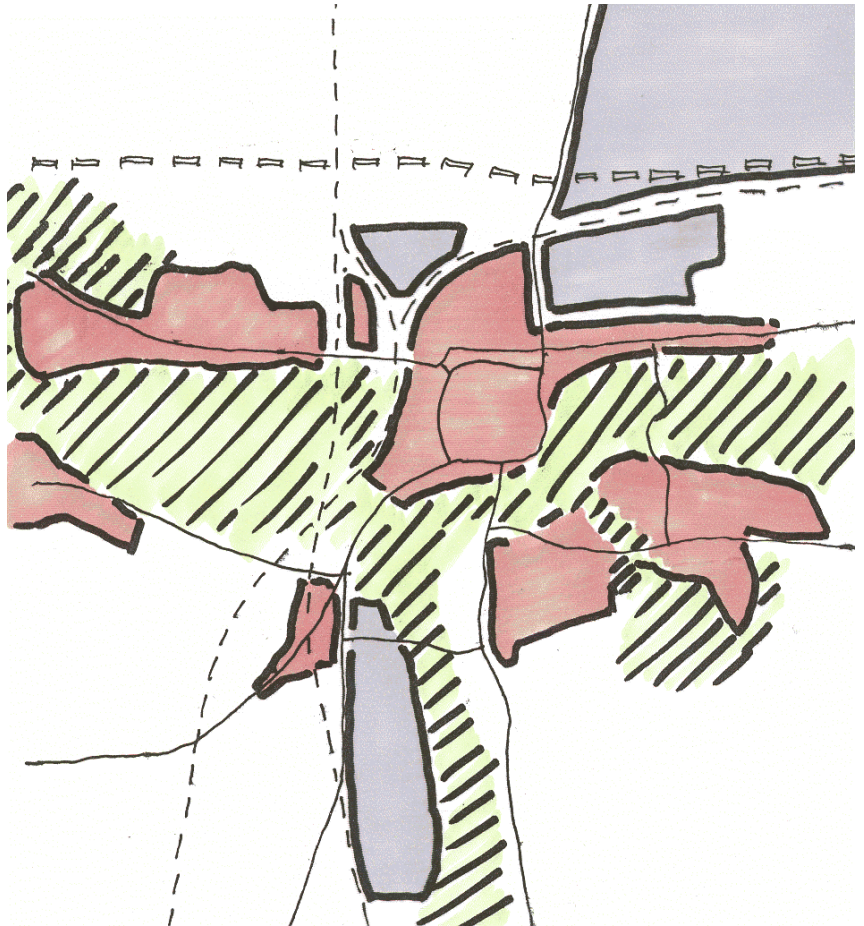
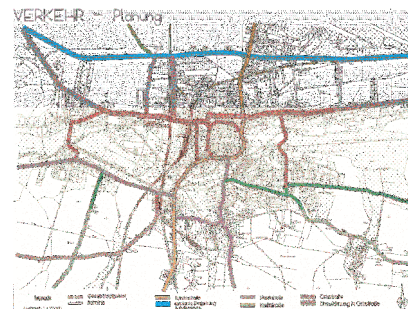
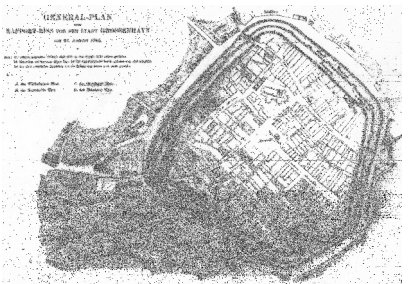


Begründung zum Flächennutzungsplan Stadt Großenhain



Bearbeitungsstand: Entwurf vom 01.10.2005

Geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Riesa-Großenhain vom 22.02.2006 – Az: 621.316/06/FNP Großenhain“

Bearbeitung: SG Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

GRUNDLAGEN

1	Vorbemerkungen	6
1.1	Bisheriges Verfahren	6
1.2	Weiteres Verfahren	7
2	Anliegen der Flächennutzungsplanung	9
2.1	Grundlagen der Planung	9
2.1.1	Bundesrecht	9
2.1.2	Landesrecht	9
2.2	Rechtsverbindlichkeit	10

RAHMENDATEN

3	Einordnung	11
3.1	Räumliche Einordnung	11
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	12
3.2.1	Landschaftsstruktur	12
3.2.2	Geologie und Boden	12
3.2.3	Topografie und Klima	13
3.2.4	Grünflächen und Grünzüge	13
3.2.5	Wasser	13
4	Historischer Abriss	15
4.1	Großenhain Stadt	15
4.2	Stadtteile / Ortsteile	16
5	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	20
5.1	Landesentwicklungsplan	20
5.1.1	Allgemeines	20
5.1.2	Relevanz für die Stadt Großenhain	20
5.2	Regionalplan	20
5.2.1	Allgemeines	20
5.2.2	Relevanz für die Stadt Großenhain	21
5.3	Sonstige Fachpläne und Konzeptionen	24
6	Bevölkerung	26
6.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2003	26
6.1.1	Stadtgebiet	26
6.1.2	Gebietsbezogene Betrachtung	26
6.1.3	Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung	27
6.1.4	Altersstruktur	28
6.1.5	Zusammenfassendes Fazit	29
6.2	Bevölkerungsentwicklung bis 2020	30

