übernommen. Hier wird auf die Daten der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt verwiesen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopflächen hebt den Biotopschutz nicht auf. Hier handelt es sich ausschließlich um Flächen bzw. Gebäude im Bestand.

Eine Überschneidung zwischen geplanten Bauflächen und nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopen ist dagegen ausgeschlossen. Alle Plangebiete wurden dahingehend geprüft und ggf. in ihrem Geltungsbereich modifiziert (Gewerbefläche Copitz, Lugstraße).

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 8 Verkehrswesen

### Vorbemerkung

Die Entwicklung der letzten Jahre war durch Maßnahmen zur Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an die nach 1990 gewandelten Mobilitätspräferenzen geprägt. Meilensteine waren dabei die umfassende Sanierung der Stadtbrücke (1992/96), der schrittweise Neubau der Westumfahrung (S177) mit dem Bau der Sachsenbrücke als zweite Elbbrücke (1999-2014), der Ausbau der B172 im Innenstadtbereich (1999-2007), der Bau des Autobahnzubringers mit dem Anschluss Pirnas an die Autobahn A17 Dresden-Prag (2004/2006) sowie die Erweiterung des innerstädtischen Parkplatzangebotes durch den Bau von 3 größeren Parkhäusern (1997-2000).

Auch im ÖPNV fanden umfangreiche Investitionen statt, die sich im Ausbau der S-Bahn-Trasse Dresden-Pirna mit der Wiederherrichtung der Viergleisigkeit und Trennung des S-Bahn- und Fernverkehrs (1996-2004), der Inbetriebnahme der zweiten S-Bahn-Linie (S2) von Pirna zum Flughafen Dresden (2004), der Inbetriebnahme des neuen Betriebshofes der Oberelbischen Verkehrsgesellschaft Pirna-Sebnitz (OVPS) (2001), dem Neubau des zentralen Busbahnhofes (ZOB) (2008) und der Sanierung des Pirnaer Bahnhofs samt Bahnhofsvorplatz (2010/2011) widerspiegeln.

### 8.1 Straßennetz

Der Flächennutzungsplan stellt die Hauptstraßenzüge des örtlichen und überörtlichen Verkehrs dar. Diese entsprechen weitgehend dem Netz der klassifizierten Straßen. Die in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Bundesstraße 172 ist die wichtigste Verbindungsstraße im oberen Elbtal. Regionale Verbindungen mit hoher Bedeutung für den überörtlichen Verkehr sind darüber hinaus die Staatsstraße 164 als Verbindung zum Mittelzentrum Neustadt/Sebnitz und die Staatsstraße 173 als Verbindung zum Grenzübergang Bahratal.

Durch den Anschluss an die geplante Bundesautobahn A 17 Dresden - Tschechische Republik über den Autobahnzubringers B 172a ist eine bessere Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erreicht worden. Der III. BA der B 172 Ortsumgehung Pirna befindet sich bereits im Bau und ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Als weitere Neubaumaßnahme ist langfristig eine Netzergänzung zwischen Glashüttenstraße und ZOB zur weiteren Entlastung der B172 und der Maxim-Gorki-Straße dargestellt.

### 8.2 Schienennetz

Eisenbahnen benötigen für ihren Betrieb spezielle Anlagen wie z. B. Fahrwege, Bahnhöfe oder Ausbesserungswerke. Für diese Flächen besteht ein besonderes Fachplanungsrecht, welches der allgemeinen kommunalen Planungshoheit vorgeht (§ 38 Baugesetzbuch). Der Flächennutzungsplan stellt „Flächen für Bahnanlagen“ dar, die teilweise größer als das eigentliche Schienennetz mit den Bahnhöfen etc. sind. Dies rührt daher, dass die Widmung sogenannter „zu Bahnbetriebszwecken bestimmter Flächen“ oftmals bis an die Flurstücksgrenzen reicht und die gesamten Flurstücke daher mit dem entsprechenden Planzeichen darzustellen sind.



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Im Zuge des Elbtals verläuft die zweigleisige Hauptstrecke Bodenbach - Dresden. Der Bahnhof Pirna und der Haltepunkt Obervogelgesang werden durch die Züge der S1 "Meißen-Triebischtal - Dresden – Schöna" bedient. Darüber hinaus verkehrt eine Regionalbahnlinie nach Neustadt/Sa. Diese Nebenstrecke Pirna - Kamenz führt vom Bahnhof Pirna in das rechtselbische Stadtgebiet. Die Strecke verfügt über einen Haltepunkt im Bereich des Berufsschulzentrums Copitz.

Um eine verbesserte Erschließung der Altstadt durch die S-Bahn zu erreichen, wurden Voruntersuchungen zur Anlage eines neuen Haltepunktes „Pirna-Altstadt“ in Höhe der Straße „Am Zwinger“ durchgeführt. Die Flächen für einen späteren Haltepunkt sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Errichtung von neuen Haltestellen kann nur nach Planfeststellung (§ 18 AEG) erfolgen. Verantwortlich ist das Eisenbahn-Bundesamt und regt daher eine frühzeitige Abstimmung unter den Beteiligten an.

Die Flächen der ehemaligen Zweigstrecke Pirna - Herrenleite ist in der Planzeichnung dargestellt. Ein Entwidmungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

Für die Strecken Pirna - Gottleuba und Pirna - Zehista ist das Entwidmungsverfahren bereits abgeschlossen. Aus diesem Grund werden die beiden letztgenannten Strecken nicht mehr als Bahnanlagen in den FNP nachrichtlich übernommen.

Nach Abstimmungen mit der DB Netz AG sowie dem Eisenbahn-Bundesamt werden nicht alle bahn-eigenen Flurstücke als Bahnanlagen ausgewiesen. Dies betrifft:

- Freiflächen elbseitig des Bahnhofes Pirna (Wasserplatz),
- Kleingartenflächen an der Gottleuba.

Diese Flächen grenzen unmittelbar an planfestgestellte Bahnanlagen an, sind aber aufgrund ihrer topographischen Lage sowie ihrer historischen Nutzung keine Flächen gewesen, die unmittelbar Bahnzwecken gedient haben. Sie werden daher entsprechend ihrer bestehenden Nutzung im FNP dargestellt.

### 8.3 Rad- und Wanderwegenetz

Die wichtigsten Wegeverbindungen des nicht motorisierten Freizeit- und Alltagsverkehrs im Gebiet der Stadt Pirna sind in der Planzeichnung entsprechend des Verkehrsentwicklungsplanes dargestellt. Von überörtlicher Bedeutung ist insbesondere der Elbradweg. Die Netzstruktur ist in Teilabschnitten noch zu ergänzen. Weiterhin besteht ein vorrangiger Bedarf hinsichtlich des Ausbaus straßenunabhängig geführter Wegeverbindungen im Verlauf der Flusstäler von Gottleuba und Seidewitz - hier sollen nach Möglichkeit die ehem. Bahntrassen genutzt werden. Insgesamt ist es erklärtes Ziel der Stadt Pirna, durch eine schrittweise Ergänzung und Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes den nicht motorisierten Verkehr zu fördern.

Nach einer vollständigen Begehung der vorhandenen Wanderwege im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft mit den ehrenamtlichen Wegewarten wurde die Darstellung aktualisiert. In der Planzeichnung wird dabei künftig zwischen den bestehenden klassifizierten Wanderwegen – das sind alle mit Markierungen - und den geplanten Wanderwegen unterschieden.



## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Letztere sind in der Planzeichnung blau dargestellt. Es sollen nur zwei Wege zusätzlich markiert werden: der Wanderweg nördlich der Kiesgrube zwischen Pratzschwitz und Birkwitz und der Weg zwischen der Radeberger Straße und Graupa.

Für eine zusätzliche Radwegetrasse wird entsprechend der Vorgaben des Regionalplanes eine Trasse längs der ehem. Bahnstrecke Pirna – Gottleuba im Plan dargestellt (Änderungsbereich L 15 in Kap.11, rotes Planzeichen)

Darüber hinaus bestehende Wegeverbindungen, insbesondere auch straßenbegleitende Radwege, werden nicht mehr im FNP dargestellt, da dies hierfür nicht das geeignete Planungsinstrument ist.

## 8.4 Parkieranlagen

In der Planzeichnung sind die wesentlichen vorhandenen Standorte Königsteiner Straße (Parkhaus Stadtmitte), Markt, Elbufer (Parkplatz), Am Zwinger (Parkhaus), Bahnhof (Parkplätze), Steinplatz und Grohmannstraße (Parkhaus) sowie Einkaufszentrum PEZ (Parkplatz) und Fährweg Copitz und Posta (Parkplätze) dargestellt.

Es wird grundsätzlich nicht angestrebt, das innerstädtische Parkraumangebot extensiv zu erweitern. Ausnahme stellen die Fälle dar, in denen das bestehende Stellplatzangebot z.B. durch Baumaßnahmen (deutlich) reduziert wird und/oder durch laufende Sanierungs- und Neubauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht. Mittelfristig sollen durch Maßnahmen wie ein verbessertes Parkraummanagement, die vollständige Bewirtschaftung aller Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, die Änderung der Gebührenstaffelung und Ausdehnung der Parkgebührenzonen sowie die Einrichtung eines lückenlosen statischen Parkleitsystems auf der Parkachse, die vorhandenen Reserven zur Deckung des Stellplatzbedarfes ausgeschöpft werden. Vorrangiges Ziel ist dabei die Deckung der qualifizierten Nachfrage, d.h. der Nachfrage der Anwohner, Kunden und Besucher (in dieser Reihenfolge). Der langparkende Beschäftigtenverkehr ist dagegen auf private Stellplätze, Parkieranlagen und Bereiche ohne Parkdruck (auch am Rand oder außerhalb der Innenstadt) zu verlagern.

In den Wohngebieten Sonnenstein und Copitz ist die Nutzung der vorhandenen Stellplätze so zu organisieren, dass dauerhaft nicht benötigte Kapazitäten rückgebaut werden und sich die Auslastung der Anwohnerstellplätze erhöht. Im Gegenzug gilt es, die Verkehrsbelastungen und insbesondere den Park-Such-Verkehr im Bereich der öffentlichen Stellplätze zu verringern und den Straßenraum in diesen Bereichen wohnumfeldverträglicher zu gestalten.

Im Stadtteil Graupa soll der Neubau eines zentralen Parkplatzes für die Richard-Wagner-Stätten die vorhandenen Parkprobleme lösen.

## 8.5 Wasserstraßen

Zur Verbesserung der Binnenschifffahrt ist der Ausbau der Elbe als Bundeswasserstraße auf eine jährliche Nutzbarkeit von 345 Tagen bei 1,6 m Abladetiefe und einer Fahrrinnenbreite von 50 m vorgesehen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Die bestehenden Wassersportmöglichkeiten im Stadtgebiet, insbesondere die Segelanlage, die Ruderanlage und das Kanubootshaus, sind zu erhalten. Wichtiger Bestandteil der lokalen ÖPNV-Erschließung sind die beiden Elbfähren, die zwischen Pirna und Copitz sowie Heidenau und Birkwitz verkehren. Touristisch relevant ist zudem die Personendampfschiffahrt durch die Sächsische Dampfschiffahrt auf der Elbe. Die Entwicklungspotenziale des im Stadtteil Copitz befindlichen Sportboothafens sind noch nicht ausgeschöpft.

Bei der Erarbeitung von konkreten Bauvorhaben im Uferbereich der Elbe ist eine Abstimmung mit Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) Dresden erforderlich, um Beeinträchtigungen der Schifffahrt auszuschließen. Nach § 31 WaStrG ist für alle Bauvorhaben im Bereich der Elbe eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung vom WSA erforderlich.

Überplanungen der Elbe sind nur dann zulässig, wenn dadurch hoheitliche Aufgaben, insbesondere die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen, nicht beeinträchtigt werden. Das Einvernehmen ist für die Bedürfnisse der Landeskultur und der Wasserschiffahrt mit den Ländern bei der Verwaltung, dem Aus- und Neubau von Wasserstraßen gemäß § 4 Bundeswasserstraßengesetz zu wahren, ansonsten ist das Benehmen herzustellen.

Hinsichtlich naturschutzrechtlich geschützter Gebiete im Bereich der Bundeswasserstraße Elbe im Planungsgebiet wird keine Beeinträchtigung des Betriebes und der Unterhaltung der Bundeswasserstraße durch das gemeldete FFH-Gebietes 34E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ konstatiert. Da die Elbe Bestandsschutz genießt, sind Verträglichkeitsprüfungen für Unterhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Bei Gewässern I. Ordnung (Elbe, Wesenitz, Seidewitz, Gottleuba und Bahre) ist zwischen Gewässer-oberkante und Bebauung ein Mindestabstand von 5-10 m einzuhalten.

## 8.6 Luftverkehr

Der Sonderlandeplatz Pirna-Pratzschwitz verfügt über einen beschränkten Bauschutzbereich entsprechend § 17 LuftVG, der teilweise Siedlungsflächen im Stadtgebiet erfasst. Die Grenzen des Bauschutzbereiches sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Der Sonderlandeplatz hat lokale Bedeutung für den Luftsport, aber auch zunehmend für den öffentlichen Verkehr der Allgemeinen Luftfahrt: Der Flugplatz verfügt über eine 900 m lange und 40 m breite Gras-Start- und Landebahn für den Motorflug, über Segelflughäfen und ein Modellfluggelände. Er ist für die Durchführung von Flügen nach Sichtflugregeln am Tag und Sichtflugwetterbedingungen für bestimmte Luftfahrzeuge zugelassen.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

## 9 Ver- und Entsorgung

Entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die überregionalen Hauptversorgungsleitungen sowie bauliche Anlagen der öffentlichen Versorgung (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) nach den Angaben der einzelnen Versorgungsträger nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Das übrige Leitungsnetz wurde bei der Erstaufstellung des FNP in den Jahren 2001-2004 aus Übersichtsgründen auf einem separaten Begleitplan, dem Beiplan1 „Hauptversorgungsleitungen“ dargestellt. Dieser wurde jedoch nicht fortgeschrieben, da jederzeit auf die entsprechenden Fachpläne der SWP zurückgegriffen werden kann

Größere bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Flächennutzungsplans entsprechend ausgewiesen. Neue Standorte sind gegenwärtig nicht in der Planung.

### 9.1 Wasser

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt seit dem Jahr 2005 ausschließlich über die Talsperre und das Wasserwerk Gottleuba. Dazu wird ein Ringsystem mit einem Hochbehälter auf dem Sonnenstein und zwei Elbedükern vorgehalten.

#### Notwasserversorgung

Nach dem Wassersicherstellungsgesetz (WasSiG) sind in Großstädten, Ballungszentren und sonstigen Prioritätengebieten die auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um im Verteidigungsfall (ggf. aber auch bei besonderen Katastrophenszenarien und Großschadensereignissen) den lebensnotwendigen Bedarf an Trinkwasser zu decken.

Die Notwasserversorgung der Stadt Pirna basiert auf nachfolgenden Brunnenstandorten, für die Untersuchungs- und Herrichtungsmaßnahmen sowie ein Brunnenneubau erforderlich sind:

##### linkselbisches Versorgungsgebiet:

- Brunnen „Geibeltbad“ ,
- Brunnen „Felsenkellerbrauerei“
- Erlpeterquelle mit freiem Auslauf an drei Zierbrunnen

##### rechtselfisches Versorgungsgebiet:

- Tiefbrunnen „Pirna-Hinterjessen“
- Notwendiger Neubrunnen „Pestalozzischule“ .
- 

Es erfolgt keine Plandarstellung im FNP. Nähere Auskünfte sind in der Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung erhältlich.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### Trinkwasserschutzgebiete

Die Verwaltungsgemeinschaft Pirna – Dohma erhält ihr Trinkwasser aus dem Wasserwerk Gottleuba. Im Plangebiet erfolgt auch keine öffentliche Trinkwassergewinnung für andere Gemeinden.

Das letzte verbliebene Trinkwasserschutzgebiet (TSG)“ Pumpwerk Liebethal“ wurde auf Antrag der SWP vom 07.02.2008 mit Verordnung vom 17.12.2008 aufgehoben, sodass im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft keine Trinkwasserschutzgebiete mehr bestehen, zu überarbeiten oder aufzuheben sind.

#### Abwasser

Für die Klärung des Abwassers besteht eine Überleitung der Abwässer nach Dresden. Die linkselbische Ableitung erfolgt über das Pumpwerk Heidenau, für das rechtselbische Gebiet über das Pumpwerk am ehemaligen Klärwerk Pratzschwitz.

Gemäß § 63 Abs. 2 des Sächsischen Wassergesetzes haben die Städte und Gemeinden ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) zu erstellen. Dieses wurde für die Stadt Pirna 2007 aktualisiert.

Im Ergebnis der Analyse stand fest, dass 17 Entsorgungsgebiete weiterhin nur dezentral entsorgt werden.

Für Nieder- und Obervogelgesang wurde das ABK im Jahr 2008 nochmals von dezentral nach zentral geändert, mit Ausnahme der Grundstücke Obervogelgesang 1-21b sowie Niedervogelgesang 1-5b, die dezentral verbleiben.

Ein weiterer Beschluss aus dem Februar 2009 stellt die künftig dezentral zu entsorgenden Einzelgrundstücke klar. Dies war notwendig, um den betroffenen Eigentümern die Fördermöglichkeiten zu eröffnen, bleibt im FNP jedoch ohne Konsequenzen. Auch die mit einer 3. Ergänzung des ABK vorgenommenen Änderungen wurden gemäß dem Beschluss vom 11.10.2011 eingearbeitet.

In der Gemeinde Dohma sollen von den 8 Entsorgungsgebieten im Ortsteil Dohma 7 nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden, des Weiteren die gesamten Ortsteile Goes, Großcotta (Cotta A) und Kleincotta (Cotta B). Ein entsprechendes Abwasserbeseitigungskonzept wurde am 05.12.2007 und am 10.12.2009 beschlossen.

Mit Stand 11.10.2011 gibt es insgesamt folgende dezentral zu entsorgenden Gebiete:

#### Stadt Pirna

- Postaer Straße
- Am Riesenfuß
- Wesenitzleite – (keine Baufläche)
- Liebethal Nr. 60
- Pratzschwitz Nr. 100 – (keine Baufläche)
- Segelflugplatz Pirna – (keine Baufläche)
- Oberlindigt/An der Schule
- Liebstädter Straße von der Einmündung der Seidewitzer Str. bis Stadtgrenze

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

- Höllengut – (keine Baufläche)
- Kohlbergstadion
- Weinleite – (keine Baufläche)
- Tierheim Krietzschwitz – (keine Baufläche)
- Alt-Rottwerndorf 61/62
- Alt-Rottwerndorf 68
- Leite
- Alt-Neundorf 45
- Niedervogelgesang 1 - 5b und Obervogelgesang 1 - 21b
- Mockethal, Am Rundling 6
- An der Sandgrube 3 und 7
- Arthur-Thiermann 52
- Liebethal Grund 25 – (keine Baufläche)
- Schlegelweg 2a, 10,22– (keine Baufläche)
- Weg der jungen Pioniere 11– (keine Baufläche)
- Thomas-Münzer-Siedlung 1-3– (keine Baufläche)

In der Gemeinde Dohma wird das gesamte Gemeindegebiet außer dem Gewerbegebiet Dohma und dem Wohngebiet „Am Kirschberg“ dezentral entsorgt.

## 9.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt aus den regionalen Netzen. Fernwärme wird in den entsprechenden Heizwerken auf dem Sonnenstein sowie in Pirna-Copitz erzeugt. Weitere bedeutsame bauliche Anlagen wie Gasregler- oder Umspannstationen sind im Flächennutzungsplan gesondert ausgewiesen.

### Elektro-Freileitungen

Im Plangebiet verlaufen vier 110 kV-Leitungen der ENSO –Netz GmbH sowie die 380-kV-Freileitung Schmölln - Dresden/Süd der 50hertz transmission GmbH. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt.

Bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist zu beachten, dass im Bereich der 110-kV-Freileitung die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Insbesondere im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele) ist eine Geländeänderung nicht zulässig. Des Weiteren dürfen im Schutzstreifenbereich der Leitung (beidseitig 25 m von Trassenachse) keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe den Bestand oder den Betrieb der 110-kV-Leitung gefährden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen bzw. Bäumen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsort und dem äußeren Leiterseil so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m) ist eine Gehölzbepflanzung nicht zulässig.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Für die 380-kV- Anlage ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m (beidseitig der Trassenachse) bei 380-kV-Freileitungen, in dem grundsätzlich Bau- und Pflanzbeschränkungen bestehen, freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei baulichen Vorhaben im Bereich der Versorgungsanlagen sind die Betreiber zur Einweisung in die genaue Lage der Leitungsnetze zu beteiligen und entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten.

#### Unterirdische Gas-Hauptversorgungsleitungen

Es befinden sich mehrere Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH innerhalb des Plangebietes. Diese werden als „unterirdische Hauptversorgungsanlagen“ in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anlagen der ONTRAS liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Er beträgt maximal 6 m.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen oder gefährden können. Der Schutzstreifen ist so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

Die Schutzstreifen werden durch die ONTRAS von Bewuchs freigehalten, wenn dieser den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet. Bepflanzungen haben so zu erfolgen, dass folgende lichte Mindestabstände zu Ferngasleitungen nicht unterschritten werden:

- flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb d. Schutzstreifen, jedoch nicht näher als 2,5m
- kleinkronige Bäume im Abstand von 5 m
- tiefwurzelnde Bäume und Hecken im Abstand von 5 m
- großkronige Bäume im Abstand von 10 m

Zu Kabeln in Kabelschutzrohranlagen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

#### Windenergieanlagen

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zählt die Errichtung von Windkraftanlagen zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. In der seit 24.04.2003 verbindlichen Teilfortschreibung der Plansätze zur Windenergienutzung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist auf den Gemeindegebieten Pirna sowie Dohma kein Vorranggebiet Windenergienutzung ausgewiesen. Da mit dieser Teilfortschreibung der seit 01.01.1997 in Kraft getretene sogenannte Planvorbehalt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Anspruch genommen worden ist, befinden sich die Gemeindegebiete vollständig im Ausschlussgebiet für Windenergienutzung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

der Raumordnung anzupassen. Es gilt der entsprechende Plansatz 4.4.8.2 (Z) der o. g. Teilfortschreibung des Regionalplanes:

- 4.4.8.2 (Z) Außerhalb der Vorranggebiete Windenergienutzung dürfen Windkraftanlagen nicht genehmigt und errichtet werden. Bauleitplanerische Darstellungen von Gebieten für die Windenergienutzung, die sich außerhalb der Vorranggebiete Windenergienutzung befinden, sind nicht zulässig.

Demzufolge ist die Errichtung von Windkraftanlagen im gesamten Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma nicht zulässig. Deshalb erfolgte im vorliegenden Flächennutzungsplan keine Darstellung eines Sondergebietes Windenergienutzung.

## 9.3 Abfallentsorgung

Die Hausmüllentsorgung ist im Plangebiet durch die Umladestation auf dem Gelände der ehemaligen Hausmülldeponie Kleincotta errichtet, von wo aus die Verbringung des Müllaufkommens der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma zur Deponie Gröbern sichergestellt wird. Die Deponie Gröbern dient zudem als Verbringungsort für das gesamte Müllaufkommen des Landkreises Sächsische Schweiz.