PLANUNGSKONZEPT

7	Leitbild für die Stadtentwicklung	33
7.1	Schwerpunktt Themen	33
7.2	Strukturskizze	34
8	Wohnen	35
8.1	Wohnungsbestand und Wohnungsstruktur	35
8.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2001	35
8.1.2	Aktueller Belegungsgrad der Wohnungen	36
8.1.3	Haushaltsgröße	36
8.1.4	Merkmale des Wohnungsbestandes	
8.2	Wohnbauflächenentwicklung bis 1990	37
8.2.1	Stadtteile	37
8.2.2	Ortsteile	38
8.3	Wohnbauflächenentwicklung nach 1990 bis 2005	39
8.3.1	Bebauungspläne	39
8.4	Entwicklungskonzept - Wohnbaulandentwicklungsflächen	40
8.4.1	Allgemeine Tendenzen	40
8.4.2	Wohnbaulandprognose bis 2015	40
8.4.3	Weiterentwicklung im vorhandenen Wohnungsbestand	41
8.4.4	Neuausweisung von Wohnbaulandentwicklungsflächen	43
8.4.5	Zusammenfassendes Fazit	48
9	Gemischte Bauflächen	50
9.1	Entwicklungsstand bis 1990	50
9.1.1	Innenstadt	50
9.1.2	Gemischte Bauflächen in den Stadt- und Ortsteilen	51
9.2	Entwicklung der gemischten Bauflächen nach 1990	51
9.2.1	Siedlungserweiterungen und Abrundungen	51
9.3	Entwicklungskonzept - gemischte Bauflächen	52
9.3.1	Weiterentwicklung im vorhandenen Bestand	52
9.3.2	Neuausweisung gemischter Bauflächen	54
10	Gewerbliche Bauflächen	56
10.1	Entwicklungsstand bis 1990	56
10.2	Entwicklung der Gewerbestruktur nach 1990	56
10.2.1	Gewerbebetriebe	56
10.2.2	Arbeitslosenquote	58
10.2.3	Vorhandenes Arbeitskräftepotential	58
10.3	Entwicklungsstand - Gewerbeflächen und Altstandorte	59
10.3.1	Gewerbeflächen bzw. -gebiete	59
10.3.2	Gewerbliche Altstandorte	62
10.4	Entwicklungskonzept - Gewerblichen Bauflächen	64
10.4.1	Rahmenbedingungen	64
10.4.2	Weiterentwicklung im vorhandenen Bestand	65
10.4.3	Neuausweisung gewerblicher Bauflächen	67
11	Sonderbauflächen	72
11.1	Sonderbauflächen – Erholung	72
11.2	Sonderbauflächen – Handel	72
11.2.1	Weiterentwicklung im Bestand	72
11.2.2	Neuausweisung von Sonderbauflächen	73
11.3	Sonderbauflächen - Sport und Freizeit	74
11.3.1	Weiterentwicklung im Bestand	74
11.3.2	Neuausweisung von Sonderbauflächen	75
11.4	Sonstige Sonderbauflächen	75

12	Flächen für den Gemeinbedarf	77
12.1	Öffentliche Verwaltung	77
12.2	Schulen	78
12.2.1	Entwicklungsstand	78
12.2.2	Entwicklungskonzept	79
12.3	Kirchen	79
12.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	80
12.4.1	Kindereinrichtungen	80
12.4.2	Jugendeinrichtungen	81
12.4.3	Fürsorgeeinrichtungen	82
12.5	Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke	82
12.6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	82
12.7	Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen	86
12.7.1	Entwicklungsstand – Sporthallen	86
12.7.2	Entwicklungsstand – Sportplätze	87
12.7.3	Entwicklungsstand – Spezialsportanlagen	87
12.7.4	Entwicklungskonzept	88
12.8	Feuerwehr	88
13	Verkehr	89
13.1	Kfz-Verkehr	89
13.1.1	Entwicklungsstand	89
13.1.2	Entwicklungskonzept	90
13.2	Schienegebundener Personennahverkehr (SPNV)	90
13.2.1	Entwicklungsstand	90
13.2.2	Entwicklungskonzept	91
13.3	Öffentlicher Personennahverkehr	92
13.3.1	Entwicklungsstand	92
13.3.2	Entwicklungskonzept	92
13.4	Rad- und Fußgängerkehr	92
13.4.1	Entwicklungsstand	92
13.4.2	Entwicklungskonzept	93
13.5	Ruhender Verkehr	93
13.5.1	Entwicklungsstand	93
13.5.2	Entwicklungskonzept	94
13.6	Luftverkehr	94
13.6.1	Entwicklungsstand	94
3.6.2	Entwicklungskonzept	95
14	Ver- und Entsorgung	96
14.1	Trinkwasser	96
14.2	Löschwasser	96
14.3	Abwasserentsorgung	96
14.3.1	Abwassernetz	96
14.3.2	Kläranlage	98
14.3.3	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung	98
14.4	Gasversorgung	99
14.5	Elektroenergieversorgung	101
14.6	Abfall	101
14.7	Fernwärme / Nahwärme	102
14.8	Telekommunikation	102
15	Grünflächen	103
15.1	Parkanlagen	103
15.1.1	Stadtpark	103
15.1.2	Grünzug der ehem. Landesgartenschau	104
15.1.3	Grüner Ring	104
15.2	Dauerkleingartenanlagen	105

15.3	Spielplätze	109
15.4	Sportplätze	110
15.5	Friedhof	110
15.6	Badeplätze	111
15.7	Zeltplätze	112
16	Land- und Forstwirtschaft	113
16.1	Landwirtschaft	113
16.2	Forstwirtschaft	114
17	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	116
17.1	Rechtliche Grundlagen	116
17.2	Integrierter Landschaftsplan und allgemeine Zielstellungen	116
17.2.1	Sicherung der wildlebenden Arten und Lebensgemeinschaften	117
17.2.2	Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter	117
17.2.3	Sicherung des Landschaftsbildes und landschaftsbezogener Erholung	119
17.3	Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz	121
17.3.1	Methodik der Eingriffsregelung	121
17.3.2	Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarf	122
17.3.3	Darstellung der Ausgleichsflächen	129
17.3.4	Zusammenfassendes Fazit	137
18	Kennzeichnungen	138
18.1	Altlastenverdachtsflächen	138
18.1.1	Altablagerungen	138
18.1.2	Altstandorte	139
18.2	Bergbau	139
19	Sonstige Aussagen und nachrichtliche Übernahmen	141
19.1	Wasserschutzrechtliche Festsetzungen und Aussagen zur Grundwassernutzung	141
19.1.1	Trinkwasserschutzgebiete	141
19.1.2	Grundwassermessstellen	141
19.1.3	Hochwasserschutz	141
19.2	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	145
19.2.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiet	145
19.2.2	Naturdenkmale	145
19.2.3	Geschützte Landschaftsbestandteile	145
19.2.4	Besonders geschützte Biotope	145
19.2.5	FFH-Gebiete	146
19.2.6	Baumschutzsatzung	146
19.3	Denkmalgeschützte Objekte und Archäologische Vorbehaltsgebiete	147
19.3.1	Denkmalschutz / Denkmalpflege (Kulturdenkmale)	147
19.3.2	Archäologische Kulturdenkmale	147
19.3.3	Geologische Naturdenkmale	148
19.4	Niederschlagsstation	148
19.5	Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Großenhain	148
19.6	Windkraftanlagen	148

FLÄCHENBILANZ

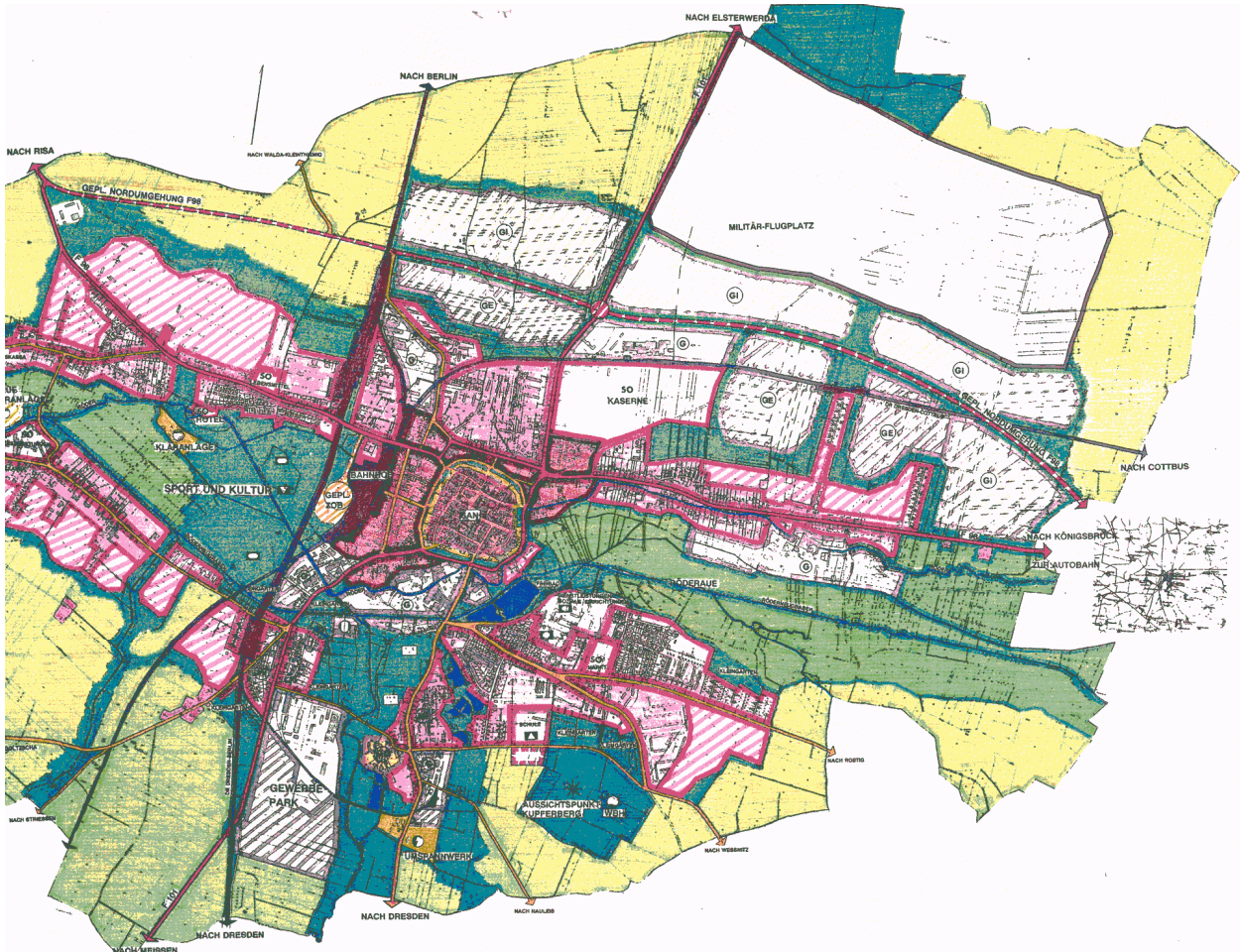
ANHANG

G R U N D L A G E N

1. Vorbemerkungen

1.1. Bisheriges Verfahren

Bereits 1990/1991 wurde damit begonnen, mittels einer zielgerichteten Flächennutzungsplanung eine Integration der neuen Lebensbedingungen und Formen in die vorhandenen und wieder neu entwickelbaren Siedlungsstrukturen zu ermöglichen. Erster Arbeitsschritt dazu war die Erstellung eines Rahmenkonzeptes zum Flächennutzungsplan. In diesem wurden die groben Entwicklungslinien und Planungsmöglichkeiten dargestellt (vgl. Abbildung).



Darauf aufbauend und in intensiver Abstimmung mit der Bevölkerung und Trägern öffentlicher Belange erstellte man im 1. Halbjahr 1992 einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain.