Am gleichen Standort wird auch ein Wertstoffhof betrieben. Ein weiterer Wertstoffhof wird ab Sommer 2019 im Gewerbegebiet „Copitz 1 Nord“ eröffnet (siehe Änderungsbereich R 19 im Kapite 11).

Folgende ehemalige Deponien sind im Flächennutzungsplan sind als Rekultivierungsbereiche ausgewiesen:

- ehem. Kunstseidenhalde; Industrierückstands- und Aschespülhalde
- Hausmülldeponie Feistenberg
- Altdeponie Zehista, (Lehmgrubenrestloch)
- Altdeponie Rottwerndorf; ehem. HKW-Kippe (Steinbruchrestloch)
- Deponie Kleincotta – Deponie ist stillgelegt



## 10 Sonstige Planinhalte

### 10.1. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Die Erfassung der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen wurden mit dem Bundes-Bodenschutzgesetz 1998 als Aufgabe der Länder (BBodSchG, §11) gesetzlich geregelt. Im Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) ist die Befugnis des Landesamtes für Umwelt und Geologie (jetzt LfULG) zur Führung eines Altlastenkatasters (genannt SALKA) und der zentralen Verarbeitung der gespeicherten Daten erteilt. Es ist zu berücksichtigen, dass die Angaben zu Bearbeitungsstand und Handlungsbedarf noch nichts über die Art der Gefährdung aussagen oder über das betroffene Schutzgut (Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser) und damit über die Konsequenzen bei geplanten Nutzungen oder Baumaßnahmen. Die Ausdehnung von Schadstoffen im Untergrund ist aus den Angaben im Kataster nicht zuverlässig zu entnehmen. Meist sind nur Teilbereiche eines Grundstücks in Mitleidenschaft gezogen. Möglich ist aber auch, dass die Schadstoffe auch benachbarte Grundstücke erreicht haben.

Die Kommune /Verwaltungsgemeinschaft ist durch § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB verpflichtet, diejenigen Flächen im FNP zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dazu fragt sie die Daten des SALKA in regelmäßigen Abständen bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ab. Die Darstellung im FNP folgt den am 16.07.2015 übergebenen Daten. Sie sind im Anhang 3 aufgelistet.

Altlasten gliedern sich in Altablagerungen und Altstandorte:

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, nennt man Altstandorte.

Altlastenverdachtsflächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nach der vom Landratsamt Sächsische Schweiz, Abfallamt, geführten Liste sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Es werden Punktdaten mit dem Planzeichen und der zugehörigen SALKA –Nummer dargestellt.

Die Signaturen und SALKA-Nummern sagen nichts aus, ob es sich dabei nach wie vor um Flächen handelt, die nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im FNP zu kennzeichnen sind, also ob die Böden „erheblich“ mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ohne weitere Angaben kann vom Grunde her erst einmal nur davon ausgegangen werden, dass ein Altlastenverdacht besteht.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

Die Abbildung zeigt die Verteilung der im SALKA und dem Archiv des SALKA eingetragenen Flächen entsprechend ihrer Einordnung. Die Abbildung verdeutlicht, dass bei dem größten Anteil der in SALKA vorhandenen Flächen eine tatsächliche Gefährdung bisher nicht festgestellt werden konnte bzw. dass bei der derzeitigen Nutzung keine Gefährdung vorliegt.

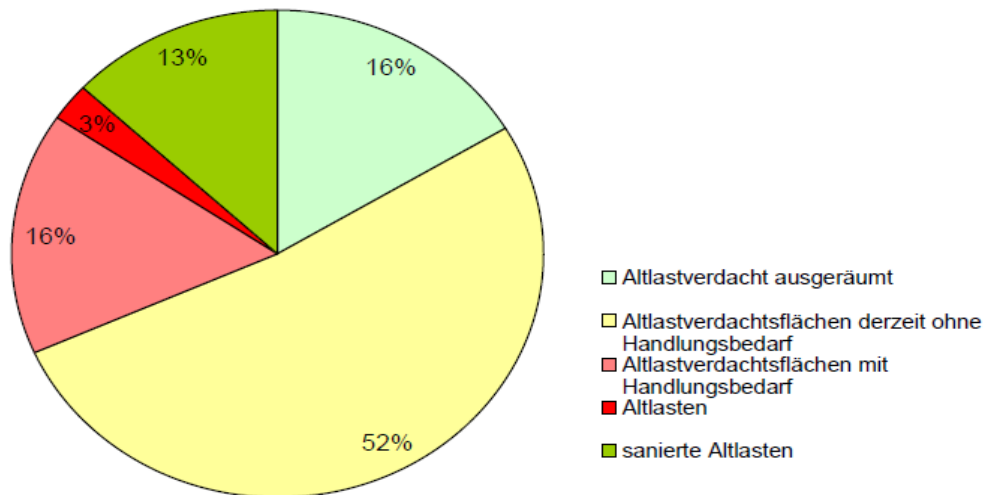


Abbildung: Verteilung der in SALKA eingetragenen Flächen entsprechend der zugeordneten Kategorie (Stand: Mai 2013)

Da diese Daten inhaltlich nicht von der Stadt Pirna zu verantworten sind, wird dennoch keine Unterscheidung bei der Übernahme in den FNP übernommen. Die vermutlich nicht erheblich belasteten Flächen werden mit gleichem Planzeichen dargestellt wie die belasteten Flächen. Ob es sich (tatsächlich) um einen Altlastenverdacht, eine Altlast, eine sanierte oder zum Teil sanierte Altlast handelt, welche Stoffe und ob in erheblicher Menge im Boden oder Grundwasser vorhanden sind, die evtl. räumliche Größe usw. - das sind Sachverhalte, für die ein erweiterter Auszug aus dem SALKA notwendig wird. Diese Daten sind bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes zu erfragen.

## 10.2 Abbau oberflächennaher Rohstoffe

Im Plangebiet befinden sich einige Kiessand- und Sandlagerstätten sowie Sandsteinvorkommen, deren Mehrzahl bereits erkundet ist und abgebaut wird. Aufgrund der Festlegungen im Einigungsvertrag gilt für diese Lagerstätten die bergrechtliche Zuständigkeit nach Bundesberggesetz (BBergG), die je nach bergrechtlichem Verfahren und Abbaustand mittel- bis langfristig bestehen bleibt.

Die Situation des Bergbaus in der Verwaltungsgemeinschaft ist vor allem geprägt durch konkurrierende Nutzungsansprüche von Landwirtschaft sowie dem Natur- und Landschaftsschutz auf den betreffenden Flächen. Weiterhin ist die Störung der Wohnfunktion im Umfeld der Gewinnungsgebiete

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

vor allem in Birkwitz-Pratzschwitz und Copitz-West teilweise erheblich. Auch die angespannte Verkehrssituation wird durch den Schwerlastverkehr zusätzlich beeinträchtigt.

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, sowohl die Planungspflichten als auch die Planungsbefugnis in Abwägung der Nutzungskonkurrenzen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich folgende Darstellungssystematik:

#### **Kiessand- und Sandlagerstätten**

##### **Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BBergG (nachrichtliche Übernahme)**

In diesem Bereich besteht für Bauvorhaben ein Genehmigungsvorbehalt durch die Bergbehörde, der der langfristigen Sicherung vor Überbauung dient. Innerhalb der Baubeschränkungsgebiete sollen grundsätzlich keine Bauflächen dargestellt werden. Das Baubeschränkungsgebiet „Kies Birkwitz“ erstreckte sich im bisher rechtskräftigen FNP bis an die Bebauung von Pratzschwitz und Birkwitz heran. Mit Verordnung des Sächsischen Oberbergamtes vom 01.07.2005 wurde das Gebiet verkleinert. Die neue Abgrenzung ist im Plan enthalten.

##### **Erlaubnisfelder (keine Plandarstellung)**

Der Besitz einer bergrechtlichen Erlaubnis berechtigt zum Aufsuchen von Bodenschätzen, d.h. zu Sondierungsbohrungen etc. Die Firma Beak Consultants GmbH besitzt die bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung diverser Edelmetalle und Schwermineralien im Feld 1625 „Elbe 2“. Eine gewerbliche Gewinnung wird aber nur innerhalb von bereits in Gewinnung stehenden oder in Abbau gehenden Steine- und Erdenbetrieben erfolgen. Das Erlaubnisfeld ist daher im Plan nicht dargestellt.

##### **Bergwerksfelder (= Bergwerkseigentum) und Bewilligungsfelder (Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen)**

Der Besitz von Bergwerkseigentum berechtigt zum Aufsuchen und zur Gewinnung der Bodenschätze. Inhaber ist die Kieswerke Borsberg GmbH Co KG. Sie besitzt derzeit 4 Bergwerksfelder im Elbebogen.

Eine Bewilligung berechtigt ebenfalls zum Aufsuchen und zur Gewinnung der Bodenschätze. Planungsrechtlich ist sie dem Bergwerkseigentum gleichzusetzen. Die Kieswerke Borsberg GmbH Co KG besitzt ein Bewilligungsfeld am Standort des alten Kieswerkes in Pratzschwitz

Die Kennzeichnung und Darstellung der Bergbauflächen erfolgt unabhängig von den planerischen Zielstellungen der VG, das heißt, dass keine Rückschlüsse auf ein planerisches Interesse seitens der Stadt Pirna und der Gemeinde Dohma für den Rohstoffabbau an dem jeweiligen Standort abgeleitet werden können.

Eine Änderung des Rahmenbetriebsplanes für den Kiesabbau zwischen Copitz, Pratzschwitz und Birkwitz befindet sich derzeit im Verfahren. Im FNP dargestellt ist jedoch noch die „alte“ rechtskräftige Betriebsplanung. Die geänderte Konzeption kann erst, wenn sie Rechtskraft erlangt hat, in einem späteren Änderungsverfahren in den FNP eingearbeitet werden.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

#### **Sandsteinabbau**

Weiterhin sind die drei Sandsteinbrüche „Lohmgrund 1“, „Lohmgrund 2“ und „Neundorf“ der Gemeinde Dohma als Baubeschränkungsgebiete ausgewiesen. Die für die Abbau- bzw. Gewinnungsflächen bestehenden Abgrenzungen der entsprechenden Bergbauberechtigungen stimmen bei allen betroffenen Abbauflächen im Planungsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma mit den entsprechenden Abgrenzungen der Baubeschränkungsgebiete überein und werden daher nicht gesondert dargestellt.

#### **Bergfahrenggebiet**

Es gibt fünf bergschadengefährdete Gebiete im Stadtgebiet von Pirna (zwei am Kohlberg südlich des Geibeltbades, der Bereich der Herrenleite, östlich der Ortslagen Zatzschke und Mockethal an der Wehlener Str. und am Hang der Wesenitz südlich von Hinterjessen).

Im Gebiet der Gemeinde Dohma gibt es den alten Bahntunnel am Zugang zum Lohmgrund und ein kleines als Hohlraum ausgewiesenes Areal am Ostrand von Großcotta.

Bei geplanten Baumaßnahmen ist in diesen Gebieten eine bergamtliche Mitteilung gemäß § 7 Hohlraumverordnung<sup>10</sup> beim Oberbergamt Freiberg einzuholen.

### **10.3 Darstellung der Störfallbetriebe nach § 50 BImSchG**

Nach § 50 BImSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung Vorsorge dafür zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fallen und Wohngebieten oder öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt, um das Risiko schwerer Unfälle oder dessen mögliche Folgen nicht zu vergrößern.

Als fachliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Prüfung der empfohlenen Abstände zwischen Störfallbetrieben und benachbarten schützenswerten Gebieten wurde von der Kommission für Anlagensicherheit der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ erarbeitet und zur Anwendung empfohlen.

Für die betreffenden Störfallbetriebe, die sich im Gebiet der VG Pirna-Dohma befinden, wurden auf Grund der derzeit in den Betriebsbereichen befindlichen störfallrelevanten Stoffe folgende Achtungsabstände bzw. „angemessenen Abstände“ ermittelt:

- |                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 1. Feuerwerke Kürbs (ehemals MAXAM): | 500 m Achtungsabstand     |
| 2. DH-Oberflächentechnik GmbH:       | 90 m angemessener Abstand |

---

<sup>10</sup> Die geänderten Regelungen der Hohlraumverordnung sind im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.04.2002 veröffentlicht worden. Die Pflicht zur Einholung einer bergamtlichen Mitteilung gründet sich auf § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 06.03.2002 (Sächs.GVBl. S. 117. Die Meldepflicht leitet sich jetzt aus § 4 SächsHohlrVO ab.

## Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung der Begründung

---

Weitere Störfallbetriebe befinden sich nicht im betreffenden Planungsgebiet.

Für den Betriebsbereich der DH-Oberflächentechnik GmbH wurde inzwischen im Rahmen des Gutachtens vom 6. Juli 2015 durch einen Sachverständigen nach § 29b BImSchG ein angemessener Abstand ermittelt. Dieser beträgt 90 m.

Das Unternehmen „SAXOL / Schill & Seilacher GmbH“ hat den Antrag gestellt, aus dem Anwendungsbereich der Störfallverordnung entlassen zu werden. Auf Grund der Verzichtserklärung des Unternehmens vom 26.11.2015 stellen die Anlagen der Schill & Seilacher Chemie GmbH in 01796 Pirna, Altneundorf 13, aufgrund der am Standort vorhandenen Mengen an gefährlichen Stoffen i.S. d. §2 Nr.1 der 12. BImSchV keinen Betriebsbereich i.S.v. §3 Abs. 5a BImSchG dar und fallen damit nicht mehr unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung).

## **Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohma**

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Fortschreibung  
der Begründung

---

## 11 Änderungen im Zuge der „4. Änderung des FNP“

### Aufstellung aller Änderungsbereiche (vgl. Übersichtsplan am Ende der Begründung)

Die Stadtentwicklung als ein ständiger Prozess bringt in regelmäßigen Abständen die Notwendigkeit einer Änderung der Bauflächendarstellungen mit sich.

Durch die Ergebnisse übergeordneter Planungen sind weitere Änderungen hinzugekommen.

Des Weiteren werden Änderungen, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung erfolgten, nachträglich im Wege der Berichtigung im FNP angepasst. Diese Berichtigungen bedürfen nicht der Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde. Sie sind in nachstehender Tabelle besonders gekennzeichnet.

### Pirna –Rechtselbischer Teil

Nummer	
<b>R 1</b>	Hinterjessen, Weinbergweg Vergrößerung der Wohnbaufläche
<b>R 2</b>	Hinterjessen: „An der Sandgrube“ Übernahme des Planes zur Wiedernutzbarmachung der Sandgrube Jessen -Süd und des B-Planes „An der alten Gärtnerei Jessen“
<b>R 3</b>	Copitz, Rudolf-Renner-Straße: Übernahme des B-Planes Nr.83 „Nachverdichtung Rudolf-Renner-Straße Süd“ im Zuge der Berichtigung
<b>R 4</b>	Zatzschke: Abrundung des Wohngebietes am Westrand (Vorbereitung je einer Ergänzungssatzung) und Abrundung an der Straße „Am Waldsaum“
<b>R 5</b>	Copitz, Schillerstraße: Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte
<b>R 6</b>	Copitz, Schulstraße: Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche an der Pestalozzi-Schule und Ergänzung um eine Kindertagesstätte
<b>R 7</b>	Copitz: Abrundung Basteistraße
<b>R 8</b>	Liebenthal, Ostrand: Abrundung der Mischgebietsfläche
<b>R 9</b>	Bonnewitz Übernahme der Abgrenzung der Klarstellungssatzung „Bonnewitzer Berg“
<b>R 10</b>	Zatzschke, Lohmener Straße Korrektur der Darstellung der Wohnbaufläche am Gasthof „Weiße Taube“
<b>R 11</b>	Copitz, Äußere Pillnitzer Straße und Radeberger Straße Vergrößern der Wohnbaufläche und Nachnutzung des Altstandortes des ALDI-Marktes
<b>R 12</b>	Copitz, Renner-Straße Nord Vergrößerung der Wohnbaufläche
<b>R 13</b>	Copitz, Am Ehrenhain: Vergrößerung der Wohnbaufläche



<b>R 14</b>	Copitz, Söbrigener Weg: Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des geplanten "Wohngebiet Söbrigener Weg"
<b>R 15</b>	Großgraupa, östlich des August Röckel-Ring: Abrundung der Wohnbaufläche
<b>R 16</b>	Copitz, Liebethaler Straße: Vergrößerung der Wohnbaufläche
<b>R 17</b>	Copitz, Äußere Pillnitzer Straße: Neuausweisung einer Wohnbaufläche, teilweise Änderung einer Parkplatzfläche zu Mischgebiet und Übernahme der Festsetzungen des B-Planes Nr.74 „Naherholungszentrum Copitz“
<b>R 18</b>	<del>Graupa, Gemarkung Vorderjessen: Vergrößerung der Wohnbaufläche am Meiereiweg</del> Änderungsbereich entfällt
<b>R 19</b>	Copitz Nord. Darstellung einer „Fläche für Ver- und Entsorgung“ für den Neubau eines Wertstoffhofes
<b>R 20</b>	Pratzschwitz, Nordwestrand Abrundung der gewerblichen Baufläche zwischen Pratzschwitz und Birkwitz
<b>R 21</b>	Mockethal/Zatzschke: Revitalisierung der Gewerbefläche „Getreidelager Zatzschke“ und Entwicklung eines Wohnstandortes
<b>R 22</b>	Copitz, Waldstraße: Abrundung der Wohnbebauung

### Pirna – Linkselbischer Teil

Nummer	
<b>L 1</b>	Pirna -Südvorstadt, Neuer Standort des evangelischen Schulzentrums:
<b>L 2</b>	Pirna, Darstellung der gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen für den IndustriePark Oberelbe
<b>L 3</b>	Pirna - Zehista, Schulstandort: Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche
<b>L 4</b>	Änderungsbereich entfällt
<b>L 5</b>	westliche Innenstadt, Einordnung eines P & R Parkplatzes „An der Elbe“:
<b>L 6</b>	Südliche Innenstadt, Zehistaer Straße: Darstellung einer vorhandenen Gemengelage als Mischgebiet
<b>L 7</b>	Zehista, Südrand: Nachnutzung des landwirtschaftlichen Standorts
<b>L 8</b>	Sonnenstein, Herbert-Liebsch Straße: Aufhebung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Darstellung einer Gewerbefläche
<b>L 9</b>	Sonnenstein, Schlosspark und Krietzschwitzer Straße: Nachnutzung brachliegender Gewerbeflächen und leerstehender Gemeinbedarfseinrichtungen: Darstellung als Mischgebiet
<b>L 10</b>	Pirna, westliche Innenstadt: Nachnutzung der Möbelfabrik Hengst zu Wohnzwecken
<b>L 11</b>	Cunnersdorf, Nordostrand: Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Kirschplantage
<b>L 12</b>	Pirna, ehem. Sandsteinwerke: Übernahme des Vorentwurfes des B-Plan Nr. 78: „Wohngebiet An der Siegfried-Rädel-Straße“
<b>L 13</b>	Cunnersdorf, Abrundung der Wohnbebauung westlich des Dorfkerns

<b>L 14</b>	Rottwerndorf, Abrundung Eichgrundweg
<b>L 15</b>	Pirna, südliches Stadtgebiet: Sicherung der Trasse für eine Radwegverbindung

### Gemeinde Dohma

<b>Nummer</b>	
<b>D 1</b>	Dohma, Abrundung der Wohnbaufläche an der „Weinleite“
<b>D 2</b>	Dohma, Berichtigung der Wohnbauflächendarstellung „Am Heideberg“
<b>D 3</b>	Großcotta, Anpassung der Wohnbauflächendarstellung zwecks Nachnutzung der Aufbahrungshalle
<b>D 4</b>	Dohma, Bahretalstraße Vergrößerung der Wohnbaufläche
<b>D 5</b>	Großcotta, Ostrand Einordnung einer Gemeinbedarfsfläche für ein interkommunales Feuerwehrgerätehaus

**Darstellung der Änderungen im Einzelnen**

**Pirna - Rechtseibischer Teil**

<p><b>R 1 - Hinterjessen, Weinbergweg: Vergrößerung der Wohnbaufläche</b></p>	
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Entlang der Anliegerstraßen „Weinbergsweg“ und „Querweg“ soll die Errichtung von 4-6 straßenbegleitend angeordneten Einfamilienhäusern planerisch vorbereitet werden. Dies ist städtebaulich angemessen, nachdem die Aktivitäten des Kies- bzw. Sandabbaus und der Rekultivierung in der Umgebung nahezu abgeschlossen sind. Eine Voranfrage beim Versorgungsträger ergab, dass das Vorhandensein der 110 kV –Leitung einer Bebauung nicht generell entgegensteht.</p>	
<p><b>Bisherige Darstellung</b></p>	<p><b>Künftige Darstellung</b></p>
<p><b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b></p> <p>Auf der Fläche gibt es im geänderten Beteiligungsentwurf zur 2. Fortschreibung des Regionalplanes ein Vorbehaltsgebiets Natur- und Landschaft und ein Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung.</p>	
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b></p> <p>Es wird angestrebt, Baurecht über eine Ergänzungssatzung oder einen Bebauungsplan herzustellen, der die oben angeführten regionalplanerischen Ausweisungen besonders berücksichtigt.</p>	
<p><b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b></p> <p>Der Landschaftsplan schlägt den Erhalt der Wochenendgärten vor. Die Abweichung davon erscheint jedoch vertretbar, da sich bereits Wochenendhäuser auf der Fläche befinden und die Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße eine ökologische günstige Form der Wohnbauflächenerweiterung darstellt.</p>	

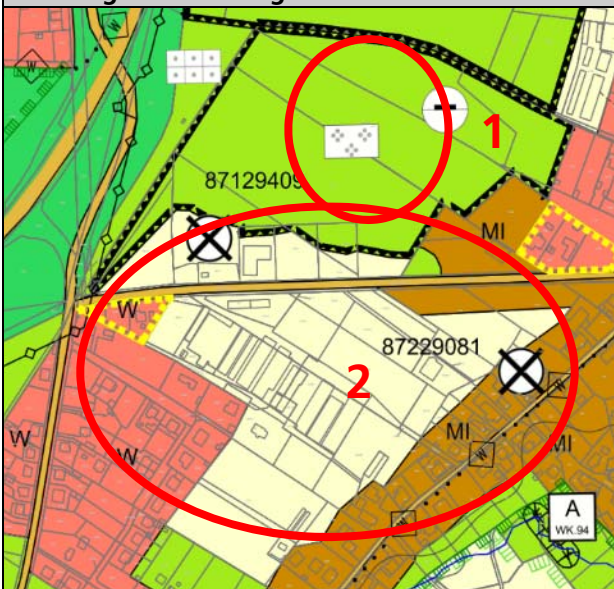
**R 2 - Hinterjessen: „An der Sandgrube“: Übernahme des Planes zur Wiedernutzbarmachung der Sandgrube Jessen –Süd und des B-Planes „An der alten Gärtnerei Jessen“**

**Erläuterung**

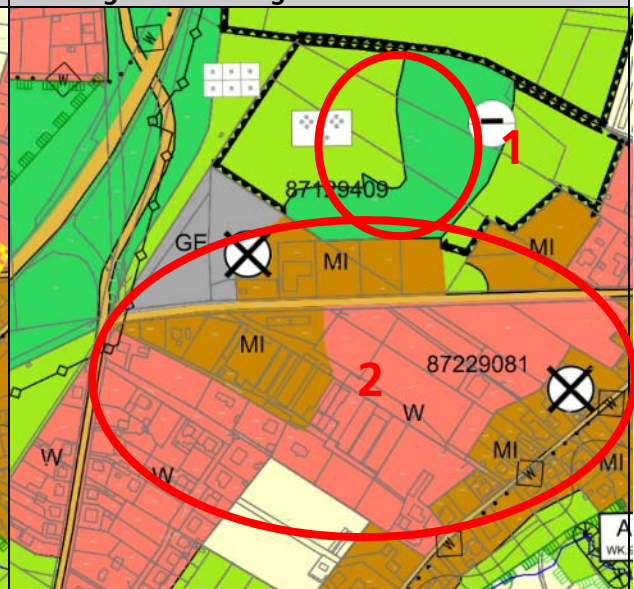
1. Die jahrzehntelang betriebene Sandgrube in Jessen befindet sich derzeit in der schrittweisen Rekultivierung. Somit gehen davon in Zukunft keine betrieblichen Verkehre mehr aus und die Flächen werden nach und nach landschaftsgerecht wiederhergerichtet. Dies trägt zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes und der landschaftlichen Attraktivität des Wohnstandorts Jessen bei. Die Festlegungen des Abschlussbetriebsplanes (Plan der 2. Präzisierung der Wiedernutzbarmachung der Sandgrube Jessen-Süd, Entwurf 07/2017) wurden von der Stadt befürwortet und werden jetzt in den FNP übernommen.