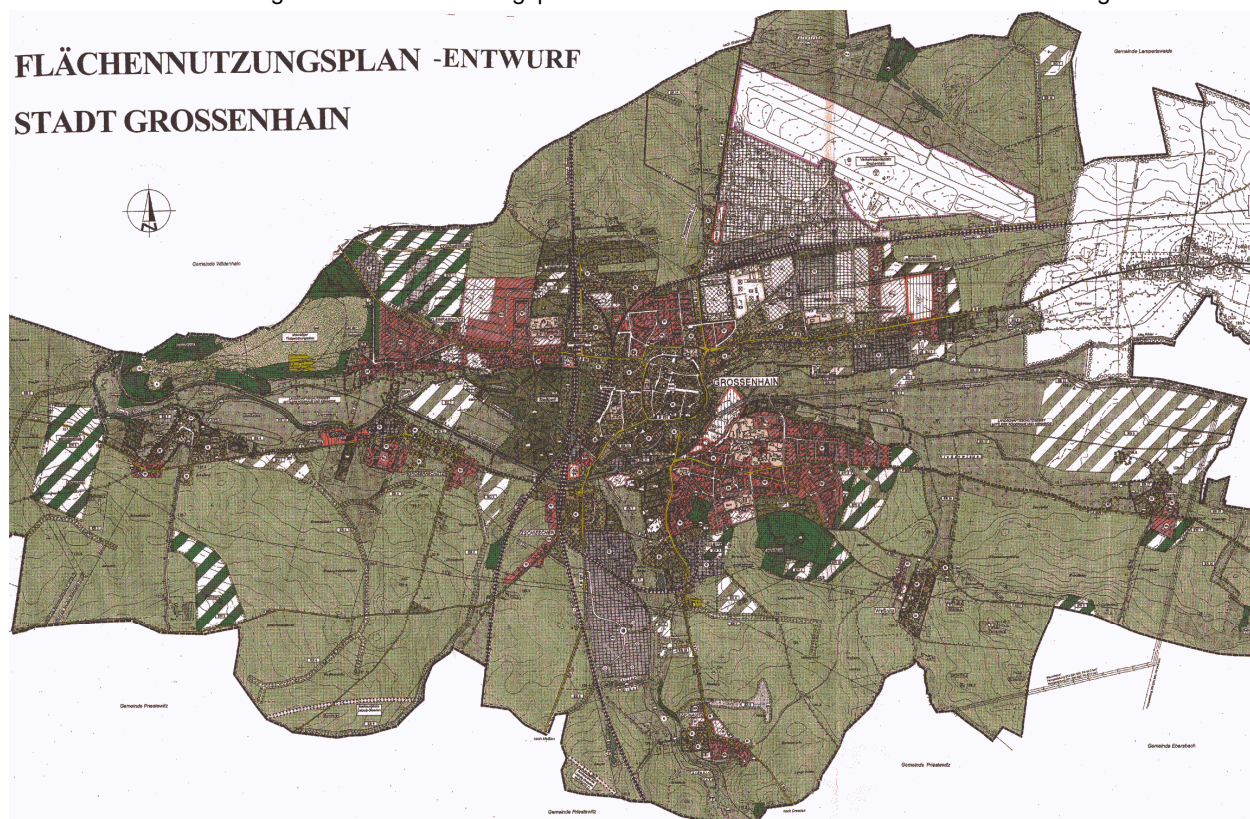
Jedoch war bereits damals erkennbar, dass aufgrund fehlender überörtlicher Planungsgrundsätze und Vorgaben sowie der gegebenen wirtschaftlichen Eigendynamik eine Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes nicht so schnell ermöglicht werden konnte.

Nachdem der Entwurf 1992 in der Behördenanhörung und der öffentlichen Diskussion bekannt gemacht wurde, erfolgte eine interne Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise, Anregungen und Bedenken. Diese wurden bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt berücksichtigt, jedoch erfolgte keine Fortführung des Flächennutzungsplanes. Die Stadt nutzte jedoch trotzdem den vorliegenden Entwurf, um ihre weiteren Entwicklungen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zu lenken.

Zwischenzeitlich kann festgestellt werden, dass die überregionalen Planungsbedingungen definiert wurden. Landes- und Regionalplanungsgrundsätze und -ziele liegen vor, Landschaftsplanungen sind erstellt worden und die Dynamik der Entwicklung ist in solchen Bahnen, die kurz- und mittelfristig überschaubar geworden sind.

In den Jahren 1994 und 1995 hat sich die Stadt Großenhain erweitern können. Die ehemals selbständigen Gemeinden Skassa, Weßnitz mit Rostig und Zschauitz sind im Zuge der Gemeindereform zur Stadt Großenhain hinzugekommen. In allen Orten lagen keine verwertbaren Planungsgrundlagen für die Einarbeitung in den Flächennutzungsplan vor. Hier wurde 1995/96 durch die Stadt eine Angleichung an das bereits durchgeführte Verfahren für die städtische Planung vorgenommen. Für die Ortsteile erfolgte die Aufstellung eines Flächennutzungsplanentwurfes, der nunmehr nach einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in den Gesamtlächennutzungsplan übergeleitet wurde.

Am 01.01.1999 wurde die Gemeinde Folbern in die Stadt Großenhain eingegliedert. Mit Datum der Eingliederung lag für den Ort Folbern noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Aus diesem Grund wurde am 02.06.1999 der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der Stadt Großenhain in den neuen Grenzen gefasst.



Der Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes Großenhain ohne Folbern war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits so weit vorangeschritten, dass zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Bürger zur 2. Änderung des FNP in der Fassung vom 02.06.1999 der Ortsteil Folbern von den planungsrechtlichen Darstellungen auf Grundlage § 5 (1) Nr. 2 BauGB ausgenommen wurde.

1.2 Weiteres Verfahren

Da sich nunmehr die Entwicklungsdynamik genauer abschätzen lässt, die Ziele der Landes- und Regionalplanung dezidiert vorhanden sind und mit dem informellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept eine geeignete Arbeitsgrundlage für die inhaltliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Zeitraum bis 2015 vorliegt, soll der Flächennutzungsplan nunmehr in den nächsten Jahren zur Genehmigungsreife gebracht werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen schematischen Überblick über den letzten Bearbeitungsstand:

Flächennutzungsplan Stadt und Ortsteile	Teilflächennutzungsplan zum Ortsteil Folbern	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	sonstige Planungen und Modifikationen
SR-Beschluss vom 27.06.2001 zur II. Änderung des FNP	Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 29.02.2000	SR-Beschluss am 31.07.2002 und ergänzend am 25.09.2002	laufende Änderungen und Ergänzungen

Die Umsetzung der Abwägungsergebnisse, die inhaltliche Integration des Teilflächennutzungsplanentwurfes für den Ortsteil Folbern sowie sich im Laufe der Bearbeitung in den letzten 2 Jahren ergebenden Änderungen aufgrund neuerer Planungen und Entscheidungen bewirken im Ergebnis die vorgenommenen inhaltlichen Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Großenhain.

Der Flächennutzungsplanentwurf für die Stadt Großenhain in den Gemarkungsgrenzen von 1999 bildete den Einstieg für das gesetzliche Verfahren zur Erstellung eines genehmigungsfähigen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der umfassenden inhaltlichen Überarbeitung und der unterschiedlichen Verfahrensstände aber auch der verfahrensmäßigen Unwägbarkeiten aufgrund der bisherigen Verfahrensdauer wurde das Flächennutzungsplanverfahren verfahrensseitig gemäß BauGB neu begonnen. Hierdurch wird das Verfahren transparenter und nachvollziehbar.