2. Unmittelbar südlich der Sandgrube befindet sich entlang der Straße „An der Sandgrube“ ein Bereich, der momentan noch eine weitgehend ungeordnete Flächennutzung mit verschiedenen Nutzungsarten aufweist. Hier bedarf es nicht zuletzt aus Gründen einer verträglichen Entwicklung des Wohnstandortes Jessen, zur Entflechtung miteinander unverträglicher Nutzungen und zur Herstellung eines intakten Ortsbildes einer Neuordnung. Es wird deshalb im Parallelverfahren der Bebauungsplan „An der alten Gärtnerei Jessen“ aufgestellt, dessen geplante Festsetzungen hier übernommen werden. Es werden Mischbauflächen im Bereich des Tiefbauunternehmens und der Gärtnerei und südöstlich davon Wohnbauflächen für die Entwicklung von ca. 35 Eigenheimen dargestellt. Damit soll zum einen den hier ansässigen Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse die Möglichkeit zu einer angemessenen Eigenentwicklung gegeben werden, zum anderen sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers geschaffen werden.

**Bisherige Darstellung**



**Künftige Darstellung**



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Der geänderte Beteiligungsentwurf zur 2. Fortschreibung des Regionalplanes zeigt auf der Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung. Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit der Ausweisung von Bauflächen nimmt jedoch der Grad an Versiegelung im Geltungsbereich zu, dies wirkt sich auf den lokalen Wasserhaushalt aus. Die Grundwasserneubildungsrate wird auf den überbauten Flächen auf Grund der geringeren Infiltration von Niederschlagswasser gemindert. Da die Bebauung überwiegend auf vorbelasteten Flächen stattfindet, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableitbar. Im weiteren Verfahrensablauf zu klären sind die möglichen Restriktionen, die sich aus der Lage des Plangebietes im regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet „Wasserversorgung“ ergibt.



### **Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

Der Bebauungsplan Nr.84 „An der alten Gärtnerei Jessen“ lag mit seinem Vorentwurf vom Dezember 2017 den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sind ergänzende Aussagen zur Altlastensituation, zur Sicherheit der benachbarten Deponien und zur Betroffenheit des Grundwasserkörpers nachzuliefern.

### **Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

Der Landschaftsplan zeigt den alten Gärtnereistandort und stellt den betroffenen Teil der Sandgrube als Laubwald dar. Jedoch folgt er dem im Jahr 2002 vorliegenden Kenntnisstand. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen der Erstellung des Plans zur Wiedernutzbarmachung der Kenntnisse neue Erkenntnisse gewonnen. Von einer vollständigen Aufforstung wurde Abstand genommen.

### R 3 - Copitz, Rudolf-Renner-Straße: Übernahme des B-Planes Nr.83 „Nachverdichtung Rudolf-Renner-Straße Süd“ (Berichtigung)

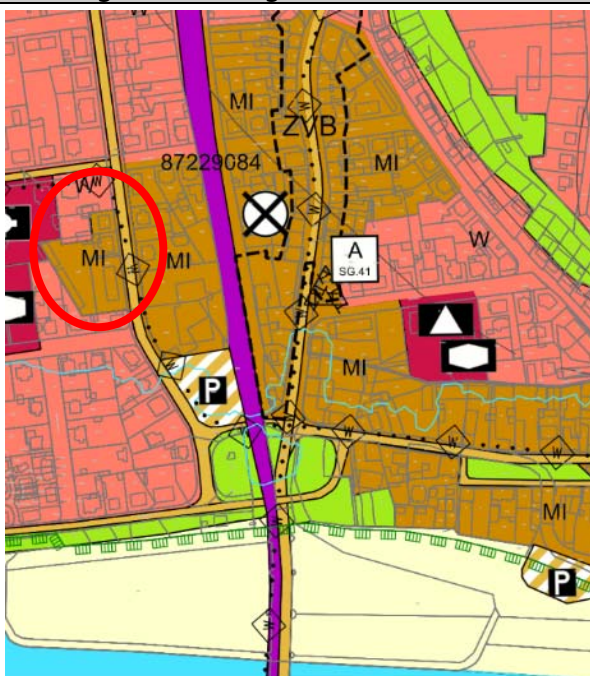
#### Erläuterung

Auf einer rückwärtigen Garten- und Garagenfläche des Grundstücks Rudolf-Renner-Straße 13 im Stadtteil Copitz soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die angrenzenden Bebauungsstrukturen werden ergänzt und gleichzeitig die Inanspruchnahme wertvollen Freiraums an anderer Stelle, in weniger integrierten Lagen, vermieden.

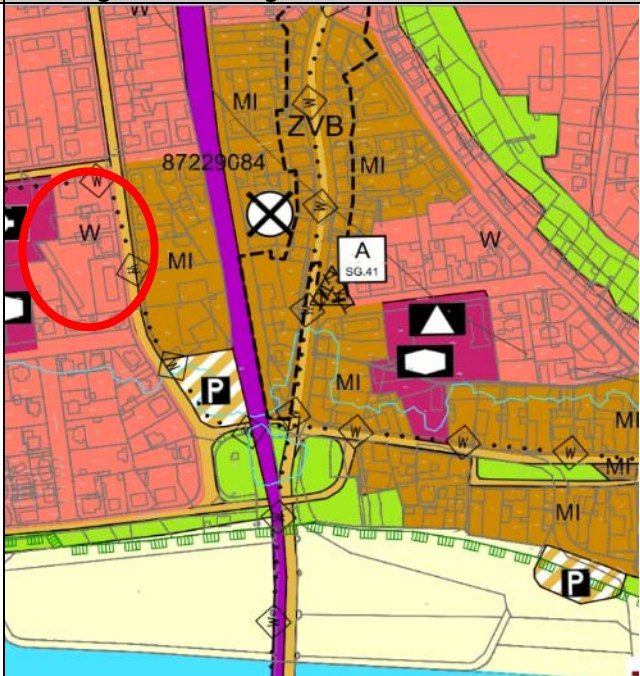
Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen
- Sicherung einer angemessenen Erschließung
- Durchgrünung des Plangebietes und Berücksichtigung der Artenschutzbelange

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan zeigt für das Gebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Es wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und auch bereits in Kraft gesetzt. Nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt den Bestand (Siedlungsfläche) und gibt keine konkreten Handlungsempfehlungen für die Fläche.

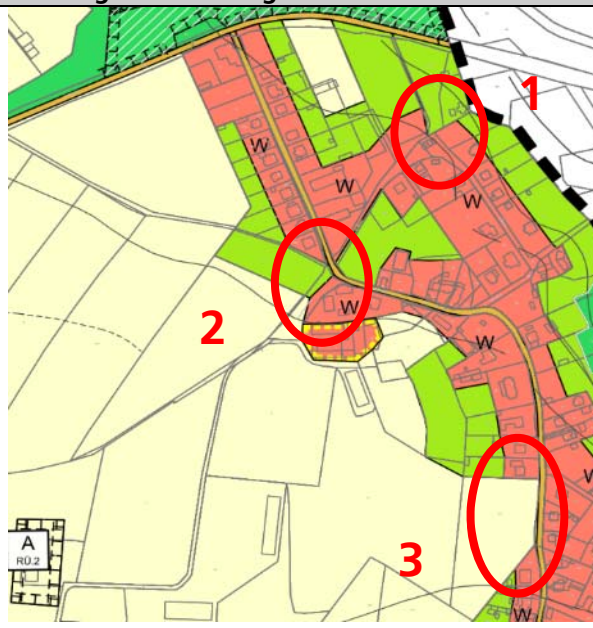
In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich südlich ca. 1 km entfernt ein FFH- und SPA-Gebiet entlang der Elbe. Darüber hinaus war die Lage im 4 km - Untersuchungsraum um Fledermausquartiere zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Im Ergebnis der Vorprüfung sind durch die Planung keine erheblichen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu erwarten.

**R 4 – Zatzschke: Abrundung des Wohngebietes am Westrand (Vorbereitung je einer Ergänzungssatzung) und Abrundung an der Straße „Am Waldsaum“**

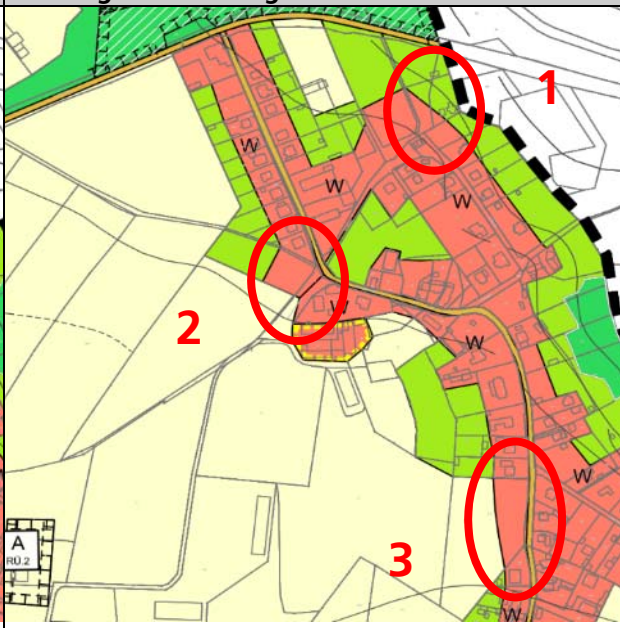
**Erläuterung**

Im Ortsteil Zatzschke soll an drei Stellen eine Abrundung ermöglicht werden. Vorgesehen ist, an der Straße „Am Waldsaum“ ein Wochenendhaus durch ein Wohnhaus zu ersetzen und an der Straße „Arthur-Thiermann-Straße“ je zwei bzw. drei Eigenheime zu errichten.

**Bisherige Darstellung**



**Künftige Darstellung**



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Für die Ortslage Zatzschke trifft der Regionalplan keine Ausweisung. Östlich des Ortes ist ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz zu beachten. Dies wird gewährleistet, wenn der Gehölzgürtel, der überwiegend außerhalb der Stadtgrenze gelegen ist, erhalten bleibt.

**Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

Während an der Straße „Am Waldsaum“ nur noch ein einziges Vorhaben (1) realisiert werden kann, müssen an der Arthur-Thiermann-Straße zwei Ergänzungssatzungen (2+3) aufgestellt werden. Für das Einzelvorhaben „Am Waldsaum“ soll eine Einzelgenehmigung nach §35 (2) BauGB herbeigeführt werden.

**Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

Zu 1.: Der Landschaftsplan regt für die Fläche „Am Waldsaum“ den Erhalt der Gartennutzung an und betont die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund über die Stadtgrenze hinaus. Aus diesem Grund wird die Wohnbaufläche nur auf der vorderen straßennahen Teilfläche ausgewiesen, für das restliche Flurstück werden Auflagen zur Freihaltung von Bebauung im Baugenehmigungsverfahren erwartet.

Zu 2.: Der Landschaftsplan regt eine Gestaltungsmaßnahme im Straßenraum an und stellt im Übrigen den Bestand einer Gartennutzung dar. Die Ergänzungssatzung wird eine „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festsetzen.

Zu 3.: Der Landschaftsplan stellt den Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzfläche dar. Die Ergänzungssatzung wird eine „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festsetzen, die den Verlust der Fläche ausgleicht.



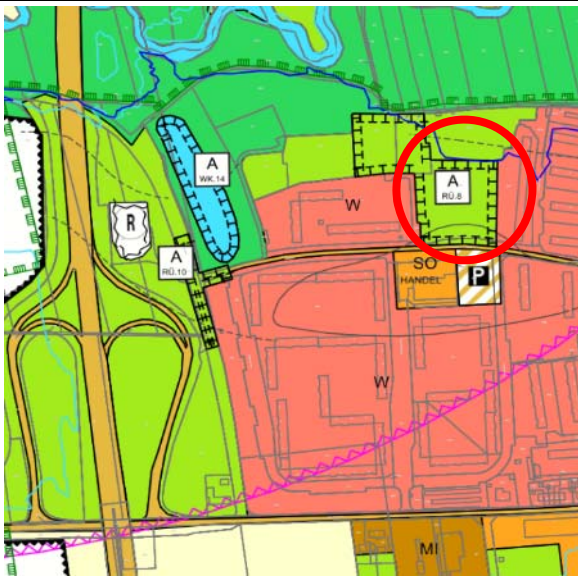
### R 5 – Copitz, Schillerstraße:

#### Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte

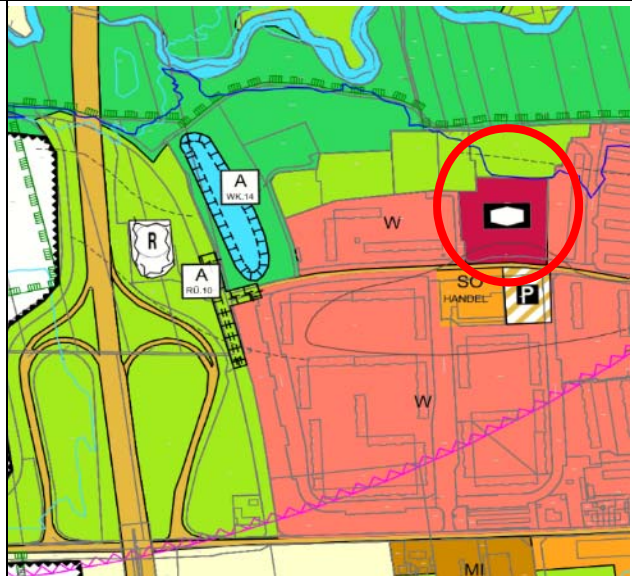
##### Erläuterung

Die nach dem Rückbau der Haussner- und der Gagarin-Schule sowie der Turnhalle und des Jugendclubs frei gewordene Fläche wurde temporär als Grünfläche genutzt. Wegen gestiegener Kinderzahlen wurde ein Grundstück für die Errichtung einer zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtung gesucht, wobei dieser zentrale Standort innerhalb von Copitz besonders geeignet ist. Er wird daher in seinem vorderen Teil als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, während der hintere Teil auch weiterhin Bestandteil des Grünzugs längs der Wesenitz bleiben soll.

##### Bisherige Darstellung



##### Künftige Darstellung



##### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die wohnortnahe Bereitstellung von Betreuungsangeboten für Kinder entspricht den Vorgaben der Raumordnung. Der Regionalplan zeigt den Siedlungsbestand von Copitz und das Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz längs der Wesenitz. Letzteres wird von der geänderten Darstellung nicht berührt.

##### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Die Vorhaben wurden über Einzelgenehmigungen ermöglicht und sind bereits umgesetzt.

##### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt den Siedlungsbestand und gibt an dieser Stelle keine Empfehlungen. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Pirnaer Elbtal“ an, was von der geänderten Darstellung nicht berührt wird.

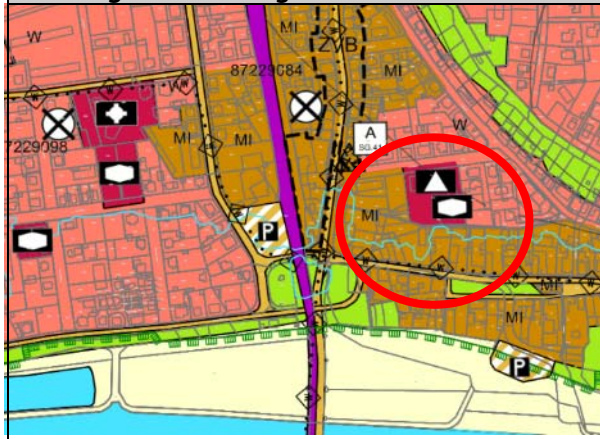
### R 6 - Copitz, Schulstraße: Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche an der Pestalozzi-Schule und Ergänzung um eine Kindertagesstätte

#### Erläuterung

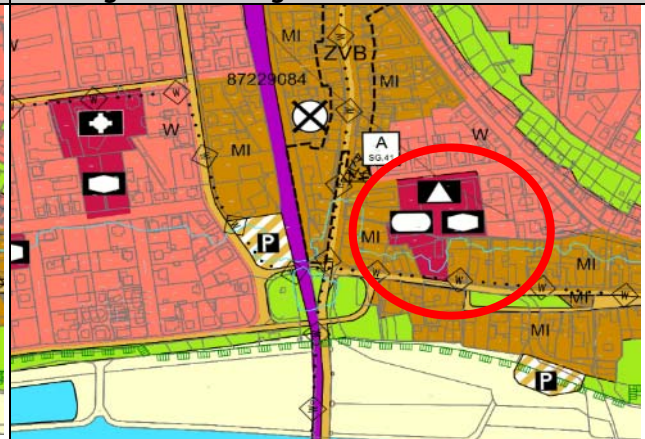
An der Pestalozzi-Schule wird ein Anbau errichtet, die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend vergrößert.

Gleichzeitig wird an der Fährstraße der nach dem Hochwasser verlagerte Standort einer Kindertagesstätte ebenfalls in die Gemeinbedarfsfläche integriert.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die wohnortnahe Bereitstellung von Betreuungsangeboten für Kinder entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Die Vorhaben wurden über Einzelgenehmigungen bereits genehmigt und realisiert.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan stellt den Siedlungsbestand dar.

Bei der Verlagerung des Standortes der KITA war zu beachten, dass diese am Altstandort hochwassergeschädigt war. Der neue Standort ist außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Elbe eingeordnet.

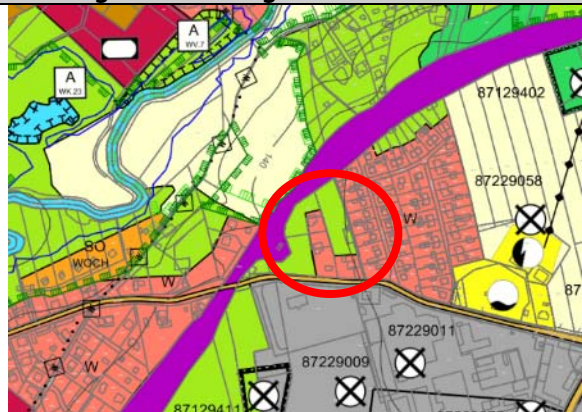
### R 7 - Copitz:

#### Abrundung Basteistraße

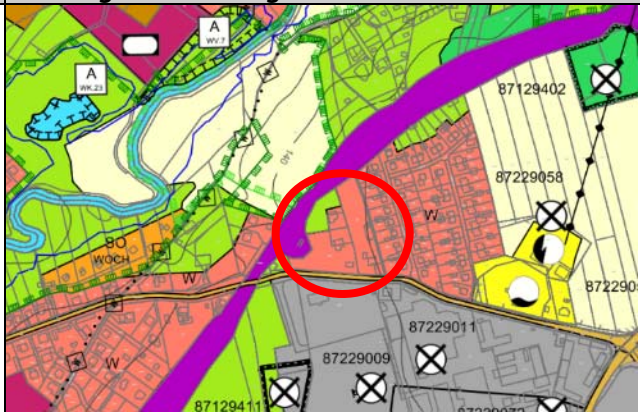
#### Erläuterung

Als Maßnahme der innerstädtischen Nachverdichtung sollen nördlich der Basteistraße straßenbegleitend bzw. über einen privaten Stichweg 2-3 weitere Eigenheime errichtet werden können.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Nördlich der Bahnlinie befindet sich ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Bahnstrecke gibt es bereits jetzt eine trennende Wirkung, sodass eine intensivere Nutzung der hier in Rede stehenden Flurstücke keinen Einfluss auf das Vorranggebiet haben wird.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Für das eigentliche Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, wobei ein B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB als das geeignete Instrument erscheint.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan stellt die bisher vorhandenen Hausgärten bzw. sonstigen Grünflächen dar. Das jenseits der Bahnlinie angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird von den Vorhaben nicht berührt.



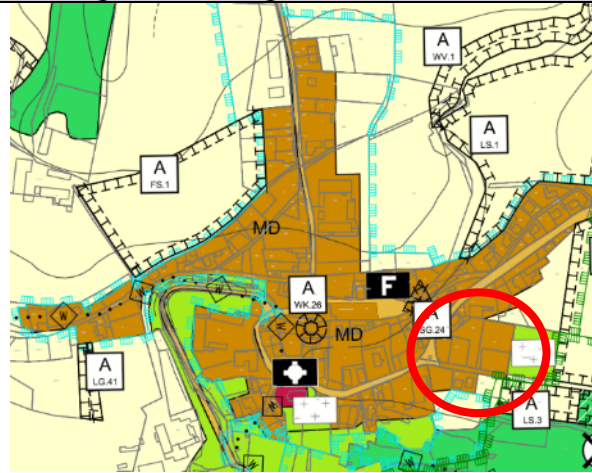
### R 8 - Liebethal, Ostrand:

#### Abrundung der Mischgebietsfläche

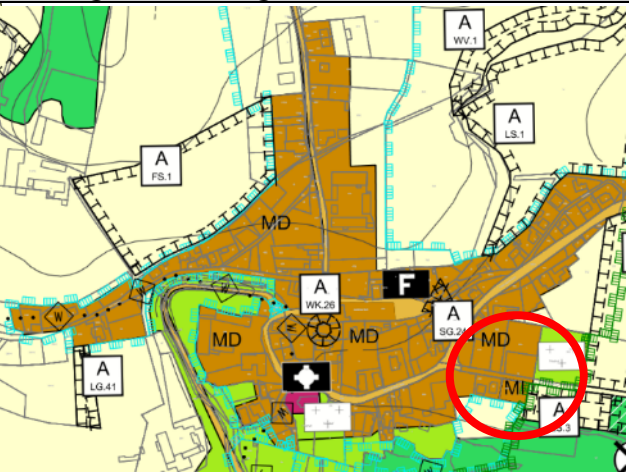
#### Erläuterung

Entlang der ausgebauten Straße „An der Liebethaler Straße“ soll ergänzend ein Eigenheim errichtet werden können. Es handelt sich um eine Abrundung, die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Ganz Liebethal ist im derzeit noch geltenden Regionalplan in einem Vorranggebiet Wasserversorgung gelegen. Zudem befindet sich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Zur Abklärung der vorgenannten raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Restriktionen ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung vorgesehen.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt für das zu ändernde Flurstück zur Hälfte einen Siedlungsbestand und zur Hälfte eine Fläche für den Biotopverbund. Zudem sind die Belange des Gewässerschutzes (hier: Trinkwasserversorgung) besonders zu berücksichtigen.