Der prinzipielle Verfahrensablauf ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

- 1 Abstimmung des Planentwurfes in der Stadtverwaltung und in den Ortschaftsräten
- 2 Neuaufstellungs- und Billigungsbeschluss der aktuellen Entwurfsfassung einschließlich des Erläuterungsberichtes im Technischen Ausschuss und im Stadtrat am 28.05.2003
- 3 frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung (Informationsveranstaltung am 01.07.2003 / Aushang im Rathaus vom 02.07 – 04.08.2003)
- 4 Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der TÖB sowie der Bürger durch den Stadtrat am 29.10.2005

Billigung des überarbeiteten Planentwurfes durch den Stadtrat am 29.10.2003 sowie Vorbereitung der Offenlage
- 5 Offenlage vom 14.11. – 15.12.2003
- 6 Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der TÖB sowie der Bürger durch den Stadtrat am 30.06.2004
- 7 Billigung des überarbeiteten Planentwurfes durch den Stadtrat am 30.06.2004 sowie Vorbereitung der Offenlage
- 8 Offenlage vom 20.07. – 23.08.2004
- 9 Erneute Offenlage vom 05.11. – 06.12.2004 (aufgrund geringfügiger Planänderungen)
- 10 Erneute Offenlage vom 28.04. – 30.05.2005 (aufgrund geringfügiger Planänderungen)
- 11 Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der TÖB sowie der Bürger im Stadtrat am 26.10.2005
- 12 Feststellungsbeschluss über den Gesamtflächennutzungsplan im Stadtrat am 26.10.2005
- 13 Genehmigungsverfahren
- 14 Ausfertigung und Bekanntmachung

2 Anliegen der Flächennutzungsplanung

Ziel für die Stadt Großenhain ist die Erstellung einer längerfristigen Konzeption, eines städtebaulichen Entwicklungsrahmens zur Flächennutzung in der Gesamtmarkung. Dies hat in Übereinstimmung mit überörtlichen Planungsvorgaben und den Vorstellungen der Stadt über die eigene Entwicklung gleichermaßen zu erfolgen. Der Flächennutzungsplan ist die Grundlage für die formelle Bauleitplanung innerhalb der Stadt. Es kann nach bisherigen Erfahrungswerten angenommen werden, dass sich der Geltungszeitraum dieses Planes auf ca. 10 bis 15 Jahre erstrecken wird, jedoch ist entsprechend den dynamischen Veränderungen in den wirtschaftlichen und strukturellen Bedingungen der Plan nach seiner Genehmigung kontinuierlich zu ergänzen und fortzuschreiben.

Gleichzeitig erfolgt mit dem Flächennutzungsplan eine Abstimmung der Planungsabsichten und Planungsziele mit den benachbarten Gemeinden.

Als Grundlage für den Flächennutzungsplan wurde durch die Stadt ein Landschaftsplan aufgestellt und in den Flächennutzungsplan integriert. In dieser Verknüpfung liegt die Aufgabe des Flächennutzungsplanes zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beizutragen und damit gemäß § 1 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen zu schützen und zu entwickeln.

2.1 Grundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplan als Bestandteil der kommunalen Bauleitplanung basiert auf den Rechtsgrundsätzen des Baugesetzbuches. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Der Flächennutzungsplan ist dabei der vorbereitende Bauleitplan, der durch den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) fortgeführt wird. Sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist, sind von den Gemeinden Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf der Grundlage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufzustellen. Dabei sind die im § 1 des BauGB genannten Grundsätze, wie zum Beispiel geordnete städtebauliche Entwicklung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange, in jeder Phase zu berücksichtigen und als Grundlage des Handelns anzuwenden.

Im Einzelnen sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen:

2.1.1 Bundesrecht

- Bundesraumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, zul. geändert am 09.09.2001
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 14.05.1990, zul. geändert am 29.10.2001

2.1.2 Landesrecht

- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen in der Fassung vom 14.12.2001
- Landesentwicklungsplan Sachsen, 2003
- Regionalplan für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge beschlossen durch Satzung vom 08.12.1997, in der Fassung gem. Genehmigungsbescheides vom 31.08.1999, wirksam mit Datum 03.05.2001
- Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 18. März 1999
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 16.12.1992 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999, zul. geändert am 28.06.2001
- SächsWG Sächsisches Wassergesetz in der Neufassung vom 21.07.1998, zul. geändert am 18.07.2001
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993
- Sächsisches Vermessungsgesetz vom 02.08.1994¹

¹ In diesem Zusammenhang wird auf die im Sächsische Vermessungsgesetz verankerten Schutzbestimmungen für Grenz- und Vermessungsmarken hingewiesen.

2.2 Rechtsverbindlichkeit

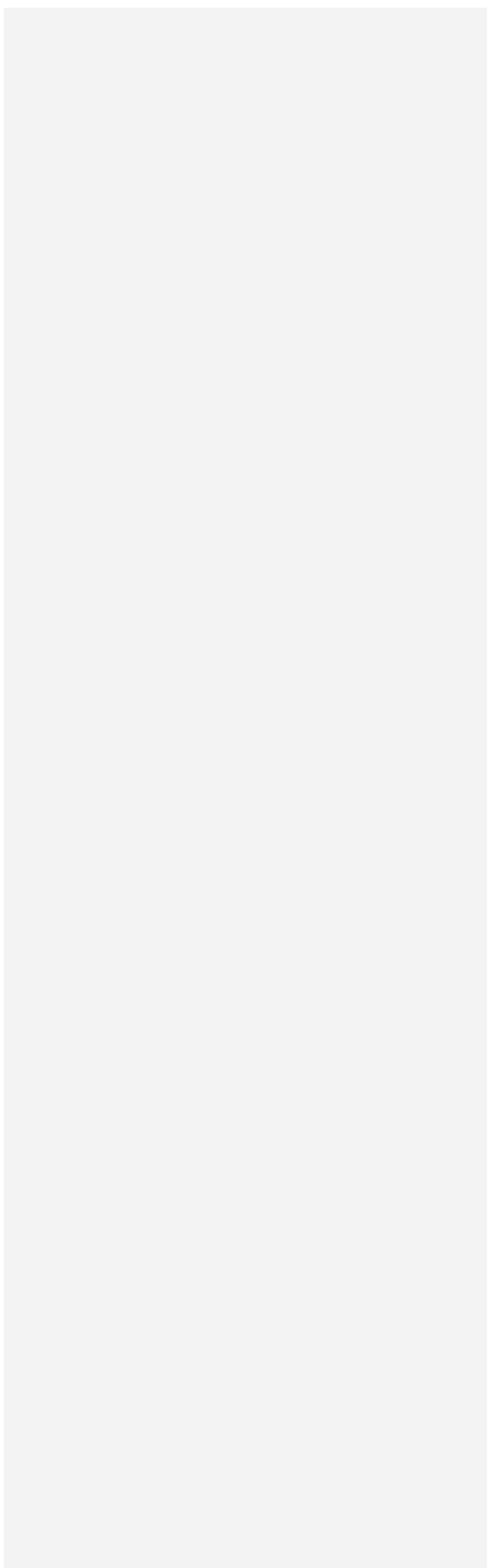
Der Flächennutzungsplan ist ein Arbeitsinstrument für öffentliche Verwaltungen und öffentliche Planungsträger. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben im Grundsatz keine rechtlich verbindliche Wirkung. Wenn auch die Bodennutzung im Flächennutzungsplan nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur vorbereitend dargestellt wird, so drückt sich doch der Planungswille der Gemeinde darüber aus, was sie als geordnete städtebauliche Entwicklung betrachtet. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes äußert sich in der Bindung der Gemeinde sowie der öffentlichen Planungsträger bei der Entwicklung von Bebauungsplänen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich aus den Ergebnissen der durchgeführten Verfahren und entsprechen damit den Erfordernissen und den Belangen der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Sie sind entsprechend den Erfordernissen und im Benehmen mit den Trägern öffentlicher Belange fortzuschreiben und veränderten Bedingungen anzupassen.