### R 9 – Bonnewitz:

#### Übernahme der Klarstellungssatzung Bonnewitzer Berg

##### Erläuterung

In den letzten Jahren hat sich die städtebauliche Struktur östlich der Straße „Bonnewitzer Berg“ geändert, so dass der Innenbereich neu klarzustellen ist. Es wird das Ziel verfolgt, Rechtsicherheit und Rechtsklarheit zu schaffen. Zu diesem Zweck erfolgte die Aufstellung einer Klarstellungssatzung, welche am 11.12.2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. Mit der Klarstellungssatzung verfolgt die Stadt Pirna das Ziel, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen, damit Zweifel ausgeschlossen werden können, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Wohnbauflächen innerhalb der Grenzen dieser Satzung. Aus dieser Übernahme ist kein Baurecht abzuleiten. Vielmehr bleibt die Anwendung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften unberührt. Für jedes Bauvorhaben ist im Einzelfall die rechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Das Vorhaben muss sämtliche andere rechtliche Voraussetzungen, wie z. B. hinsichtlich von Bauordnung, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Naturschutzrecht und Wasserrecht, erfüllen.

##### Bisherige Darstellung



##### Künftige Darstellung



##### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Weite Teile von Bonnewitz sind im geltenden Regionalplan als Vorranggebiet für die Wasserversorgung ausgewiesen.

##### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Im Flächennutzungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Wohnbauflächen innerhalb der Grenzen der bereits in Kraft getretenen Satzung. Aus dieser Übernahme ist kein Baurecht abzuleiten. Vielmehr bleibt die Notwendigkeit von Baugenehmigungsverfahren unberührt. Das Vorhaben muss sämtliche andere rechtliche Voraussetzungen erfüllen.

##### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt den im Jahr 2003 vorgefundenen Bestand, das heißt Wohngebäude und Hausgärten. Es sind keine besonders geschützten Biotope im Geltungsbereich der Satzung gelegen. Jedoch befindet sich angrenzend eine geschützte Ufervegetation längs des Bachlaufes. Auf deren Schutz ist bei der Beurteilung von einzelnen Vorhaben besonders zu achten.

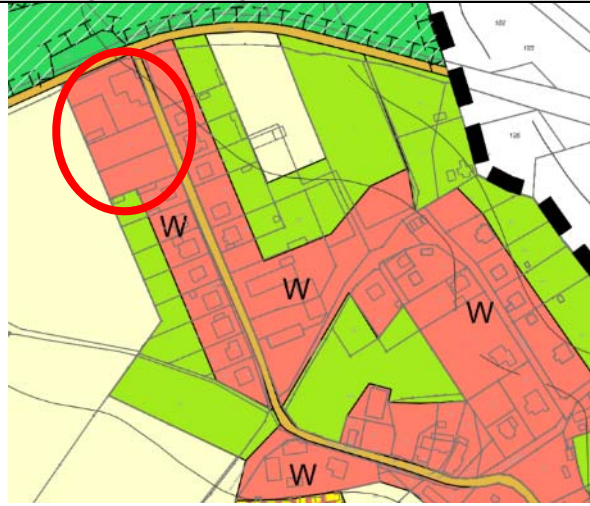
### R 10 - Zatzschke, Lohmener Straße:

#### Korrektur der Darstellung der Wohnbaufläche am Gasthof „Weiße Taube“

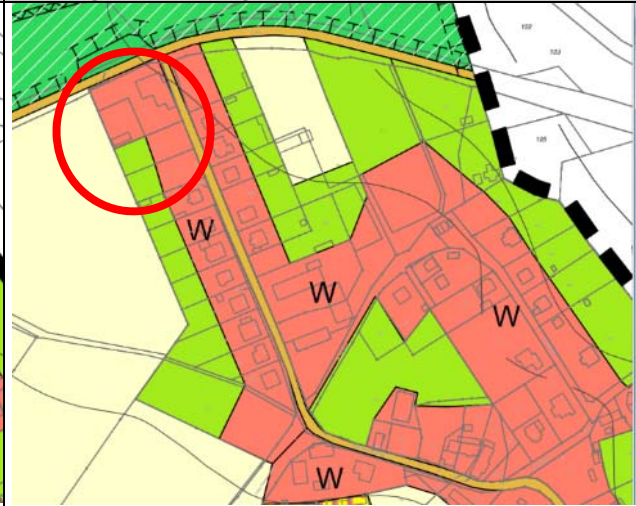
##### Erläuterung

Entlang der Arthur-Thiermann-Straße ist nach §34 BauGB nur für eine straßenbegleitende Bebauung die Zulässigkeit gegeben. Die dahinterliegenden Gärten sollen als solche erhalten bleiben. Zur Klarstellung wird dies im FNP korrigiert.

##### Bisherige Darstellung



##### Künftige Darstellung



##### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Sowohl im derzeit geltenden Regionalplan als auch im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung gibt es für diese Fläche keine Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen.

##### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Die Grundstücke sind bereits bebaut.

##### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan schlägt eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung vor. Durch eine Darstellung der Hausgärten trägt diese Änderung des FNP diesem Ziel in vollem Umfang Rechnung.

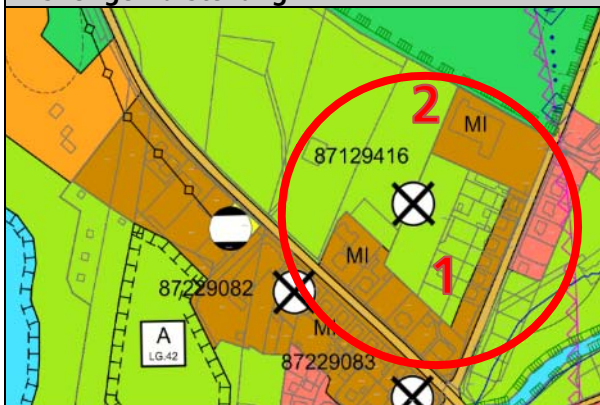


**R 11 - Copitz, Äußere Pillnitzer Straße und Radeberger Straße:  
Vergrößern der Wohnbaufläche und Nachnutzung des Altstandortes des ALDI-Marktes**

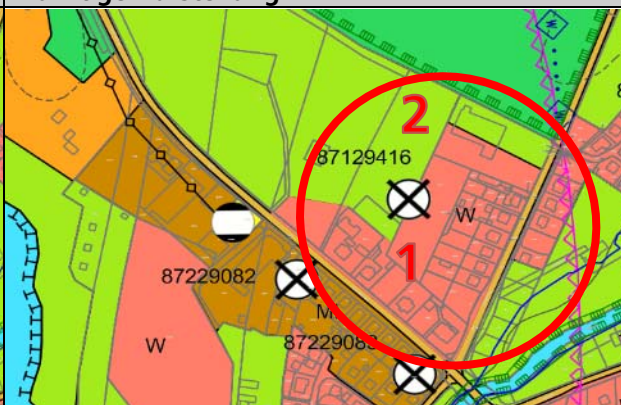
**Erläuterung**

1. Nördlich der Pillnitzer Straße kann an einem Wohnweg auf einer Gärtnereibrache ein kleineres Wohngebiet entstehen.
2. Nach Verlagerung des ALDI –Marktes an die Rudolf-Renner – Straße steht der alte Markt derzeit leer. Sofern keine Nachnutzung des Baukörpers zu gewerblichen Zwecken zustande kommt, soll die Fläche in das Wohngebiet einbezogen werden. Dabei dürfen im sogenannten „Waldabstand“, einem 30 m breiten Streifen entlang der Waldgrenze keine Gebäude errichtet werden. Dieser Bereich wird daher als Grünfläche dargestellt.

**Bisherige Darstellung**



**Künftige Darstellung**



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Die Fläche ist im derzeit geltenden Regionalplan als Teil der Siedlung dargestellt. Im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung tritt die Darstellung eines „Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung“ dazu. Hierzu heißt es in der Begründung zur Fortschreibung:

„Die nachgewiesenen Wasserdargebote in den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung sollen hinsichtlich Stand, Menge und Beschaffenheit erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit der Wasserdargebote gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden.“

Dies wurde festgelegt, da auf die Prognosen einer bis zum Ende des Jahrhunderts um 70% sinkende Grundwasserneubildungsrate im Freistaat reagiert werden muss. Infolge einer Detailerkundung aus dem Jahr 1985 ist dem Tännicht eine Eignung als Wasserdargebotsfläche zuzusprechen.

Die Bauleitplanung muss daher in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde aufgestellt werden.

**Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

Es wird ein Bebauungsplan aufzustellen, wobei das beschleunigte Verfahren angewendet werden soll.

**Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

Der Landschaftsplan stellt noch den damaligen Bestand der Gärtnerei dar und gibt keine Handlungsempfehlungen für die Fläche.



### R 12 - Copitz, Renner-Straße Nord:

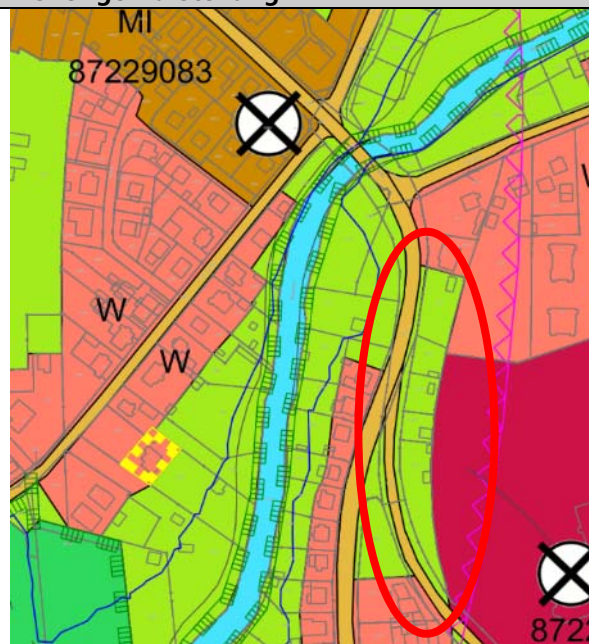
#### Vergrößerung der Wohnbaufläche

#### Erläuterung

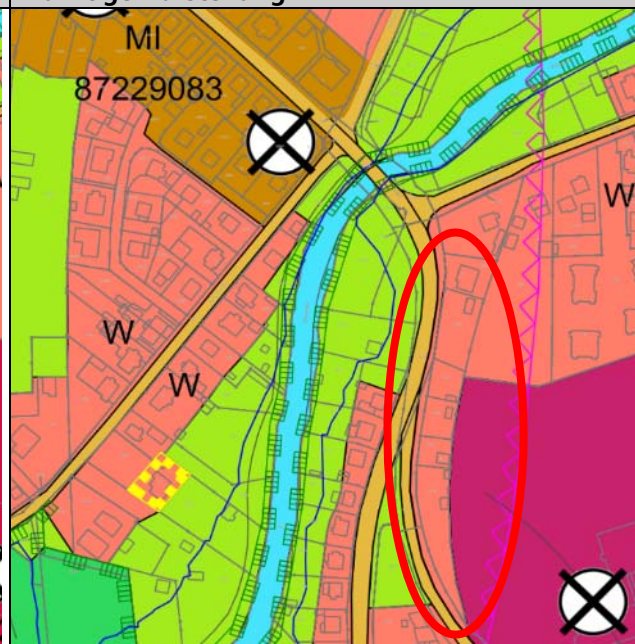
Entlang der nördlichen Rudolf Renner-Straße gibt es am Hang unterhalb des Berufsschulzentrums eine Reihe von Gartengrundstücken, die auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht als Innenbereich anzusprechen sind. Über deren bauliche Nutzbarkeit war neu zu befinden, nachdem durch den Bau eines straßenbegleitenden Fußwegs der Konflikt zwischen dem Fußgängerverkehr der Berufsschüler und den aus den Grundstücken ein- und ausfahrenden Fahrzeugen entschärft werden konnte.

Entsprechend der vorliegenden Interessenbekundungen sollen die Flurstücke für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Sowohl im derzeit geltenden Regionalplan als auch im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung gibt es für diese Fläche keine Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen. Eine innerörtliche Nachverdichtung steht in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Um Baurecht zu erlangen, ist für derartige Vorhaben im Außenbereich in der Regel noch eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt ein zu erhaltendes Gehölz am Hang zum Berufsschulzentrum und spricht im Übrigen keine Empfehlungen für die Grundstücke aus.

**R 13 - Copitz, Am Ehrenhain:  
Vergrößerung der Wohnbaufläche**

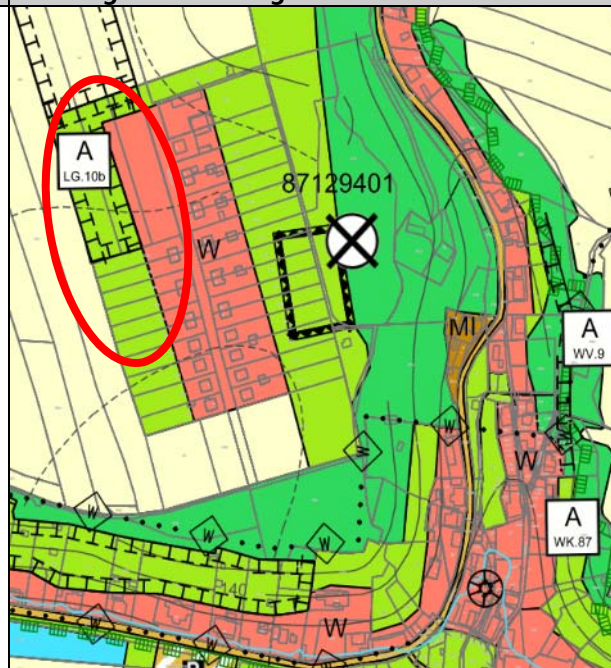
**Erläuterung**

In Abrundung der bestehenden Siedlung „Am Ehrenhain“, die aus Einfamilien- bzw. Doppelhäusern besteht, soll auf bisherigen Ackerflächen eine Abrundung durch 3-4 weitere Bauplätze ermöglicht werden. Es soll lediglich straßenbegleitend ohne Anlage weiterer Erschließungsstraßen gebaut werden.

**Bisherige Darstellung**



**Künftige Darstellung**



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Auf der Fläche gibt es keine Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen im Regionalplan oder im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung. Benachbart ist jedoch ein Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz verzeichnet. Dem kann Rechnung getragen werden, wenn neben den reinen Bauplätzen auch die künftigen Hausgärten aus der intensiven Landwirtschaft herausgenommen und naturnah begrünt werden.



**Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

Es wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen sein.

**Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

Der Landschaftsplan regt die Anlage eines Feldgehölzes in Nord-Süd-Richtung zwischen den Elbhängen und den Gehölzbeständen im Umfeld des Lugteichs an. Die entstehenden Hausgärten könnten ein erster Baustein zur dieser Anreicherung der ausgeräumten Feldflur darstellen.



<p><b>R 14 - Copitz, Söbrigener Weg:</b></p> <p><b>Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des geplanten "Wohngebiet Söbrigener Weg"</b></p>	
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Das aufgegebene Betriebsgelände eines Werkzeugbau-Unternehmens soll nachgenutzt werden. Auf Grund der engen Benachbarung zu einem Wohngebiet bietet sich hierfür ebenfalls eine Wohnnutzung an. Dieser Sachverhalt war bereits Gegenstand der 3.Änderung des FNP. Ein erster Teilabschnitt wird jetzt bereits durch den Bebauungsplan Nr.86 „Wohngebiet Söbrigener Weg“ vorangetrieben. In einem zweiten Abschnitt soll zur Siedlungsabrundung eine weitere Fläche hinzugenommen werden.</p>	
<p><b>Bisherige Darstellung</b></p> 	<p><b>Künftige Darstellung</b></p> 
<p><b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b></p> <p>Der Regionalplan zeigt direkt an die zur Bebauung vorgesehenen Fläche angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für den Arten – und Biotopschutz. Andererseits sollen Neubaufächen, sofern Außenbereich in Anspruch genommen werden muss, möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten und auf wieder nutzbar gemachten Flächen ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wird gewährleistet, indem die bauliche Ergänzung geringfügig bleibt und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt und zeitnah umgesetzt werden.</p>	
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b></p> <p>Für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen sein.</p>	
<p><b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b></p> <p>Der Landschaftsplan schlägt zur Abschirmung gegen den Straßenverkehr der S177 und zur Umsetzung des im Regionalplan verankerten Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz eine Anpflanzung eines Feldgehölzes vor.</p> <p>Dies ist bisher noch nicht zur Umsetzung gekommen. Die Aufstellung eines B-Planes für das hier in Rede stehenden Gebiet könnte Anlass sein, einen ersten Umsetzungsschritt verbindlich festzusetzen.</p>	

### R 15 - Großgraupa, östlich des August Röckel-Ring:

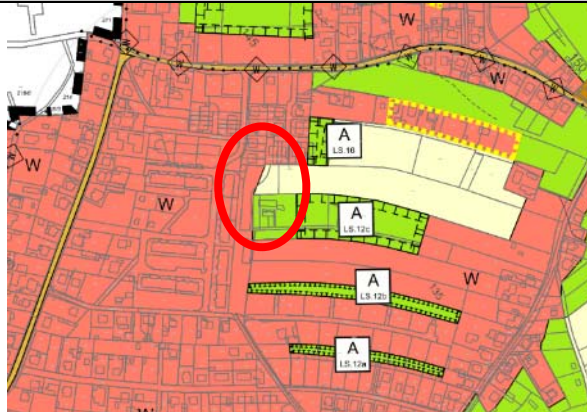
#### Abrundung der Wohnbaufläche

#### Erläuterung

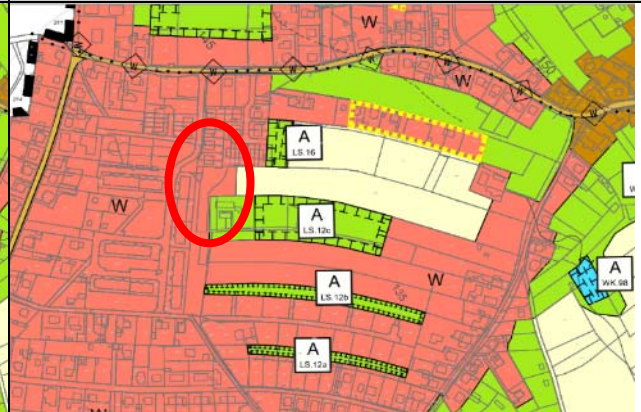
Die städtische Wohnungsgesellschaft Pirna als Eigentümer der Wohnblöcke im Wohngebiet August-Röckel-Ring plant den Ausbau von bereits jetzt bestehenden unbefestigten Stellplätzen.

In Umsetzung der Darstellungssystematik für das gesamte Stadtgebiet werden die Freiflächen für den Geschosswohnungsbau, welche regelmäßig Wohnwege, Stellplätze und Grünflächen umfassen, einheitlich als Wohnbauflächen dargestellt.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung



#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Da die Umgebung komplett bebaut bzw. durch Bauleitpläne überplant ist, ist an dem Standort kein weiteres Vorhaben mehr möglich. Die Stellplätze konnten daher als Einzelvorhaben nach § 35 BauGB im Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

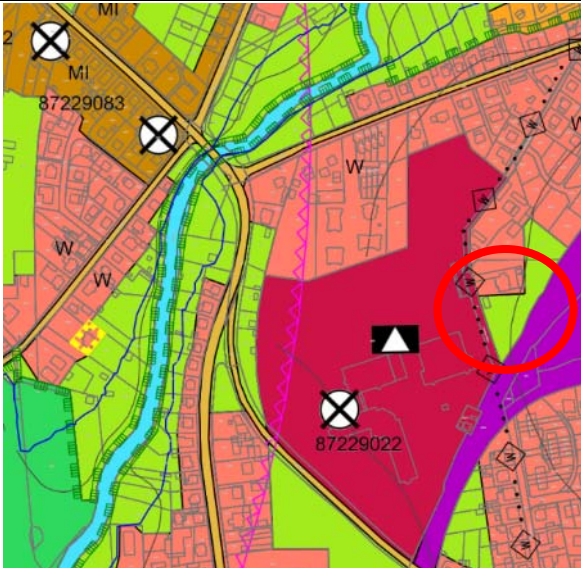
Der Landschaftsplan stellt den Bereich der geplanten Stellplätze bereits als Teil der Siedlung dar.

### R 16 - Copitz, Liebethaler Straße: Vergrößerung der Wohnbaufläche

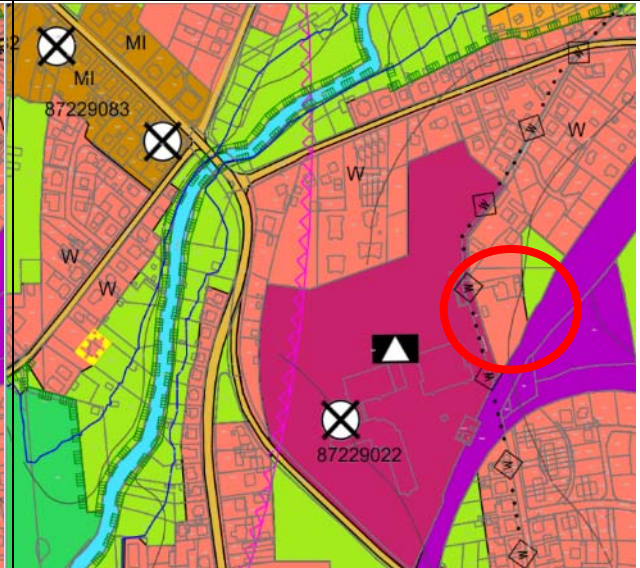
#### Erläuterung

Nach dem Ausbau der Liebethaler Straße und der Entwicklung eines Wohngebietes auf Brachflächen nördlich des hier erörterten Änderungsbereiches, soll die Abrundung des Wohngebietes bis an die Bahnstecke Pirna-Kamenz heran ermöglicht werden. Geplant ist der Bau von 4-5 Eigenheimen.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan und auch der geänderte Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung treffen für die Fläche keine Ausweisungen.

Die innerörtliche Nachverdichtung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Es wird ein Bebauungsplan erforderlich.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan legt den Erhalt der Grünfläche (Hausgärten und Gehölz) nahe. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen daher Regelungen für die Minimierung des Eingriffs und für Ausgleich / Ersatz getroffen werden.

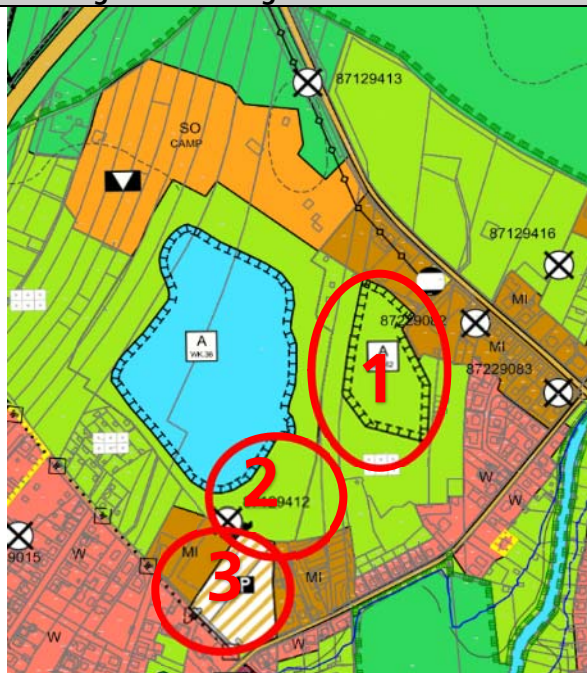


**R 17 - Copitz, Äußere Pillnitzer Straße: Neuausweisung einer Wohnbaufläche, teilweise Änderung einer Parkplatzfläche zu Mischgebiet und Übernahme der Festsetzungen des B-Planes Nr.74 „Naherholungszentrum Copitz“**

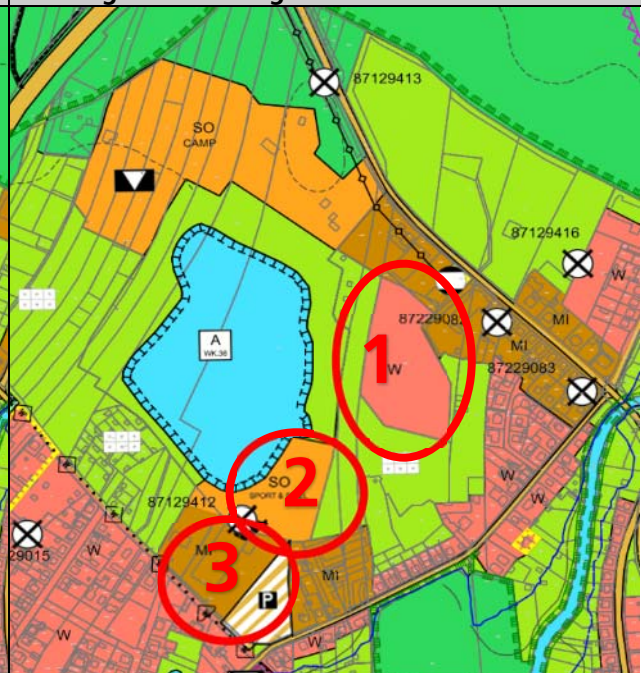
**Erläuterung**

1. Die Fläche des ehemaligen Lagerplatzes des Bauhofes soll als Wohnstandort revitalisiert werden. Die Intention einer Gehölzpflanzung wird nicht weiter verfolgt, da die gestiegene Nachfrage nach Bauplätzen eine bauliche Nachnutzung dieses erschlossenen Standortes nahelegt.
2. Durch den Bebauungsplan Nr.74 soll die Naherholung am Natursee Copitz gesichert und weiterentwickelt werden. Die unterschiedlichen Funktionseinheiten sollen dabei soweit wie möglich voneinander getrennt werden, damit Nutzungskonflikte minimiert werden.  
 Im Sondergebiet „Campingplatz“, welches bereits im geltenden FNP enthalten war, ist eine maßvolle Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen auf den vorhandenen Flächen des Campingplatzes vorgesehen. Innerhalb des ebenfalls bereits im derzeit geltenden FNP enthaltenen Mischgebietes soll eine Rettungsleitstelle errichtet werden.  
 Im neu konzipierten Sondergebiet „Sport+Spiel“ im südlichsten Teil des Plangebietes soll die bestehende und in den letzten Jahren ausgeweitete Freizeitnutzung (Beachvolleyball) als dauerhafter Freizeitsportstandort gesichert werden. Dafür ist der FNP zu ändern – es wird ein Sondergebiet auf einer vormaligen Grünfläche dargestellt.
3. An einer Nachnutzung des ehemaligen Einzelhandelsstandortes „Massa“ besteht aus Sicht der Stadt großes Interesse, da der leerstehende Gebäudekomplex zunehmend zu einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung wird. Gleichzeitig war der Parkplatz des ehem. Marktes in der Planzeichnung dem öffentlichen Parkplatz des Stadions zugeordnet, obwohl er eigentumsrechtlich zum Grundstück der „Massa –Hallen“ gehört. Die zeichnerische Darstellung wird dahingehend korrigiert, dass das gesamte Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt wird. Somit steht es für eine Nachnutzung sowohl zu Wohnzwecken, als auch zu gewerbliche Zwecken zur Verfügung, sofern diese „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

**Bisherige Darstellung**



**Künftige Darstellung**



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Der geltende Regionalplan trifft für die Fläche keine Aussagen. Der geänderte Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zeigt jedoch für die gesamte Umgebung des Natursees Copitz ein „Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung“. Hierzu heißt es in der Begründung zu dieser Fortschreibung:



„Die nachgewiesenen Wasserdargebote in den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung sollen hinsichtlich Stand, Menge und Beschaffenheit erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit der Wasserdargebote gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden.“

Dies wurde festgelegt, da auf die Prognosen einer bis zum Ende des Jahrhunderts um 70% sinkende Grundwasserneubildungsrate im Freistaat reagiert werden muss. Infolge einer Detailerkundung aus dem Jahr 1985 ist dem Tännicht eine Eignung als Wasserdargebotsfläche zuzusprechen. Inwiefern die Umgebung des Natursee Copitz, der deutlich vom Tännicht entfernt liegt, ebenfalls eine derartig hohe Bedeutung aufweist, und welche Konsequenzen sich daraus für die geplante bauliche Entwicklung ergeben, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

### **Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

- Zu 1. Es wird ein Bebauungsplan aufzustellen sein.
- Zu 2. Der Bebauungsplan Nr.74 „Naherholungszentrum Copitz“ liegt in der Fassung des Entwurfs vom November 2018 derzeit (Feb./März 2019) zur Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung aus.
- Zu 3. Über die Notwendigkeit eines B-Plan-Verfahrens kann noch keine Aussage getroffen werden, da über die Art der geplanten Nachnutzung vom Eigentümer keine Informationen gegeben wurden.

### **Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

- Zu 1. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 zeigt die damals vorherrschende Absicht, einen Parkplatz für das Naherholungszentrum zu errichten. Eine Wohnbebauung geht demgegenüber mit einer höheren Durchgrünung und i.d.R. geringerer Bodenversiegelung einher.
- Zu 2. Für das Naherholungszentrum wird auf das Vorhandensein von Lebensräumen geschützter Arten verwiesen. Daraufhin wurde im Bebauungsplan eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ erarbeitet, in deren Ergebnis 5 relevante Fledermausarten, 37 relevante Vogelarten sowie die Zauneidechse festgestellt wurden. Zum Schutz der relevanten Arten werden Vermeidungsmaßnahmen ausgewiesen.
- Zu 3. Der Landschaftsplan zeigt den Siedlungsbestand und einen Parkplatz.

<p><b>R 18 – Graupa, Gemarkung Vorderjessen: Vergrößerung der Wohnbaufläche am Meiereiweg</b></p> <p><b>Änderungsbereich entfällt</b></p>	
<p><b>Erläuterung</b></p>	
<p>---</p>	
<p><b>Bisherige Darstellung</b></p>	<p><b>Künftige Darstellung</b></p>
Empty space for previous representation	Empty space for future representation
<p><b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b></p>	
Empty space for agreement	
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b></p>	
Empty space for binding planning	
<p><b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b></p>	
Empty space for landscape plan	

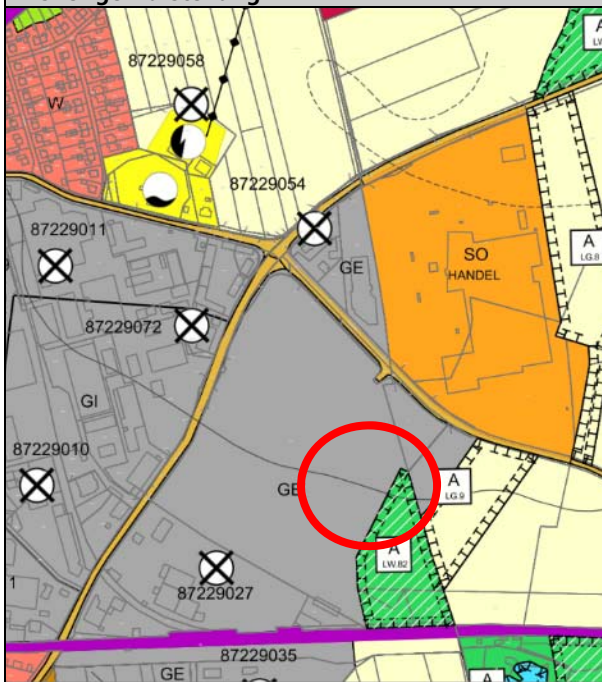
### R 19 - Copitz Nord:

#### Darstellung einer Fläche für Ver- und Entsorgung für den Neubau eines Wertstoffhofes

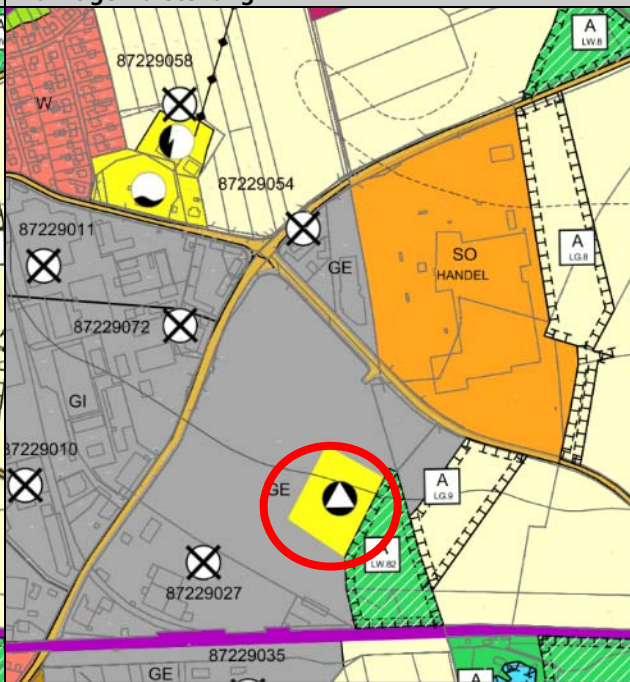
##### Erläuterung

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal plant, im Sommer 2019 einen rechtselbischen Wertstoffhof zu errichten. Damit verkürzen sich die Anfahrtswege für viele Pirnaer Anwohner erheblich. Das Vorhaben soll innerhalb des B-Plan-Gebietes „Copitz 1 Nord“ errichtet werden.

##### Bisherige Darstellung



##### Künftige Darstellung



##### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Für die Fläche gibt es weder im derzeit geltenden Regionalplan noch im geänderten Entwurf zu dessen 2. Gesamtfortschreibung eine Ausweisung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Das Vorhalten eines Wertstoffhofes im Mittelzentrum Pirna entspricht den Zielen der Raumordnung in vollem Umfang.

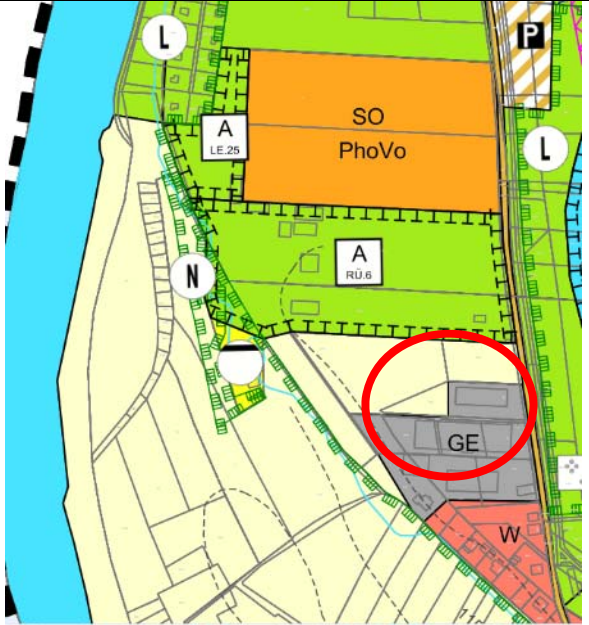
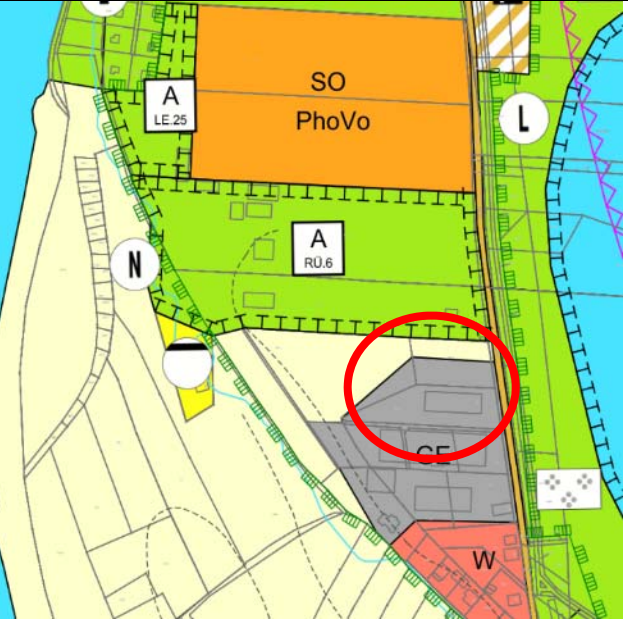
##### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Das Vorhaben konnte auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 9.1 „Copitz 1 /Nord“ der seit 2006 rechtsverbindlich ist, genehmigt werden.

##### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt den 2001 vorliegenden Altbestand einer Gewerbebrache und einer angrenzenden Ruderalfläche. Maßgeblicher sind jedoch die Aussagen des Bebauungsplanes. Er setzt fest, dass der auf der Gewerbebrache entwickelte Gehölzbestand in einem Teil zu erhalten und als Niederwald zu entwickeln ist. Diese Festsetzung wurde mittlerweile umgesetzt. Für die Gewährleistung einer kontinuierlichen Wasserzufuhr zum angrenzenden Lugteich wurde ein System zur Wasserrückhaltung festgesetzt.

Zusätzlich wurde außerhalb des Plangebiets eine Intensivobstplantage in einen Wald umgewandelt.

<b>R 20 - Pratzschwitz, Nordwestrand: Abrundung der gewerblichen Baufläche zwischen Pratzschwitz und Birkwitz</b>	
<b>Erläuterung</b> Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Badestelle am Kiessee sind Lagerflächen und eventuell Gebäude für die Technik notwendig. Es wird keine tatsächlich landwirtschaftliche genutzte Fläche in Anspruch genommen, vielmehr handelt es sich um eine geschotterte Fläche, die bereits jetzt als Stellplatz und als Kompostlagerfläche genutzt wird.	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> Im Regionalplan ist die Fläche der Siedlung zugeordnet. Weder im derzeit geltenden Regionalplan noch im geänderten Entwurf der 2.Gesamtfortschreibung gibt es Vorrang-oder Vorbehaltsausweisungen für die Fläche.	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b> Es wird ein Baugenehmigungsverfahren notwendig.	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b> Der Landschaftsplan regt eine Gehölzpflanzung und eine Grünverbindung zwischen Elbwiesen und Kiessee an. Zwischenzeitlich ist dies jedoch auf den Rückbauflächen des Klärwerks möglich und schon umgesetzt (Planzeichen RÜ6).	



### R 21 – Mockethal/Zatzschke: Revitalisierung der Gewerbefläche „Getreidelager Zatzschke“ und Entwicklung eines Wohnstandortes

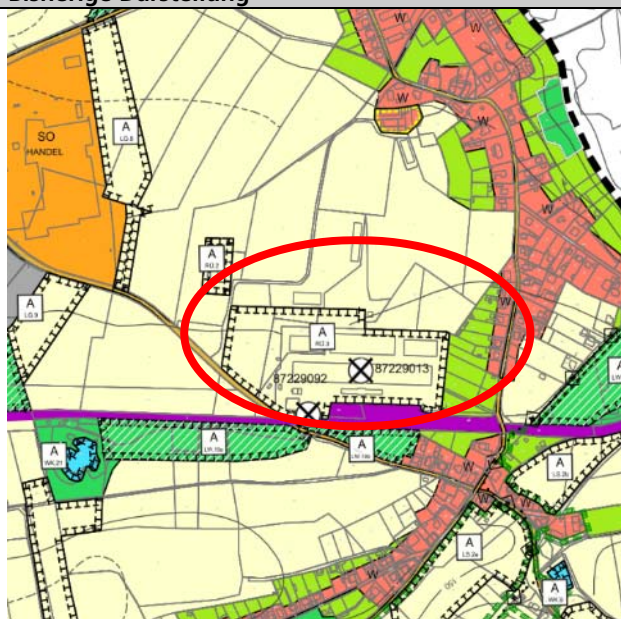
#### Erläuterung

Auf der ca. 6 ha großen, nahezu vollständig versiegelten Fläche neben der Bahnstrecke Pirna-Herrenleite wurde bis zum Ende der DDR Getreide zwischengelagert. Seitdem ist dieser Bereich nur gering genutzt, einzelne Kleingewerbe haben sich angesiedelt.

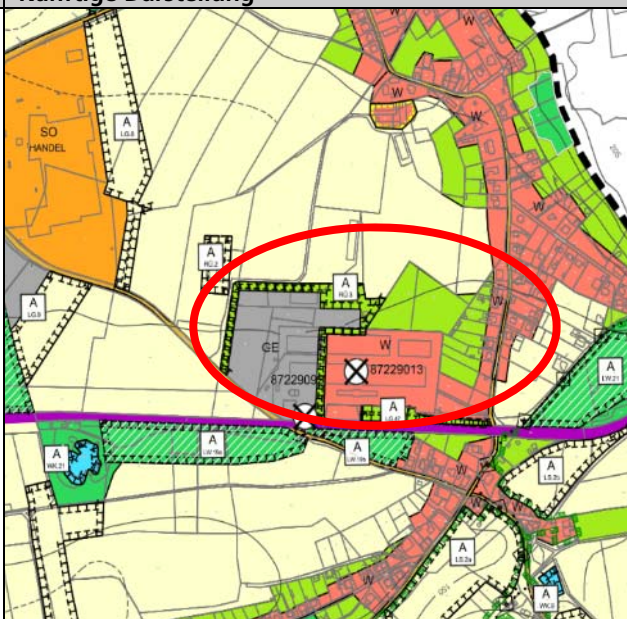
Mittel einer Teilung in zu Wohnzwecken und gewerbliche genutzte Bereiche und einer Abpflanzung des Gewerbes soll eine geregelte Revitalisierung mit gleichzeitigem Sinken des Versiegelungsgrades erreicht werden.

Auf ca. 3 ha Wohnbaufläche können ca.35 Eigenheime entstehen. Weitere 3 ha sollen auch in Zukunft gewerblich genutzt werden.

#### Bisherige Darstellung



#### Künftige Darstellung



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Sowohl im derzeit geltenden Regionalplan als auch im geänderten Beteiligungsentwurf der 2. Fortschreibung des Regionalplans sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes für diese Fläche dargestellt.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Es wird ein Bebauungsplan für den Gesamtstandort aufzustellen sein, wobei auf die konfliktfreie Benachbarung von Wohnen/ Gewerbe und der gewidmeten, aber nicht in Betrieb befindlichen Bahnlinie eingegangen werden muss.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Auf der Fläche sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt: Bahn-Verladestation Pirna-Mockethal und Tanklager der Getreidewirtschaft. Der Landschaftsplan schlägt für die Fläche eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen und eine Rekultivierung der Lagerflächen vor. Der Umgang mit der Altlast wird im Bebauungsplan bzw. in parallel dazu zu erstellenden Altlastengutachten zu detaillieren sein. Dies war der Grund, sie im bisher FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem Planzeichen „Rückbau“ darzustellen.

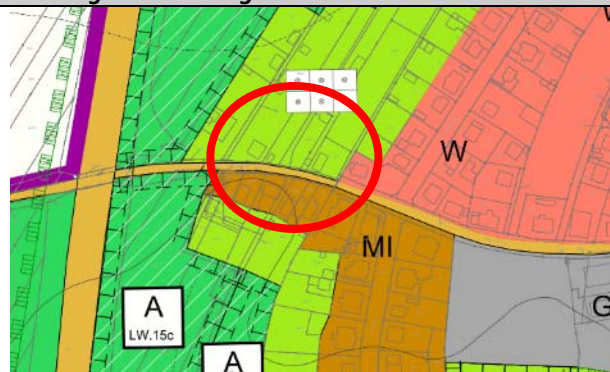
### R 22- Copitz, Waldstraße:

#### Abrundung der Wohnbebauung

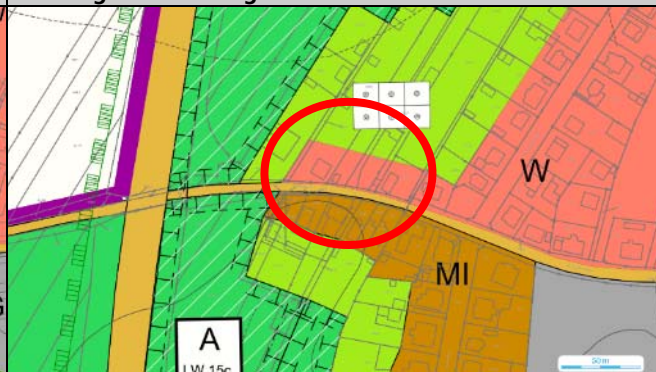
##### Erläuterung

In Verlängerung der Birkwitzer Straße in Copitz befindet sich die Waldstraße. Sie wird optisch als Teil der Birkwitzer Straße wahrgenommen, trägt jedoch einen anderen Namen, da sie sich auf der Gemarkung Pratzschwitz befindet. Hier gibt es südlich der Straße bereits Wohnbebauung, nördlich sind derzeit Gärten angeordnet. Dort soll die Errichtung von ca.3 Eigenheimen planerisch vorbereitet werden.

##### Bisherige Darstellung



##### Künftige Darstellung



##### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der geänderte Beteiligungsentwurf zur 2. Regionalplan-Fortschreibung zeigt die Flächen als Teil des Siedlungskörpers. Angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz. Die Vorbelastung dürfte durch die darin liegende Trasse der S177 jedoch hoch sein, sodass ein Hinzutreten von ca.3 Eigenheimen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen wird.

##### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Baurecht wird über eine Ergänzungssatzung oder einen Bebauungsplan herzustellen sein. Dabei ist die Erschließung der nördlich gelegenen Gärten und Nebenanlagen mit zu berücksichtigen.