Die aufgezeigten Nutzungsmöglichkeiten stellen nur allgemeine Aussagen dar. Aufbauend auf diesen sind Bebauungspläne zu entwickeln, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann (sowohl privaten als auch öffentlichen Verwaltungen und Trägern öffentlicher Belange) verbindlich sind.

Hinzu kommt, dass aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan keine Ansprüche und Aussagen über Realisierungszeiträume von Maßnahmen abgeleitet werden können. Das Baugenehmigungsverfahren beeinflussen die Darstellungen im Flächennutzungsplan insofern, dass im Außenbereich für sonstige Vorhaben im Einzelfall die Genehmigung versagt werden kann, wenn das Vorhaben den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Andererseits kann aus dem Inhalt des Flächennutzungsplanes kein Anspruch auf Erteilung von Baugenehmigungen hergeleitet werden.

RAHMENDATEN

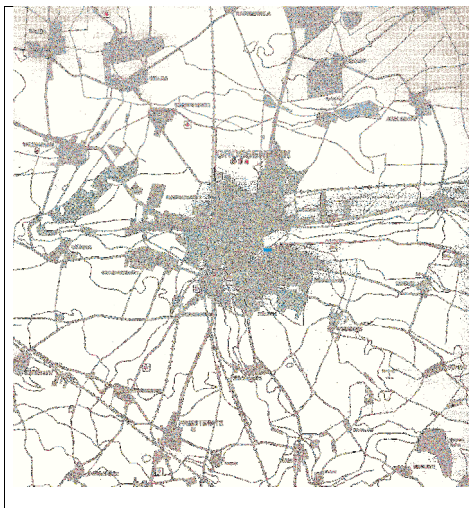
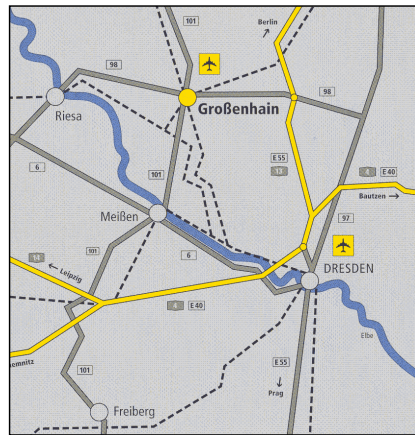
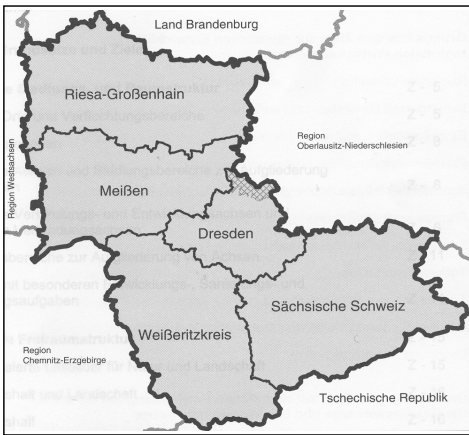


3 Einordnung

3.1 Räumliche Einordnung

Die Stadt Großenhain ist Kreisstadt im Landkreis Riesa-Großenhain. Dieser liegt am nordwestlichen Rand des Regierungsbezirkes Dresden im nördlichen Teil des Freistaates Sachsen. Er wird nördlich begrenzt durch die Landesgrenze zu Brandenburg, im Westen durch das Gebiet des Kreises Torgau-Oschatz und Döbeln, im Süden und Südosten durch den Landkreis Meißen sowie durch den Landkreis Kamenz im Osten. Im Landkreis lebten am 31.12.2002 118.927 Einwohner. Die Flächengröße beträgt ca. 820 km².

Die Stadt Großenhain mit den Ortsteilen Folbern, Rostig, Weißnitz, Zschauitz und Skassa liegt somit ca. 30 km entfernt von der Landeshauptstadt Dresden. Die Entfernung zur BAB 13 beträgt etwa 15 km. Bedeutende stadtquerende Bundesstraßen sind die B 98 (Ost-West) sowie die B 101 (Nord-Süd). Die Stadt ist Kreuzungspunkt zweier Bahnlinien (Dresden-Berlin, Dresden-Frankfurt O.).



Das Gemeindegebiet der Stadt Großenhain und deren Ortsteile umfasst seit 01.01.1999 eine Fläche von 4.397 ha. Die Anteile der einzelnen Ortsteile stellen sich wie folgt dar:

- Großenhain ohne Ortsteile	2.462 ha
- OT Skassa	502 ha
- OT Rostig	294 ha
- OT Weißnitz	238 ha
- OT Zschauitz	284 ha
- OT Folbern	617 ha

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

3.2.1 Landschaftsstruktur

Die in dem Naturraum „Großenhainer Pflege“ liegenden Flächen Großenhains werden außerhalb der Ortslagen traditionell hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt (68 % der Gesamtfläche). Der größte Teil wird ackerbaulich bewirtschaftet (etwa 75% der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche). Die Nutzung als Grünland und Dauergrünland ist stark reduziert und dominiert vor allem in den Auenbereichen der Fluss- und Bachläufe.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in den letzten 40 Jahren wurden viele der typischen, landschaftsgliedernden Strukturen zerstört. Feldwege und -raine, Feldgehölze sowie Bäche mit oft baumbestandenen Uferstreifen fielen der Großfelderwirtschaft zum Opfer.