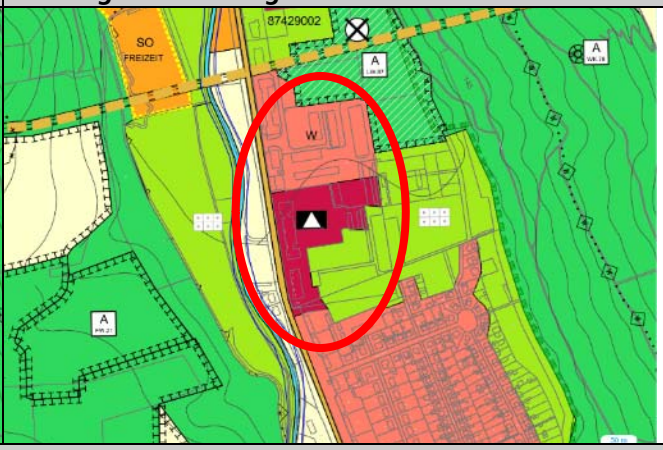
##### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

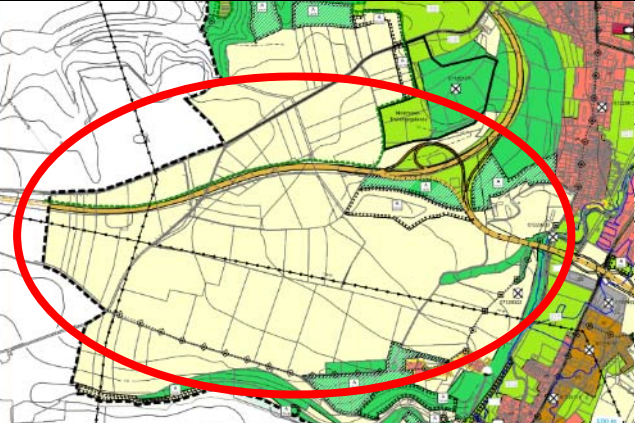

Der Landschaftsplan schlägt den Erhalt der Gärten vor. Dies wird in den hinteren Grundstücksteilen gewährleistet. Für die Neuversiegelung zu Errichtung der straßenbegleitenden drei Eigenheimen wird Ausgleich zu bringen sein.





**Pirna -Linkselbischer Teil**

<b>L 1- Pirna -Südvorstadt, Neuer Standort des evangelischen Schulzentrums</b>	
<b>Erläuterung</b>	
<p>Im Jahr 2018 konnte das Evangelische Schulzentrum seinen neuen Standort beziehen, welcher nach Sanierung der leerstehenden „Roten Kasernen“ jetzt Platz für eine Grundschule, eine Oberschule und ein Berufliches Gymnasium bietet. Eine Turnhalle soll noch ergänzt werden. Der gesamte Bereich wird daher als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.</p> <p>Nördlich davon soll auf dem freigewordenen Schulstandort und dessen Umgebung eine bauliche Nachnutzung ermöglicht werden. Die Nachnutzung als Grünfläche wird nicht mehr weiterverfolgt, da dafür an diesem Standort kein Bedarf besteht. Die Kompensationsmaßnahme der Straßenbauverwaltung, direkt an der Neubautrasse der B 172 –Ortsumgehung Pirna einen Laubwald anzupflanzen, bleibt unberührt.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b>	
<p>Der geänderte Beteiligungsentwurf zur 2. Regionalplan-Fortschreibung zeigt die Flächen bereits jetzt als Teil des Siedlungskörpers. Angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Waldschutz. Es handelt sich hierbei um die Hänge der sogenannten „Viehleite“, welche durch die vorgesehenen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b>	
<p>Das Evangelische Schulzentrum ist bereits über Einzelgenehmigungen realisiert worden. Auch das Baurecht für die übrigen Folgenutzungen der Flächen wird über Einzelgenehmigungen herzustellen sein.</p>	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b>	
<p>Der Landschaftsplan zeigt den Gebäudebestand und stellt die dazwischenliegende Flächen als Teil des Siedlungskörpers dar. Es sind keine Flächen betroffen, die für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. Die Belange des Artenschutzes sind beim Abbruch leerstehender Bausubstanz zu beachten.</p>	

<b>L 2- Pirna:</b> <b>Darstellung der gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen für den IndustriePark Oberelbe</b>	
<b>Erläuterung</b> <p>Die Städte Dohma, Heidenau und Pirna haben im 2. Quartal 2017 im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen im Raum „Feistenberg“ eine Entwicklungsfläche von rund 140 ha als „IndustriePark Oberelbe“ zur weiteren Entwicklung beschlossen. Zur Umsetzung wurde am 22.05.2018 der Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ gegründet.</p> <p>Durch die Übertragung kommunaler Aufgaben auf den Zweckverband kommt es zu einer vollständigen Verlagerung der entsprechenden Kompetenzen der Mitgliedsgemeinden. Aufgabe des Zweckverbandes ist dabei gemäß §4 Abs.2 seiner Satzung unter anderem die verbindliche Bauleitplanung. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ist in der Verbandsversammlung am 22.05.2018 gefasst worden. Die Erarbeitung des Vorentwurfs ist noch nicht abgeschlossen. Im hier vorliegenden Vorentwurf des FNP Pirna-Dohma wird daher der innerhalb der informellen Planung zum Ende des Jahres 2018 erreichte Kenntnisstand in leicht generalisierter Form dargestellt. Die innere Gliederung der Bauflächen und die zugeordneten Grünbereiche werden im Entwurf der FNP-Änderung auf Basis des dann vorliegenden B-Plan-Vorentwurfs nachgetragen.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b> 	<b>Künftige Darstellung</b> 
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> <p>Der Regionalplan trifft zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbe nur textliche Aussagen. Lediglich sog. „Vorsorgestandorte“ sind im Plan räumlich verortet. Innerhalb des ca. 140 ha Bauflächen umfassenden interkommunalen Industrie- und Gewerbeparkes soll auf einer ca. 50 ha großen zusammenhängenden Fläche die Ansiedlung eines Großinvestors ermöglicht werden. Daher erschien es den beteiligten Verwaltungen und Planern zunächst zweckdienlich, um Aufnahme eines „Vorsorgestandortes“ innerhalb der Fortschreibung des Regionalplanes zu bitten. Dieser Bitte ist der Regionale Planungsverband durch Aufnahme eines derartigen Standortes in den Beteiligungsentwurf vom September 2017 nachgekommen. Zwischenzeitlich hat sich diese Darstellung als nicht hilfreich erwiesen, da für einen solchen Vorrangstandort erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen werden darf, wenn ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors besteht.</p> <p>Daher wurde im Rahmen des geänderten Entwurfs der 2. Fortschreibung des Regionalplanes auf die Darstellung eines Vorsorgestandortes verzichtet.</p> <p>Dies heißt aber nicht, dass der Regionale Planungsverband keine Notwendigkeit der Entwicklung des Industrieparks mehr sieht. Er nimmt lediglich keinen direkten Einfluss, sondern überlässt die Ausformulierung der Planungsabsicht der kommunalen Bauleitplanung.</p> <p>Der Bedarf an geeigneten Potenzialflächen ist im Besonderen dadurch gegeben, dass auch Dresden als Oberzentrum über keinerlei Angebot derartiger Flächen mehr verfügt und daher im regionalen Kontext auf Angebote im Umland angewiesen ist.</p> <p>Darüber hinaus liegt die Fläche innerhalb des als „Vorbehaltsgebiet Eisenbahn“ festgelegten Trassenkorridors der geplanten Eisenbahnneubaustrecke Dresden – Prag. Die Planungen zur Eisenbahnstrecke befinden sich</p>	

noch im Anfangsstadium, das Raumordnungsverfahren wurde noch nicht beantragt.

Der Korridor hat in diesem Bereich eine Breite von 2 km. Im geänderten Planentwurf des Regionalplanes wird festgestellt, dass zur Wahrung des öffentlichen Interesses an der Sicherung des Korridors zur geplanten Eisenbahnneubaustrecke zwischen Dresden und Prag sich auch weiterhin die Fläche des ehemaligen Vorsorgestandortes mit dem festgelegten Vorbehaltsgebietes Eisenbahn überlagert. Im Zuge der weiteren Planungen sind die betroffenen kommunalen Planungsträger im besonderen Maße gehalten, die Planungen zur Bahntrasse mit besonderem Gewicht in ihre Entscheidungen einzubeziehen und entsprechende Abstimmungen vorsorglich und rechtzeitig mit dem Fachplanungsträger durchzuführen.

### **Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Industriepark Oberelbe“ wurde am 22.05.2018 von der Verbandsversammlung gefasst. Derzeit läuft die Auswertung der im Rahmend es sog. Scoping, wobei alle relevanten Träger öffentlicher Belange auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplans über die Planungsabsicht informiert und um Zuarbeit zu beachtender Belange gebeten wurden.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes ist die Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“.

### **Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

Anstelle der Aussagen des Landschaftsplanes werden an dieser Stelle die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 zitiert. Ab dem Entwurf der FNP – Änderung kann zudem auf die derzeit erarbeiteten Planungen der Realisierungskonzeption und auf den Umweltbericht des Bebauungsplan-Vorentwurfes zurückgegriffen werden.

#### Kaltluftentstehung und -abflussbahnen

Die Inanspruchnahme der Potenzialflächen bringt ohne Zweifel lokalklimatische Veränderungen für das Gebiet selbst mit sich. Auswirkungen auf Nachbargebiete sind (bei Berücksichtigung lokalklimatischer Gestaltungsgrundsätze) nicht zu erwarten. In Benachbarung zu Wohnbebauung sind räumlich begrenzte Grünmaßnahmen zur Kompensation von lokalklimatischen Beeinträchtigungen erforderlich.

#### Denkmalschutz/Archäologie

Die Schutzwürdigkeit des Kulturdenkmales „Barockgarten Großsedlitz“ und seiner Umgebung bzw. Sichtachsen steht außer Frage. Die Sichtachsen aus dem Park heraus sind daher von Bebauung freizuhalten, dies wird in allen nachgeordneten Planungen als Restriktion beachtet.

#### Gewässereinzug und Vorfluteigenschaften

Das Gebiet ist in 5 Einzugsgebiete geteilt, so dass grundsätzlich verschiedene Vorflutmöglichkeiten aus dem Untersuchungsgebiet selbst bestehen. Letztendlich entwässern alle Fließgewässer in die Elbe.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind als wenig versickerungsfähig einzustufen. Die Untersuchungen und Maßnahmen in den Hochwasserschutzkonzepten des Meusegastbaches der Müglitz, der Seidewitz und des Grabens im Hospitalbusch zeigen das große Erfordernis und den hohen Aufwand zur Abführung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, insbesondere um die Ortslagen von Krebs, Pirna Hospitalbusch und Pirna Zentrum zu schützen.

Natürliche Rückhalte- und Ableitungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser in die vorhandenen Gewässer bestehen durch die starke Hangneigung nahezu keine. Der durch Versiegelung und Verdichtung verstärkten Abführung von Niederschlagswasser ist entgegenzuwirken. Dies kann in der Regel nur durch Rückhaltebecken ausreichender Dimension geschehen.

Es sind umfangreiche Neuanlagen zur Regenwasserbewirtschaftung der neuen Flächen erforderlich. Sowohl von den Grundstücksflächen als auch von den Verkehrsflächen sind die Niederschläge mit temporärer Zwischenspeicherung zu Verdunstungsbecken oder gedrosselt zur Vorflut zu leiten. Der Bau separater Rohrleitungen zur Ableitung ist wahrscheinlich.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Während es sich bei den direkt in Anspruch genommenen Flächen um ausgeräumte Ackerflur mit der damit einhergehenden geringen Lebensraumeignung handelt sind in der Umgebung zwei FFH –Gebiete vorhanden.

Im Umgang mit den FFH –Gebieten werden in der Machbarkeitsstudie folgende Chancen aus der Entwicklung des Industrieparks gesehen: „Im Zuge der Standortentwicklung sind ausreichend wirksamere Pufferzonen zu den bestehenden FFH-Flächen entwickelbar. Durch die bei einer Gewerbegebietsentwicklung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können zur Aufwertung der FFH-Gebiete bzw. ihrer Pufferflächen entsprechend ergänzende Landschaftselemente oder Biotopflächen geschaffen und angelegt werden. Die im Managementplan der FFH-Gebiete benannten Maßnahmen könnten finanziell unterstützt werden.“

Die Flächen nördlich des Autobahnzubringers sind derzeit außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ enthalten. An der Ausgliederung dieser Flächen zwischen Kreisstraße und Autobahnzubringer, die allenfalls als Pufferflächen dem Schutzzweck dienen könnten, wird gearbeitet.

Es wird ein umfangreiches Portfolio an Ausgleichsmaßnahmen aufzustellen sein, wobei der größere Teil außerhalb des Verbandsgebietes gelegen sein muss. Es wird angestrebt, einen Teil der Maßnahmen als „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ schon vor den ersten Ansiedlungen zu realisieren.



<b>L 3- Pirna - Zehista, Schulstandort: Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche</b>	
<b>Erläuterung</b> Zum Standort der Grundschule Zehista gehören neben dem eigentlichen Schulgebäude und der Turnhalle, welche bereits jetzt als Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind, auch die Spiel- und Sportflächen sowie der Schulgarten. Der gesamte Schulstandort ist stark sanierungs- und umbaubedürftig, wobei über die einzelnen baulichen Maßnahmen noch nicht abschließend entschieden wurde. Er wird daher entsprechend der im gesamten Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft angewandten Methodik als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> Der geänderte Beteiligungsentwurf zur 2. Regionalplan-Fortschreibung zeigt die Flächen bereits jetzt als Teil der Siedlung. Darüber gelegt ist das „Vorbehaltsgebiet Eisenbahn“ für die Neubaustrecke Dresden-Prag. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese generalisierte Darstellung im Regionalplan nicht mit der Absicht einhergeht, die Ortslage Zehista in ihrer Innenentwicklung zu behindern.	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b> Nach Entscheidung über die Art und Weise der Sanierung und ggf. Erweiterung der Schule soll diese über Einzelgenehmigungen realisiert werden. Auch das Baurecht für die übrigen Folgenutzungen der Flächen wird über Einzelgenehmigungen herzustellen sein.	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b> Der Landschaftsplan zeigt den Gebäudebestand und stellt die dazwischenliegende Flächen als Teil des Siedlungskörpers dar. Es sind keine Flächen betroffen, die für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. Die Belange des Artenschutzes sind beim Abbruch leerstehender Bausubstanz zu beachten. Der vergrößerte Gemeinbedarfsstandort ist innerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes der Seidewitz gelegen, wobei die Gefahrenintensität (Wasserstandshöhe und Fließgeschwindigkeit) gering ist. Es ist daher von Mehraufwendungen durch die Notwendigkeit hochwasserangepassten Bauens auszugehen.	

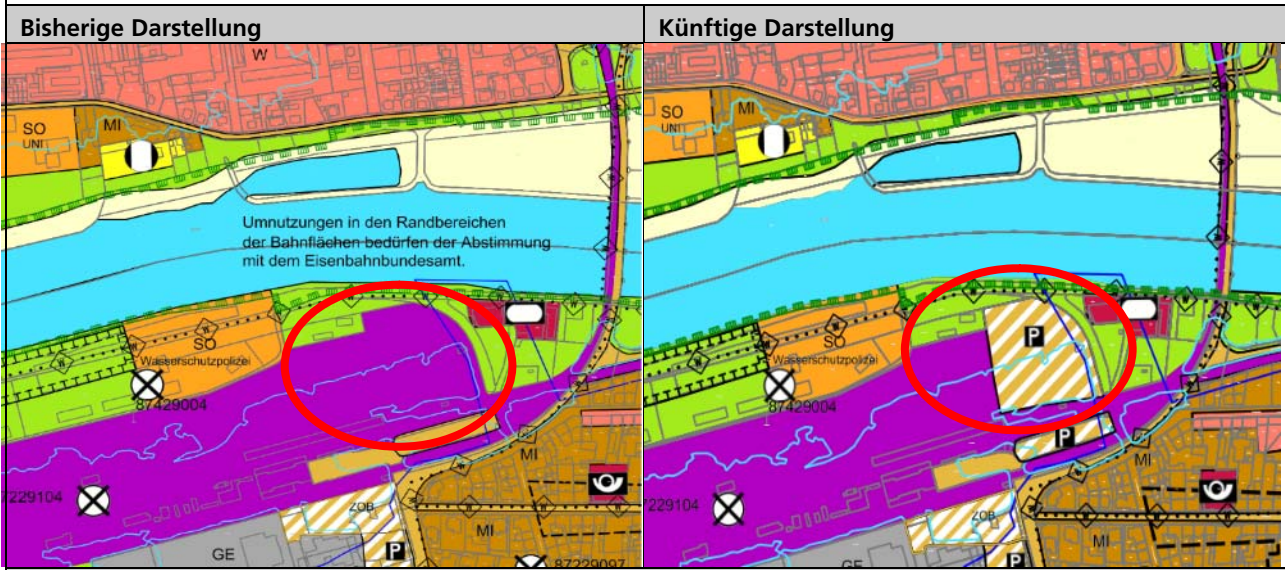


**L 4 – Änderungsbereich entfällt**

**L 5 – westliche Innenstadt:  
 Einordnung eines P & R Parkplatzes „An der Elbe“:**

**Erläuterung**

Entsprechend des Verkehrsentwicklungsplanes „Pirna 2030“ sollen die Kapazitäten für P&R-Plätze, also die Abstellmöglichkeiten für Pkw, (teilweise auch für Motorräder und Busse) in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV), erhöht werden. In unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofes Pirna steht dafür eine Fläche zur Verfügung, auf welcher 235 PKW untergebracht werden könnten.



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Die Förderung des ÖPNV entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes. Für die direkte Fläche des Vorhabens gibt es sowohl im derzeit geltenden Regionalplan als auch im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung keine Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen.

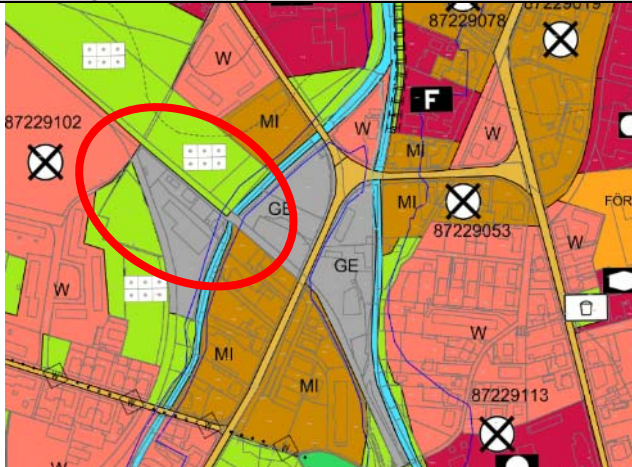
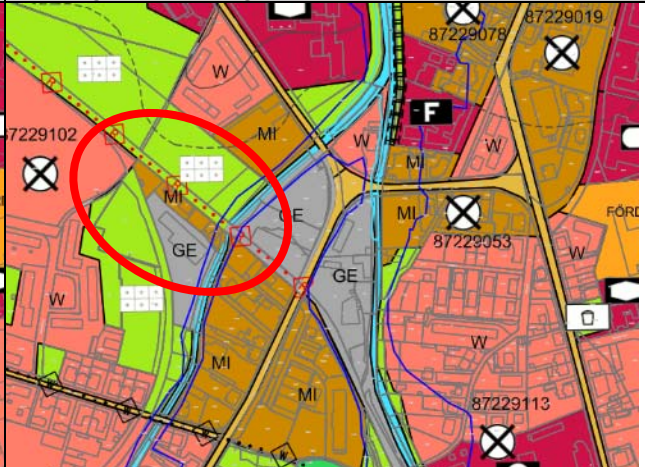
**Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen**

Zunächst ist die bisher zu Bahnbetriebszwecken gewidmete, jedoch nicht dafür benötigte Fläche durch einen formalen Akt zu entwidmen. Der Antrag dazu wird von der Stadt Pirna zeitnah gestellt. Danach wird ein Baugenehmigungsverfahren begonnen, in welchem die Belange des Hochwasserschutzes besondere Berücksichtigung finden müssen.

**Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben**

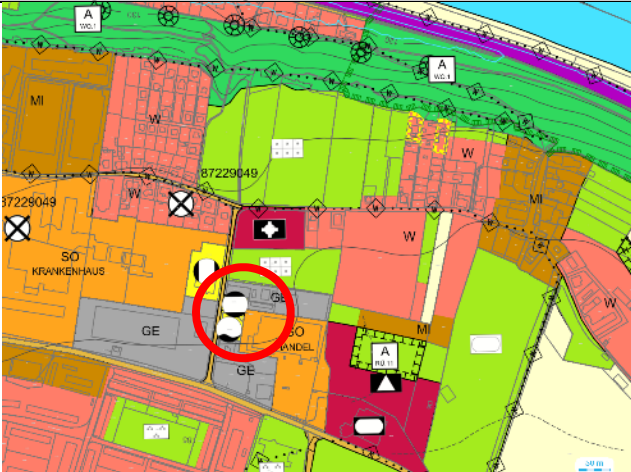
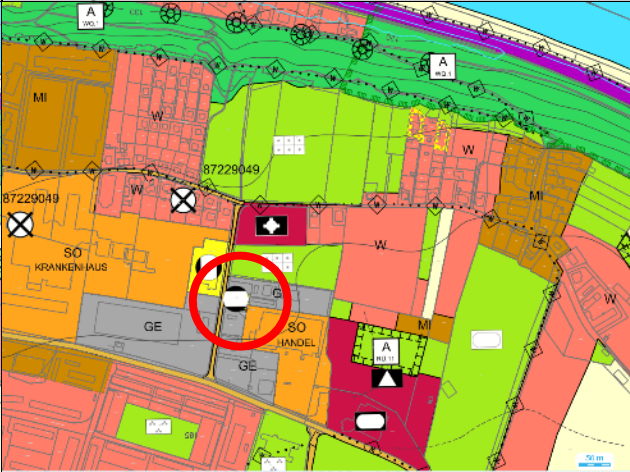
Der Landschaftsplan stellt die Fläche als Bahnanlage dar. Diese Funktion hatte sie jedoch zu keinem Zeitpunkt, sie war lediglich Teil des zu Bahnzwecken gewidmeten und im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Gesamtflurstücks.

Als gewidmete Fläche entzog sie sich der kommunalen Planungshoheit, deshalb gibt es im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna dazu keine Zielaussagen. Es handelt sich um eine unbefestigte Fläche mit lockerem Gehölzaufwuchs. Für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Elbe gelegenen Teilflächen sind die Verbotstatbestände des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Insbesondere darf der Retentionsraum nicht durch Aufschüttungen oder Abflusshindernisse beeinträchtigt werden.

<b>L 6 - Südliche Innenstadt, Zehistaer Straße: Darstellung einer vorhandenen Gemengelage als Mischgebiet</b>	
<b>Erläuterung</b>	
<p>Entlang der ehemaligen Bahnstrecke Pirna – Neundorf haben sich Nutzungen erhalten bzw. neu etabliert (z.B. Wohnnutzung im Bahnwärterhaus), die eine Schutzwürdigkeit innehaben, die sich mit einer Darstellung als Gewerbefläche nicht verträgt. Die Fläche wird daher als Mischgebiet dargestellt, künftig sollen hier „Wohngebäude“ und „das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe“ gleichwertig nebeneinander stehen.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b>	
<p>Für diese innerstädtische Fläche wird im geänderte Beteiligungsentwurf zur 2.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes angegeben, dass eine verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse nicht durch andere Nutzung verhindert werden darf.</p> <p>Hintergrund ist, dass Trassen für Eisenbahnstrecken von Ingenieuren aufwändig ermittelt und oft mit erheblichem baulichem Aufwand hergerichtet worden sind. Sie stellen eine räumliche Ressource dar, die insbesondere in dicht besiedelten oder in Berglandschaften im Falle einer Inanspruchnahme für andere Zwecke nicht ohne weiteres reproduzierbar ist. Deshalb besteht ein öffentliches Interesse daran, überörtliche Trassen nicht mehr in Betrieb befindlicher Eisenbahnstrecken für eine verkehrliche Nachnutzung durch künftige Generationen vorzuhalten. Neben einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs kann dies z. B. auch eine Nutzung als Radweg oder Fußweg sein. Die Mischgebietsausweisung im Flächennutzungsplan wird daher nicht über die ehem. Bahntrasse ausgedehnt.</p>	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b>	
<p>Es handelt sich um ein vollständig bebautes Gebiet. Bei Umbauten oder Umnutzungen, z.B. in den Gewerbebetrieben ist auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.</p>	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b>	
<p>Der Landschaftsplan stellt den Siedlungsbestand dar und gibt für die Fläche keine Handlungsempfehlungen.</p>	



<b>L 7 - Zehista, Südrand:</b> <b>Nachnutzung des landwirtschaftlichen Standorts</b>	
<b>Erläuterung</b> <p>In der direkten Benachbarung zu Ortskern und Schloß Zehista, wo sich mit Wohnnutzungen und einem Hotel schutzbedürftige Nutzungen etabliert haben, soll der voll erschlossene Standort des ehem. Gutes nachgenutzt werden können. Dafür ist eine Bauflächendarstellung notwendig.</p> <p>Die bisherige Darstellung für „Flächen für die Landwirtschaft“ gestattet nur sogenannte privilegierte Vorhaben, wie z.B. einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein solcher wäre wegen der oben erwähnten Benachbarung jedoch mit einem zu hohen Störgrad durch Lärm und Gerüche verbunden. Der ganze Bereich westlich der Berggießhübeler Straße soll daher einschließlich des Schlosses Zehista dem Wohnen dienen. Daher wurde die Kategorie „Wohnbaufläche“ gewählt.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> <p>Diese Fläche ist im geänderten Beteiligungsentwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes innerhalb des 12 km breiten Trassenkorridors der Eisenbahnstrecke Dresden-Prag gelegen. Da das Raumordnungsverfahren noch nicht eingeleitet ist, ist es der Verwaltungsgemeinschaft Pirna – Dohma unbenommen, im bebauten Bereich eigene Planungsziele zu verfolgen.</p> <p>Zusätzlich ist ein regionaler Grünzug verzeichnet. Dem wird dadurch Rechnung zu tragen sein, das sich durch die Umnutzung die Baumasse und die in Anspruch genommene Fläche gegenüber dem Altbestand nicht vergrößert.</p>	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b> <p>Es handelt sich um ein vollständig bebautes Gebiet. Für das breite Spektrum an möglichen Umbauten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden, ob ein Bebauungsplan notwendig wird. Für die Umnutzungen der Stallanlagen im Süden ist ein B-Plan im Regelverfahren durchzuführen.</p>	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b> <p>Der Landschaftsplan stellt den Siedlungsbestand dar und gibt für die Fläche keine Handlungsempfehlungen.</p>	

<p><b>L 8 - Sonnenstein, Herbert-Liesch-Straße:</b>  <b>Aufhebung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Darstellung einer Gewerbefläche</b></p>	
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Die Flurstücke 1616/26 sowie 1616/27 der Gemarkung Pirna sind im FNP als Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Wasser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgewiesen. Das Wasserwerk ist jedoch nicht mehr in Betrieb und soll auch nicht zu Versorgungszwecken reaktiviert werden.</p> <p>Somit stimmt die derzeitige Darstellung im FNP nicht mehr mit dem tatsächlichen Bestand und auch nicht mit den Entwicklungsabsichten der Stadtwerke Pirna überein. Daher bedarf es einer Anpassung des FNP. Die Fläche wird dem benachbarten Gewerbegebiet zugeordnet.</p>	
<p><b>Bisherige Darstellung</b></p> 	<p><b>Künftige Darstellung</b></p> 
<p><b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b></p> <p>-----</p>	
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b></p> <p>Es handelt sich um ein vollständig bebautes Gebiet. Eine gewerbliche Nachnutzung des Wasserwerksgeländes ist über eine Einzelgenehmigung nach §34 BauGB herbeizuführen, sofern die Teilaufhebung des B-Planes Nr.4 „Mädelgraben“ rechtsverbindlich wird.</p>	
<p><b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b></p> <p>Der Landschaftsplan stellt den Siedlungsbestand dar und gibt für die Fläche keine Handlungsempfehlungen.</p>	

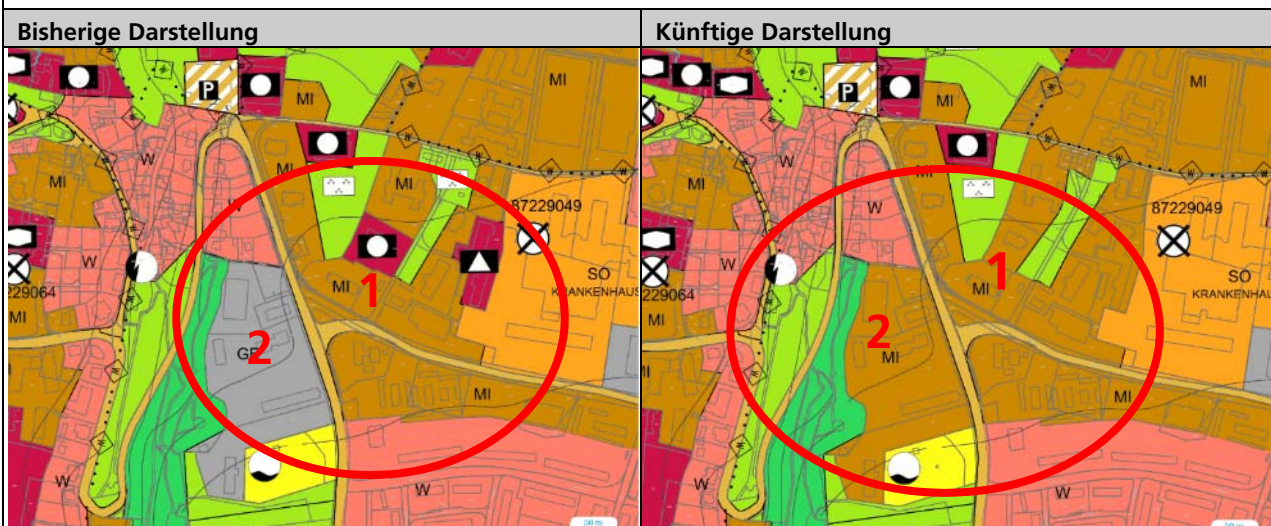


### L 9 - Sonnenstein, Schlosspark und Krietzschwitzer Straße: Nachnutzung brachliegender Gewerbeflächen und leerstehender Gemeinbedarfseinrichtungen: Darstellung als Mischgebiet

#### Erläuterung

1. Nachdem mit dem Schloss Sonnenstein und dem Neubau des Finanzamtes alle ortsansässigen Behörden einen zeitgemäßen Dienstsitz gefunden haben, ist die Nutzung von Gebäuden im Schlosspark für Zwecke des Gemeinbedarfs nicht mehr nötig. Um eine der historischen Bausubstanz angemessene Nachnutzung der Gebäude zu ermöglichen, wird eine Darstellung als Mischgebiet gewählt.

2. Westlich der Krietzschwitzer Straße gibt es neben eine Bowlingbahn, einem Bürogebäude und einer Autowerkstatt noch leerstehende Bausubstanz. Nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung Pirna wird eine deutliche Verkehrsberuhigung auf der Krietzschwitzer Straße erwartet. Daraus erwächst den brachliegenden Flächen eine Eignung als Wohnstandort. Gemeinsam mit den bestehenden Nutzungen erfolgt daher die Darstellung der Brachfläche als Mischgebiet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe gleichermaßen. Insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung der Wohnruhe ist daher durch die Anordnung des Bürogebäudes eine abschirmende Wirkung ggü. dem Werkstattgebäude gegeben.



#### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die Nachnutzung brachliegender, voll erschlossener Flächen steht in vollständiger Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Der Regionalplan stellt die Fläche als besiedelte Fläche dar, es gibt keine Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen.

#### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Für den Standort wird eine neue städtebauliche Gliederung erforderlich. Dies erfordert einen Bebauungsplan, wobei ein B-Plan der Innenentwicklung das geeignete Planungsinstrument sein wird.

#### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan stellt den Siedlungsbestand dar und gibt für die Fläche keine Handlungsempfehlungen. Für den bewaldeten Hang zur Altstadt hinunter („Kreuzgarten“) wird die Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Auch wenn die dazu notwendige Satzung nicht erlassen wurde, ist zu diesem Wald bei der Neugestaltung des Gebietes der Waldabstand gemäß Sächsischem Waldgesetz einzuhalten.

### L 10 - Pirna, westliche Innenstadt:

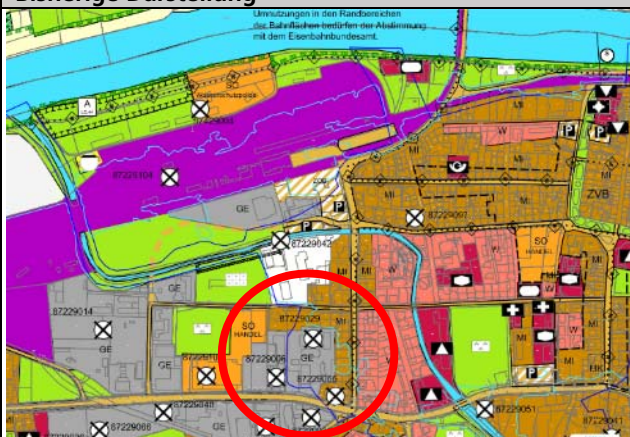
#### Nachnutzung der Möbelfabrik Hengst zu Wohnzwecken

##### Erläuterung

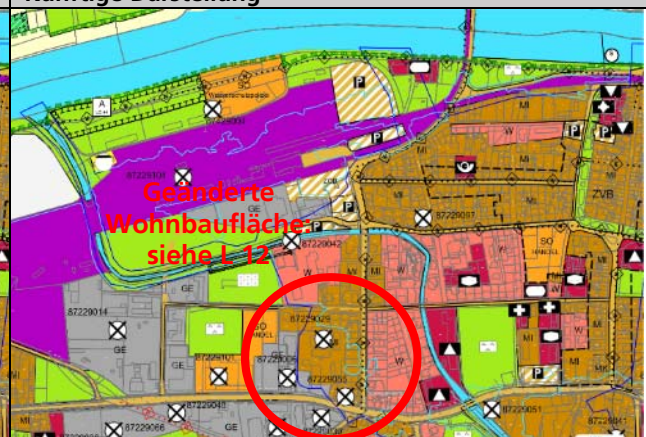
In der ehemaligen Möbelfabrik, die seit 2007 leer steht, sollen durch Sanierung und Umnutzung der historischen Bausubstanz (Kulturdenkmal) 42 Wohneinheiten hergerichtet werden. Das Gebäude der ehem. Möbelfabrik Hengst hat 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 Kellergeschoss (teilunterkellert) und soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes für eine Wohnnutzung umgebaut und saniert werden. Ebenso wird das kleinere ehemalige Verwaltungsgebäude der Möbelfabrik saniert.

Die beiden Gebäude befinden sich als Hinterbauung in einem vollständig erschlossenen und bebauten Mischgebiet. Sie werden daher hinsichtlich der Darstellung im FNP in dieses Gebiet einbezogen.

##### Bisherige Darstellung



##### Künftige Darstellung



##### Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die Nachnutzung brachliegender, voll erschlossener Flächen steht in vollständiger Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Der Regionalplan stellt die Fläche als besiedelte Fläche dar, es gibt keine Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen.


##### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Das Vorhaben konnte bereits genehmigt werden, das gemeindlichen Einvernehmen wurde erteilt.

##### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan stellt den Siedlungsbestand dar und gibt für die Fläche keine Handlungsempfehlungen. Die Fläche ist im Überschwemmungsgebiet der Gottleuba gelegen. Jedoch ist die im Bemessungsfall des 100-jährigen Hochwassers zu befürchtende Wassertiefe und Strömungsgeschwindigkeit so gering, dass die Nachnutzung und damit der Erhalt des Kulturdenkmals befürwortet werden konnten.



<b>L 11 - Cunnersdorf, Nordostrand:</b> <b>Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Kirschplantage</b>	
<b>Erläuterung</b> Seit mehr einem Jahrzehnt hat sich die linkselbische Siedlungsentwicklung nahezu ausschließlich auf die Nachverdichtung konzentriert. Gleichzeitig haben auf dem Sonnenstein umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur stattgefunden. Insbesondere drei Schulhausneubauten, eine moderne, leistungsfähige Sportanlage, ein soziokulturelles Zentrum, mehrere Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV haben sowohl zu einer Stabilisierung der Sozialstruktur in den Bestandgebäuden als auch einer Nachfrage nach den Eigenheimbauplätzen geführt. Nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung Pirna wird der Stadtteil Sonnenstein mit der Ortslage Cunnersdorf deutlich an Attraktivität gewinnen. Es wird daher die Entwicklung eines größeren Baugebietes auf einer Intensivobst-Anbaufläche in Erwägung gezogen. Der gewählte Standort am Ostrand wird in direkter Benachbarung zur o.e. Infrastruktur und als „Lückenschluss“ zwischen dem Plattenbau – Großwohngebiet und dem derzeit in Umsetzung befindlichen Wohngebiet Cunnersdorf entstehen. Auf ca. 3 ha könnten ca. 50 Eigenheime entstehen.	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> Im derzeit geltenden Regionalplan ist die Fläche als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Im „geänderten Beteiligungsentwurf zur 2.Gesamtfortschreibung“ vom Oktober 2018 ist stattdessen ein regionaler Grünzug verzeichnet. „Regionale Grünzüge“ können folgende Funktionen übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gliederung von Siedlungsgebieten, Schutz vor Zersiedelung der Landschaft</li> <li>• Stärkung der Erholungsfunktion</li> <li>• Verbesserung des lokalen Klimas und der Luftthygiene</li> <li>• Schutz und Verbesserung des Wasserhaushaltes und Erhalt und Stärkung natürlicher Kohlenstoffspeicher sowie weiterer Bodenschutzfunktion</li> <li>• Stärkung des Biotopverbundes und der der biologischen Vielfalt</li> </ul> Die Entwicklung von Bauplätzen muss daher in der Art erfolgen, dass ein östlich davon gelegener Streifen einen Großteil der o.e. Funktionen weiterhin übernehmen kann. Denkbar sind hier z.B. Streuobstwiesen, die den Wohngrundstücken zugeordnet werden. Denkbar ist aber auch, die derzeit als intensive Obstplantage genutzte Fläche auf eine ökologisch höher wertige Bewirtschaftungsform umzustellen und in der Bewirtschaftung durch den Landwirtschaftsbetrieb zu belassen.	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b> Es wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen sein.	
<b>Aussagen des Landschaftsplans / Sonstige Vorgaben</b> Der Landschaftsplan zeigt den Bestand der Intensivobstanlage und regt eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung bzw. Eingrünung von Baukörpern an. Diese Eingrünung ist im B-Plan sicherzustellen, da das Baugebiet den Ortsrand Pirnas gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz wesentlich prägen wird. Die wirtschaftlichen Belange des Landwirtschaftsbetriebes, der die Obstplantage als Pächter bewirtschaftet, sind in jedem Fall zu beachten.	

**L 12 - Pirna, ehem. Sandsteinwerke: Übernahme des Vorentwurfes des B-Plan Nr. 78: „Wohngebiet An der Siegfried-Rädel-Straße“**

**Erläuterung**

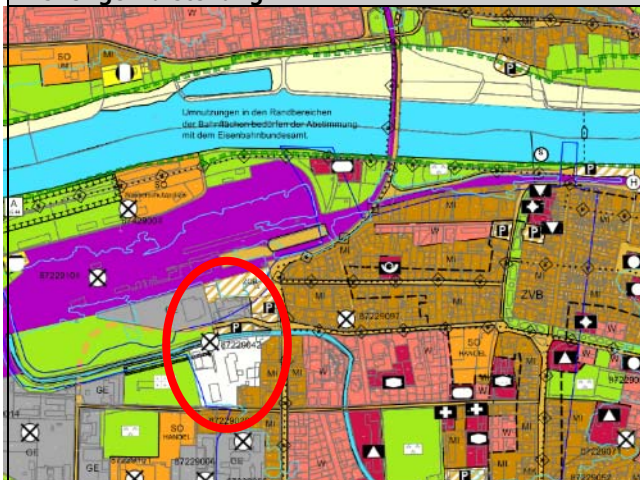
Das ehemalige Areal der „Sächsischen Sandsteinwerke“ zwischen Gottleuba und der Siegfried-Rädel-Straße soll zu Wohnzwecken nachgenutzt werden. Es war bisher als „Fläche ohne Nutzungsausweisung“ (in der Planzeichnung weiß) dargestellt, da die Belange des Hochwasserschutzes eine intensive Vorbereitung notwendig machten. Mittlerweile liegt der Vorentwurf eines Bebauungsplanes vor, dessen geplante Festsetzungen im FNP in generalisierter Form übernommen werden.

Die Gesamtgröße der in die Planung einbezogenen Fläche beträgt 1,8 ha. Im Planungsgebiet sollen Wohneinheiten sowohl in Einfamilien-, als auch in Mehrfamilienhäusern errichtet werden sowie eine großflächige Retentionsfläche. Die Wohngrundstücke werden alle von der Siegfried-Rädel-Straße aus erschlossen. Der Böschungsbereich der Gottleuba mit einem Gewässerrandstreifen von 7 m ab Böschungsoberkante bleibt frei von Bebauung und wird Bestandteil der privaten Grünfläche. Dies ist im FNP auf Grund des Maßstabs nicht dargestellt.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen umweltbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen ist eine Minimierung von Eingriffen möglich. Eine naturschutzrechtliche Kompensation ist nicht erforderlich, da der großflächigen Entsiegelung (ca. 70 % der Fläche) eine Neuversiegelung von nur etwa 51 % entgegensteht. Die vorhandenen Gehölzflächen werden überwiegend erhalten.

Darüber hinaus sollen die Uferbereiche der Gottleuba hinsichtlich Flora und Fauna geschützt bzw. aufgewertet werden. Durch die Anlage einer Retentionsfläche und der Schaffung weiterer Retentionsvolumina in Tiefgaragen wird dem Hochwasserschutz Sorge getragen. Eine hochwasserangepasste Bebauung wird im B-Plan festgesetzt werden.

**Bisherige Darstellung**



**Künftige Darstellung**



**Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden, verankert in § 1a Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches, trägt diese Planung in besonderer Weise Rechnung, da sie ein nahezu vollversiegeltes Gewerbeobjekt nachnutzt. (Auszug BauGB: „[...] mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“)

Für die geplante Fläche finden sich im aktuellen Regionalplan jedoch auch die folgenden planungsrelevanten Aussagen:

- das geplante Areal liegt randlich am Vorranggebiet Hochwasserschutz und innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz
- das geplante Areal wird von der Vogelflugachse im Elbbereich tangiert.
- die Gottleuba hat einen Vorranggebietsanspruch zur Sicherung und Erhalt von Natur- und Landschaft

### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Es wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf i. d. F. v. 08.10.2018, welche im Dezember 2018 und Januar 2019 durchgeführt wurde, wurden zahlreiche Belange hinsichtlich des Hochwasser-, als auch des Naturschutzes vorgebracht, die es nun abzuarbeiten gilt.

### Aussagen des Landschaftsplans / Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan zeigt den Gewerbestandort und weist auf die notwendige Untersuchung und Sanierung von Altablagerungen hin. Diese Untersuchung wurde anlässlich des nach der Nutzungsaufgabe der Sandsteinwerke geplanten Verkaufs vorgenommen: Gutachten (Geopohl AG Chemnitz, Altlasten- und Baugrundgutachten BAU-13148, 13.11.2013).

An dem Standort wurden flächendeckend Auffüllungen, teilweise mit hohen MKW-Gehalten und erhöhter Leitfähigkeit, mit Beimischungen von Ziegelbruch, Keramikresten, Kalk, Schlacke, Beton, Glasbruch usw. vorgefunden. Die Auffüllungen reichen teilweise bis in 3 m Tiefe. Im Gutachten wird jedoch angegeben, dass im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter Boden-Mensch in der orientierenden Altlastenerkundung keine Notwendigkeit von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, die aus der gewerblich- industriellen Vornutzung bzw. der Nutzung als Wohngebiet herrühren, gesehen wird.

Die Vorhabensfläche ist sowohl im Überschwemmungsgebiet der Elbe als auch der Gottleuba gelegen. Das Bauen in Überschwemmungsgebieten ist nur unter bestimmten, gesetzlich definierten Voraussetzungen zulässig:

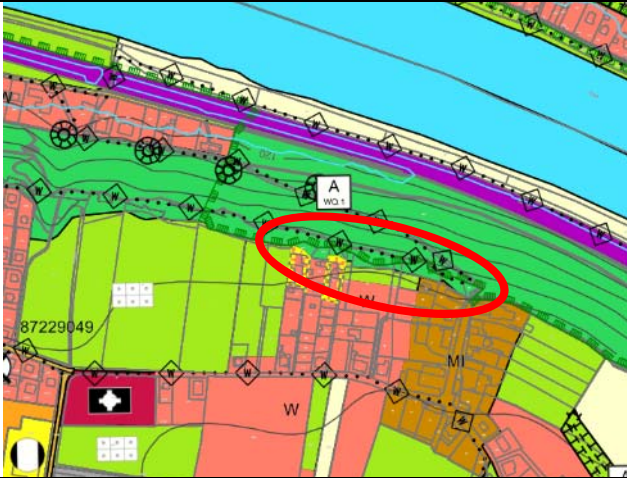
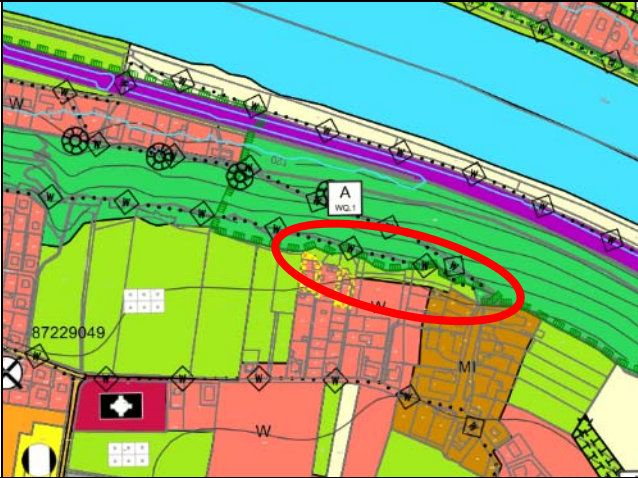
Liegt das beantragte Vorhaben in einem Überschwemmungsgebiet bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung oder einer wasserrechtlichen Befreiung. Die hochwasserneutrale Gestaltung des Bebauungsplanes gemäß § 78 Abs. 5 WHG ist nachzuweisen. Die Nachnutzung des Betriebsstandortes darf nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss einhergehen, um die Einhaltung der Ausnahmekriterien gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 b, 1 c und Nr. 2 WHG nachzuweisen. Nur in diesem Fall darf überhaupt eine Bauleitplanung mit dem Zweck der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen vorangetrieben werden.