Waldflächen sind auf dem Großenhainer Gemeindegebiet nur in sehr geringem Umfang vorhanden (ca. 2 % der Gesamtfläche).



3.2.2 Geologie und Boden

Die Landschaft um Großenhain wird durch das hier hochliegende Grundgebirge geformt, dem eiszeitliche Schichten (Geschiebelehm, Sand, Flussschotter und Löss) nur in einer Mächtigkeit von wenigen Metern aufliegen.

Das geologische Grundgestein wird im Südwesten Großenhains durch Randbereiche des Meißner Granit-Syenit-Massivs und im Norden durch die Lausitzer Grauwackeneinheit gebildet.

Das Gebiet der „Großenhainer Pflege“ ist charakterisiert durch großflächige pleistozäne Lössablagerungen auf dem Grundgestein. Im Nordosten des Planungsraumes überwiegen Decklehmsande sowie abbauwürdige Vorkommen an Sanden und Kiesen.

3.2.3 Topografie / Klima

Die Topografie ist durch eiszeitliche Vorgänge bestimmt und äußert sich als flachwellige Moränenlandschaft in Höhen um 120 - 130 m über NN. Die höchste Erhebung Großenhains ist der Kupferberg mit einer Höhe von 159 m über NN. Am tiefsten eingeschnitten ist das Rödertal bei Skassa.

Die Lage zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung führt zur Beeinflussung durch beide Großklimare. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist 8,0 - 8,5°C bei einem Jahresniederschlag von 550 - 600 mm. Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

Lokalklimatisch ist zu beachten, dass das Stadtgebiet und auch die Waldflächen eine höhere Temperatur als die Umgebung aufweisen. In den Waldändern erfolgt eine gewisse Luftreinigung durch Staubfilterung. Über Offenland, insbesondere Grünland, entsteht Kaltluft. Diese fließt mit dem Geländegefälle und bewirkt einen Luftaustausch und eine Luftdurchmischung im Siedlungsbereich.

Das Rödertal und die Täler der Bäche wirken als Kalt- und Frischluftbahnen, die aus Gründen eines funktionierenden Luftaustausches nicht verbaut bzw. zerstört werden dürfen.

3.2.4 Grünflächen und Grünzüge

Außerhalb des Siedlungszusammenhanges

Markant für das Gebiet um Großenhain sind die weiträumigen, sich bis in das Stadtgebiet erstreckenden Auwiesen der Röder. Sie stellen vor allem in Kombination mit den dicht von Ufergehölzen bestandenen Fließgewässern einen bedeutenden regionalen Grünzug dar, der sich von Westen her, übergehend in den Stadtpark, durch das gesamte Stadtgebiet zieht. Lediglich im dichter bebauten Bereich ist dieser Grünzug auf den regulierten Röderneugraben und seine Uferbereiche mit Dämmen reduziert.

Als weiterer größerer Freiraum (Trockenrasen) und Grünzug am Rande des Stadtgebietes ist der ehem. militärisch genutzte Truppenübungsplatz zu nennen. Die Freifläche ergab sich aus der ehemaligen militärischen Nutzung als Exerzierplatz. Ein Erhalt ist vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht gegeben, da sich auf der von Menschen relativ unberührten Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutende Biotope entwickeln konnten (Trockenrasen - besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG).

Von Süden schiebt sich das Hopfenbachtal in das Stadtgebiet hinein. Der Hopfenbach und seine mit Gehölzen bestandenen Uferzonen sind ein wichtiger landschaftsprägender Grünzug.

Innerhalb des Stadtgebietes

Bedeutende Grünflächen bzw. Grünzüge innerhalb des Stadtgebietes sind:

- Stadtpark und Kupferberg
- Grünfläche an der ehem. Wallanlage
- Gelände der ehem. Landesgartenschau mit Grünanlage am Gondelteich

3.2.5 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt in den Niederungen bei 2 m und auf den Hochflächen bei 2 – 5 m unter der Flur. Tiefere Grundwasserstände kommen nur im Bereich des Truppenübungsplatzes und des Flugplatzes vor.

Die Grundwasserneubildungsrate ist unter anderem von der Geologie der Deckschichten abhängig. Im Gesamtgebiet von Großenhain sind überwiegend sandige und lehmig-sandige Deckschichten zu verzeichnen. Einerseits ist aufgrund der guten Durchlässigkeit dieser Böden eine hohe Grundwasserneubildungsrate festzustellen. Andererseits wirkt sich die gute Durchlässigkeit der Substrate negativ auf den Grundwasserschutz aus, da sehr leicht toxische Stoffe eingewaschen werden können.

Oberflächengewässer

→ Fließgewässer

Der Raum Großenhain enthält ein Netzwerk von Fließgewässern, welche als Bestandteile der Natur wichtige Lebensfunktionen zu erfüllen haben und wesentlich mit noch teilweise gut erhaltenen Gehölzausstattungen das Stadt- und Dorfbild beleben.

Der bedeutendste Flusslauf, die Röder durchfließt das Stadtgebiet in mehreren Armen – Große Röder, Alte Röder, Röderflutgraben, Röderneugraben – auf einer Länge von 10 km. Die alte Röder wurde vermutlich bereits Mitte des 19. Jahrhunderts zum Schutz vor Hochwasser sowie zur Entwässerung der Wiesen begradigt. Die Begradigung des östlichen Bereiches erfolgte erst Anfang des 20. Jahrhunderts.

In die Röder bzw. den Hopfenbach entwässern die Bachläufe des Spitalbaches (außerhalb des Plangebietsbereiches), des Grenzgrabens, des Küchengrabens und des Weißnitzbaches. Das Stadtgebiet wird außerdem von einer Vielzahl offener und verrohrter Gräben durchzogen (z.B. Stadtparkgraben, Wiesengraben, Husarengraben, Borngraben u.a.)