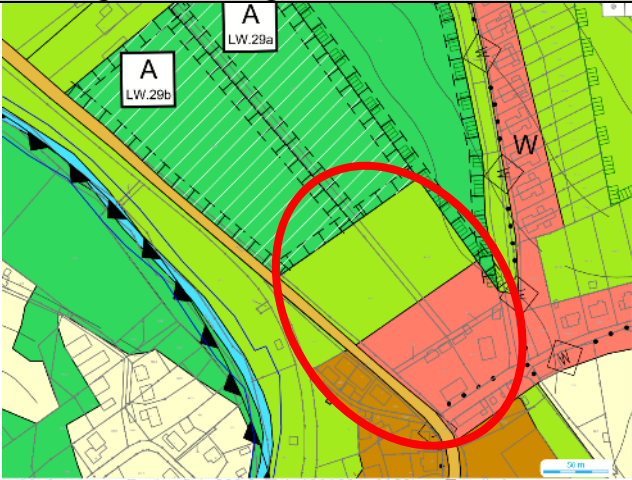
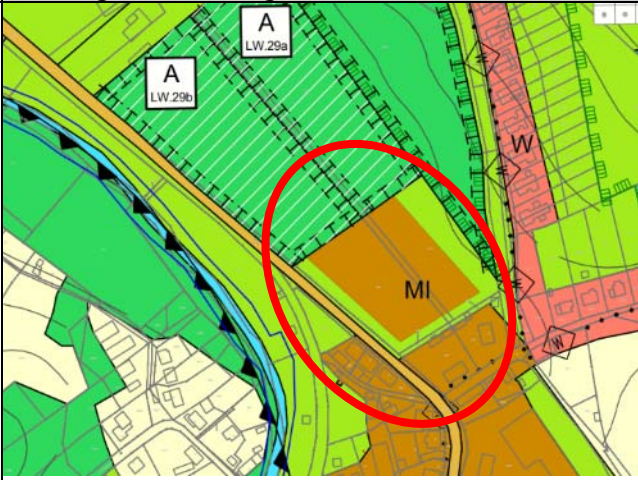
Nachdem durch Vorlegen der entsprechenden Nachweise im Entwurf des B-Planes nachzuweisen sein wird, dass geplant werden darf, ist die Art der Bebauung zu klären. Eine Hochwasserangepasstheit der geplanten Wohnbebauung soll dadurch gewährleistet werden, dass sich durch eine entsprechende Geländemodellierung die untersten Wohngeschosse (ab EG) deutlich über der maßgebenden HQ100-Ebene befinden sollen.

Im Hochwasserfall relevante Sicherheitsfragen, wie z. B. die Evakuierung von Hausbewohnern und die Zuwegung zu den Einzelobjekten ist unter dem Stichwort "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" durch die Stadt Pirna zu prüfen.

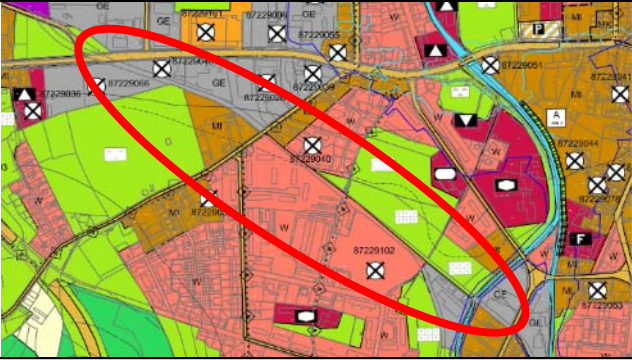

Direkt am Plangebiet schließt sich entlang der Gottleuba das FFH-Gebiet „Gottleubatal und angrenzende Laubwälder“ an, welches insgesamt 405 ha groß ist. An der nördlichen Grenze der Wohnbaufläche sind die Ufer Bestandteil des FFH-Gebietes. Es handelt sich um einen stark von invasiven Pflanzen betroffenen Teil des FFH -Gebietes. Zur Eindämmung und dauerhaften Beseitigung des Japanischen Staudenknöterichs wird im B-Plan festgesetzt werden, dass eine mechanisch-biologische Maßnahme zur Entfernung dieser Bestände einschließlich der Rhizome langfristig durchgeführt werden muss. Eine dauerhafte Eliminierung dieser problematischen, unerwünschten invasiven Pflanze ist in Gewässernähe besonders wichtig.



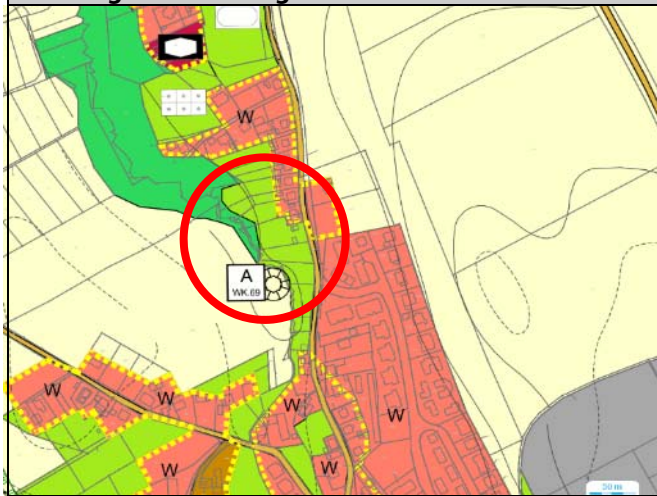
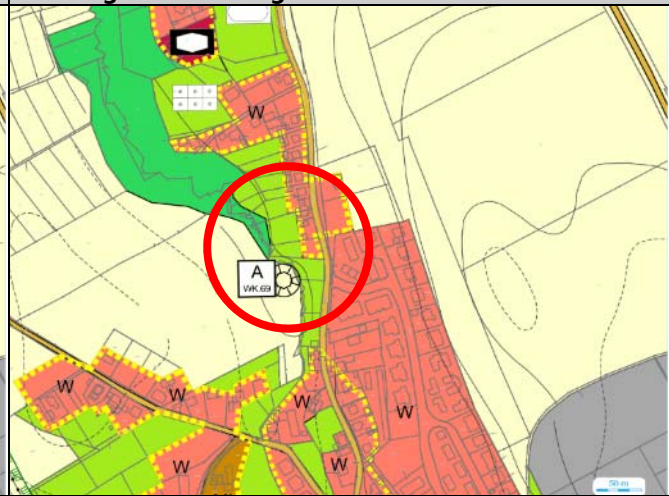
<b>L 13 – Cunnersdorf:</b> <b>Abrundung der Wohnbebauung westlich des Dorfkerns</b>	
<b>Erläuterung</b> Um die von den Eigentümern gewünschte und städtebaulich zu befürwortende Abrundung der Ortslage zum Zwecke der Wohnbebauung planerisch vorzubereiten, war zunächst die Vereinbarkeit mit dem Waldgesetz zu prüfen. Im Ergebnis wurde von der Unteren Forstbehörde bestätigt, dass eine Bebauung in der Flucht der umliegenden Bestandsgebäude möglich ist. Die Waldeigenschaft beschränkt sich auf die im Landschaftsschutzgebiet liegende Fläche, also den Hang zur Elbe. Der davorliegende Bereich der Hausgärten wird daher künftig auch nicht mehr als Wald, sondern als Grünfläche dargestellt. Es ist der Bau von zwei weiteren Eigenheimen vorgesehen.	
<b>Bisherige Darstellung</b> 	<b>Künftige Darstellung</b> 
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> Sowohl im derzeit geltenden Regionalplan als auch im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung ist die Fläche als Teil der Ortslage Cunnersdorf dargestellt und es liegen somit keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete auf der Fläche.	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b> Es ist vorgesehen, einen Bebauungsplan nach §13 b BauGB oder alternativ eine Ergänzungssatzung aufzustellen.	
<b>Aussagen des Landschaftsplans / Sonstige Vorgaben</b> Der Landschaftsplan empfiehlt den Erhalt der Nutz- und Kleingärten auf der Fläche. Der Erhalt eines geringen Versiegelungsgrades ist im B-Plan-Verfahren einzufordern.	

<b>L 14 – Rottwerndorf: Abrundung Eichgrundweg</b>	
<b>Erläuterung</b>	
<p>Für die Einordnung eines Holzlagerplatzes zur Bewirtschaftung des Stadtwaldes und auch eines Lagerplatzes der Landestalsperrenverwaltung für Maßnahmen am Gewässer wird eine Bauflächendarstellung benötigt. Um eine konfliktarme Benachbarung mit der vorhandenen Bebauung vorzubereiten wird die Lagerfläche gemeinsam mit der Wohnbebauung längs des westlichen Eichgrundweges als gemischte Baufläche dargestellt.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b>	
<p>Im derzeit geltenden Regionalplan ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Im geänderten Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung ist dieses Vorbehaltsgebiet nur noch östlich der Wohnbaufläche „Eichbuschweg“ dargestellt, so dass die betroffene Fläche nach Inkraftsetzung dieser 2. Gesamtfortschreibung frei von regionalplanerischen Ausweisungen ist.</p>	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b>	
<p>Es ist vorgesehen, eine Einzelgenehmigung nach § 35 BauGB zu erteilen. Dabei ist eine intensive Ortsrandeingrünung vorzusehen.</p>	
<b>Aussagen des Landschaftsplans / Sonstige Vorgaben</b>	
<p>Der Landschaftsplan empfiehlt auf der Fläche Maßnahmen zur besseren Durchgrünung. Eine randliche Gehölzpflanzung im Osten und zwischen den Lagerflächen und der Bebauung wird dies umsetzen.</p>	




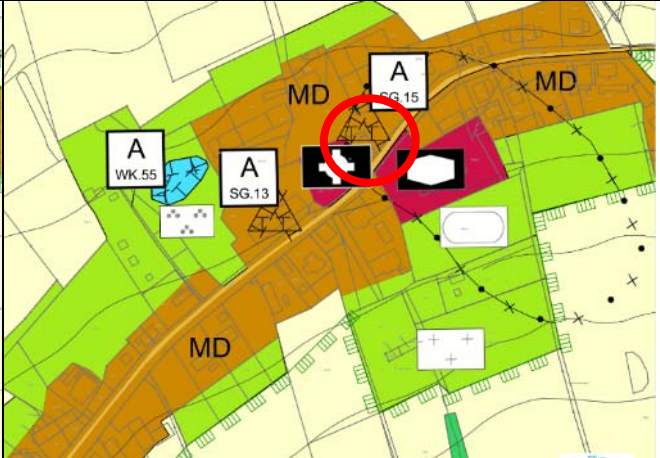
<b>L 15 – Pirna, südliches Stadtgebiet: Sicherung der Trasse für eine Radwegverbindung</b>	
<b>Erläuterung</b>	
<p>Im derzeit geltenden Regionalplan und auch in der im Verfahren befindlichen 2.Gesamtfortschreibung wird die verkehrliche oder auch touristische Nachnutzung aufgegebener Eisenbahntrassen angeregt. Im Stadtgebiet von Pirna betrifft das unter anderem die ehemalige Strecke nach Pirna – Neundorf.</p> <p>Dazu heißt es im geänderten Planentwurf der 2.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes:</p> <p>„Trassen für Eisenbahnstrecken sind von Ingenieuren aufwändig ermittelt und oft mit erheblichem baulichem Aufwand hergerichtet worden. Sie stellen eine räumliche Ressource dar, die insbesondere in dicht besiedelten oder in Berglandschaften im Falle einer Inanspruchnahme für andere Zwecke nicht ohne weiteres reproduzierbar ist. Deshalb besteht ein öffentliches Interesse daran, überörtliche Trassen nicht mehr in Betrieb befindlicher Eisenbahnstrecken für eine verkehrliche Nachnutzung durch künftige Generationen vorzuhalten. Neben einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs kann dies z. B. auch eine Nutzung als Radweg, Skiweg oder Fußweg sein. Analog zur Situation bei der raumordnerischen Sicherung anderer Ressourcen (z. B. Trinkwasser, Rohstoffe) ist dabei nicht zwangsläufig der augenblickliche oder absehbare Bedarf ausschlaggebend. Es geht um die Vorhaltung der Ressource auch für einen langfristigen, zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbaren Bedarf. Inhalt der Festlegung ist nicht die Durchführung eines Verkehrsbauvorhabens, sondern der Schutz der Trasse vor Bebauung und vor fachrechtlichen Festsetzungen, die einer künftigen verkehrlichen Nutzung zuwiderlaufen könnten.“</p> <p>Da entlang der stillgelegten Bahntrasse zwischen der Dresdner Straße und der Zehistaer Straße ein Lückenschluss innerhalb der bereits vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung möglich wäre, wird diese Absicht in den FNP aufgenommen. Angrenzende Bauvorhaben dürfen die Trasse nicht mit Gebäuden überbauen oder anderweitig behindern.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b>	
Siehe obenstehende Erläuterung	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b>	
----	
<b>Aussagen des Landschaftsplans / Sonstige Vorgaben</b>	
Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zur stillgelegten Bahnstrecke. Jedoch ist die Förderung des Radverkehrs in den allgemeinen Zielstellungen des Landschaftsplanes enthalten.	

**Gemeinde Dohma**

<b>D1- Dohma, Abrundung der Wohnbaufläche an der Weinleite</b>	
<b>Erläuterung</b>	
<p>Entlang der Straße „Weinleite“, die eine der Haupteerschließungsstraßen in Dohma darstellt, gibt es unbebaute Grundstücke, die als „Außenbereich“ nach §35 BauGB einzustufen sind. Gleichwohl sind einzelne von ihnen geeignet, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung baulich genutzt zu werden. Für das hier zu ändernde, bisher gärtnerisch genutzte Grundstück ist die Errichtung eines Einfamilienhauses angedacht.</p> <p>Nördlich davon ist eine zeichnerische Korrektur vorzunehmen. Ein Grundstück ist bereits baulich genutzt und nimmt am Bebauungszusammenhang teil. Es ist daher Teil der Wohnbaufläche und wird künftig auch als solches dargestellt.</p> <p>Der gesamte Wohnbaufläche ist nicht an die zentralen Abwasserbeseitigung angeschlossen, darauf weist das gelbe Planzeichen hin.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b>	
<p>Eine maßvolle bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung in den ländlichen Gemeinden steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Entlang des „Dohmaer Wassers“, welches parallel zur Weinleite verläuft, ist jedoch eine Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die Bebauung bzw. Versiegelung soll daher nur straßenbegleitend erfolgen.</p>	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b>	
<p>Auf Grund der Topographie ist nur noch die Realisierung eines Einzelvorhabens möglich. Es kann daher nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt und ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes befürwortet werden.</p>	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b>	
<p>Der Landschaftsplan stellt den nördlichen Teil des Änderungsbereichs als Teil des Siedlungskörpers dar. Der südliche Teil ist als Grünfläche dargestellt.</p> <p>Für das im hinteren Teil vorhandener Gartenhaus wird der Artenschutz hinsichtlich gebäudebewohnender Tierarten zu beachten sein.</p> <p>Hinsichtlich des benachbarten Wasserlaufes sind die Ver- und Gebote des Wasserhaushaltsgesetzes und des sächsischen Wassergesetzes zu beachten.</p>	

<p><b>D 2 - Dohma, Berichtigung der Wohnbauflächendarstellung „Am Heideberg“</b></p>	
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Entlang der Straße „Am Heideberg“, die ebenfalls eine der Haupteerschließungsstraßen in Dohma ist, wurden Teil der Ortslage als Grünfläche dargestellt, die vor Ort keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen und als Baulücke einzustufen sind. Hier wird eine zeichnerische Berichtigung vorgenommen.</p>	
<p><b>Bisherige Darstellung</b></p>	<p><b>Künftige Darstellung</b></p>
<p><b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b></p> <p>Eine maßvolle bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung in den ländlichen Gemeinden steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Die zu berichtigende Fläche ist im Regionalplan als Teil des Siedlungskörpers dargestellt.</p>	
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b></p> <p>Wegen der geringen Dimension dieser Fläche (850 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine Baulücke, wobei aus topografischen Gründen maximal ein Eigenheim oder ein Doppelhaus zu errichten sein wird. Das Flurstück ist nach § 34 BauGB einzustufen. Es ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.</p>	
<p><b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b></p> <p>Der Landschaftsplan zeigt für den östlichen Teil des Änderungsbereichs eine Wohnbaufläche. Der westliche Teil ist als Grünfläche dargestellt. Es sollte daher auf einen weitgehenden Erhalt der innerhalb dieser Grünfläche vorhandenen Gehölzbestände hingearbeitet werden.</p>	



<b>D 3 - Großcotta, Anpassung der Baufächendarstellung zwecks Nachnutzung der Aufbahrungshalle</b>	
<b>Erläuterung</b>	
<p>In Großcotta befindet sich neben der Kirche ein Gebäude, welches in seiner Funktion als Aufbahrungshalle nicht mehr benötigt wird. Es wurde daher verkauft. Unabhängig von noch zu klärenden bauordnungsrechtlichen Belangen und Fragen des Friedhofsrechts wird die Fläche in die umgebende Baufächendarstellung (Dorfgebiet) einbezogen.</p>	
<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Künftige Darstellung</b>
	
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b>	
<p>Eine maßvolle bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Die zu ändernde Fläche ist im Regionalplan als Teil der Siedlung dargestellt.</p>	
<b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b>	
<p>Wegen der geringen Dimension dieser Fläche (400 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine Baulücke. Das Flurstück ist nach § 34 BauGB einzustufen. Es ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, wobei Belange des Denkmalschutzes und des Abstandes zum Friedhof besonders zu beachten sind.</p>	
<b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b>	
<p>Der Landschaftsplan zeigt die Gebäude als Teil der Siedlungsfläche. Zu beachten ist, dass sich in direkter Nachbarschaft eine Teilfläche des FFH – Gebiets Nr.189 „Separate Fledermausquartiere und -habitate im Großraum Dresden“ befindet. Bestände an Fledermäusen sind in den Gebäuden des Rittergutes zu vermuten, für die Aufbahrungshalle ist dies zu untersuchen.</p>	

<p><b>D 4- Dohma, Bahretalstraße</b>  <b>Vergrößerung der Wohnbaufläche</b></p>	
<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Am Ende der Bahretalstraße ist über eine Ergänzungssatzung, die seit dem 27.07.2004 in Kraft ist, eine Bebauung mit 4 Eigenheimen ermöglicht worden. Auf Grund unverändert hoher Nachfrage soll über eine weitere Ergänzungssatzung an dieses Prinzip angeknüpft, und weitere 4 Bauplätze geschaffen werden.</p>	
<p><b>Bisherige Darstellung</b></p>	<p><b>Künftige Darstellung</b></p>
<p><b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b></p> <p>Eine maßvolle bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Die zu ändernde Fläche ist sowohl im derzeit geltenden Regionalplan als auch im geänderten Beteiligungsentwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes am Rande eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz gelegen. Sie wird derzeit für die intensive Landwirtschaft genutzt. Dem Schutz der Arten und Biotop kann dadurch Rechnung getragen werden, dass hinter den Bauplätzen ausreichend große Gärten entstehen, die gegenüber der intensiv genutzten Ackerflur eine deutlich höhere Wertigkeit haben.</p>	
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen</b></p> <p>Es soll eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.</p>	
<p><b>Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben</b></p> <p>Der Landschaftsplan regt für den Übergang zwischen Landschaft und Siedlung einer Verbesserung der Eingrünung an. Hierzu werden Festsetzungen in der Ergänzungssatzung zu treffen sein.</p>	



<b>D 5- Großcotta, Ostrand</b> <b>Einordnung einer Gemeinbedarfsfläche für ein interkommunales Feuerwehrgerätehaus</b>	
<b>Erläuterung</b> Am Ostrand von Großcotta, an der Verbindungsstraße hinunter zum Pirnaer Ortsteil Neundorf soll auf einer intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden. Dieses soll sowohl dem Kameraden der Feuerwehr in Großcotta als auch gemeindeübergreifend der freiwilligen Feuerwehr von Neundorf zur Verfügung stehen.	
<b>Bisherige Darstellung</b> 	<b>Künftige Darstellung</b> 
<b>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung</b> Sowohl der derzeit geltende Regionalplan als auch der geänderte Beteiligungsentwurf der 2. Gesamtfortschreibung zeigen ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz. Demgegenüber enthält der Landesentwicklungsplan auch die folgende Maßgabe zum Thema " Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz": „Die Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Brandschutzes und des Rettungsdienstes wird in allen Landesteilen weiterhin in einer hohen Qualität sichergestellt.“ Dazu bezieht sich der Landesentwicklungsplan auf den Abschlussbericht der Arbeitsgruppe „Freiwillige Feuerwehren Sachsen 2020“, der Vertreter des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, des Sächsischen Städte- und Gemeindetages e. V., des Sächsischen Landkreistages e. V., des Landesfeuerwehrverbandes Sachsen e. V., der Landesfeuerwehr- und Katastrophenschutzschule Sachsen und des Fraunhofer Instituts für Verkehrs- und Infrastruktursysteme (IVI) angehörten. Die Arbeitsgruppe empfiehlt den Gemeinden, die interkommunale Zusammenarbeit in geeigneten Fällen zu verstärken. Standorte, die sich aufgrund ihrer Lage und/oder aufgrund der dort vorhandenen Einsatztechnik und/oder aufgrund der dort vorhandenen Einsatzbereitschaft dafür eignen, sollten gemeindeübergreifend genutzt werden. Lösch- und Hilfeleistungsvereinbarungen sind ein weiteres geeignetes Instrument, um einen wirksamen Brandschutz auch über Gemeindegrenzen hinweg sicherzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall in besonderer Weise gegeben, da sowohl in Cotta, als auch in Neundorf dringender Handlungsbedarf an der Feuerwehr –Infrastruktur besteht und gleichzeitig die sinkende Verfügbarkeit der Kameraden, vor allem im Tagzeitraum für ein koordiniertes Handeln beider Ortswehren spricht. Vor diesem Hintergrund sollten Anstrengungen unternommen werden, von diesem Ziel des Regionalplans abweichen zu dürfen.	

### Verbindliche Bauleitplanung / Baugenehmigungen

Die Fläche ist im LSG „Unteres Osterzgebirge“ gelegen. Zunächst ist daher die Ausgliederung aus dem LSG zu beantragen und über die Abweichung von den Zielen des Regionalplans zu befinden.

### Aussagen des Landschaftsplans/ Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan regt für den Übergang zwischen Landschaft und Siedlung eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung und die Anlage einer Querungshilfe für bodengebundene Tierarten.

Hinweis:

Der Änderungsbereich

### „L 7 Zehista, Südrand: Nachnutzung des landwirtschaftlichen Standorts“

ragt in die Flur der Gemeinde Dohma, Gemarkung Goes hinein. Er wird hier nicht nochmals aufgeführt.

## **12 Flächenbilanz**

-- wird ab der Entwurfsphase erstellt

## **13 Verzeichnisse**

Tabellenverzeichnis  
Abbildungsverzeichnis  
Literaturverzeichnis

-- wird ab der Entwurfsphase erstellt