Auch die Ortsteile werden von Wasserläufen durchzogen. Skassa liegt an der Großen Röder, Zschauitz wird vom Hopfenbach tangiert, durch Weißnitz fließt der Weißnitzbach und der Küchengraben durch Rostig.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Als Gewässerrandstreifen gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen, letztere in einer Breite von zehn Metern, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern. Auf die Verbote gem. § 50 Absatz 3 Satz 1 SächsWG wird hingewiesen.¹

→ Stillgewässer

Bedeutende Stillgewässer im bebauten Stadtgebiet sind der Gondelteich und der Teich im Stadtpark. Diese dienen in erster Linie der Naherholung.

Gewässer, die eine relative Naturnähe aufweisen und damit vorrangig als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, sind die ehemaligen Steinbrüche Bergweiher, Teich an der Caspar-Borner-Straße, der Steinbruch Zschauitz, die Teiche im Spitalbereich, der Teich südlich von Zschauitz, die Fischteiche im Heiligen Grund. In Rostig gibt es einen kleinen Teich, der aufgrund seiner natürlichen Ausstattung als besonders geschütztes Biotop gilt.

Der Teich der Hammermühle ist ehemals als Mühleich genutzt worden und befindet sich heute auf einem Privatgrundstück.

Fischereilich bewirtschaftet werden der Gondelteich, der kleinen Spitalteich, der Steinbruch Zschauitz, die 2 Hammermühleiche und die 2 Kiesteiche im nördlichen Flugplatzbereich. In den als Flächennaturdenkmal geschützten Teichen im Heiligen Grund soll keine fischereiliche Nutzung erfolgen.

Als Badegewässer gilt lediglich das NaturErlebnisBad Großenhain.

¹ Hinweis: aufgrund der Maßstäblichkeit erfolgte keine Darstellung in der Plankarte

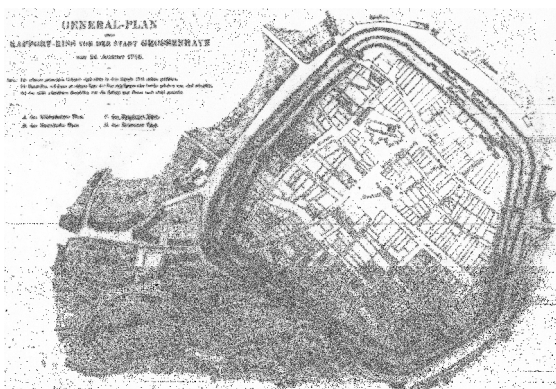
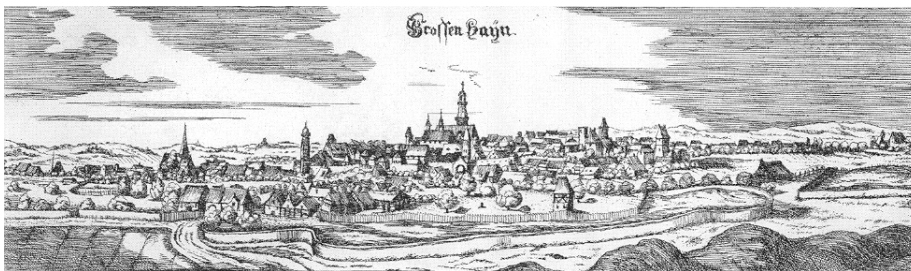
4 Historischer Abriss

In der mittleren Bronzezeit (etwa 1400 bis 700 v.u.Z.) war der sächsische Raum relativ dicht besiedelt. Dies beweisen in diesem Gebiet vorkommende reiche Bodenfunde. Die Landnahme westslawischer Stämme führte ab Ende des 6. Jahrhunderts auch zu einer Besiedelung der Flächen um Großenhain. Die ersten slawischen Siedler betrieben Ackerbau, Viehzucht und Fischerei.

4.1 Großenhain Stadt

Großenhain ist eine Stadt, deren Ursprung im 8./9. Jahrhundert zu suchen ist. In dieser Zeit wurde im Bereich des heutigen Katharinenplatzes das slawische Fischerdorf Ozzec gegründet. Im 12. Jahrhundert entstand nördlich davon die erste deutsche Ansiedlung als Stadtanlage. Diese hatte die Aufgabe, den Schutz der „Hohen Straße“ zu übernehmen. Die „Hohe Straße“ ist eine bedeutende Handels- und Heeresstraße, die von Westen kommend über Leipzig, Großenhain, Görlitz und Breslau in Richtung Osten führte. Der erste urkundliche Nachweis Großenhains stammt aus dem Jahre 1205, worin das „Hainische Maß“ als Abgabemaß erwähnt wird.

Die Blütezeit des mittelalterlichen Fernhandels war gleichfalls die Blütezeit der Städte an der „Hohen Straße“. Die günstige Lage an der Handelsstraße ermöglichte es der Stadt, bis ins 15. Jahrhundert ihre Selbständigkeit als Fernhandelsplatz zu bewahren und damit gleichzeitig wichtige Grundlagen für eine blühende Stadtentwicklung zu sichern. So entwickelte sich auch Großenhain zu einer bedeutenden Handels- und Tuchmacherstadt.



Im Stadtplan von 1745 ist die Stadtstruktur sehr gut zu erkennen. Stadtbildprägend war die Errichtung einer z.T. 12 m hohen und bis zu 3 m starken Mauer. Diese zeugt von der Wehrhaftigkeit im 15. Jahrhundert. 4 Stadttore, Pulverturm, Rathaus, Schulen und weitere für eine Stadt bezeichnende Gebäude prägten das Stadtbild.

Selbst ein Schloss konnte die Stadt aufweisen. Im Mittelalter erwies sich dieses als eine uneinnehmbare Festung, die jedoch im 17. Jahrhundert durch die Schweden in Brand geschossen wurde und danach an Bedeutung verlor. In den folgenden Jahrhunderten diente es u.a. als Brauerei, Holzhof oder auch Spinnerei. 1540 und 1744 wurden jeweils drei Viertel der Stadt durch Brände vernichtet.

Mit Erreichung der Wachstumsgrenzen des historischen Zentrums und seiner Stadtmauer wurde entlang dieser Mauer die Erweiterung der Stadt begonnen.

Im 19. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt, die seit 1856 amtlich als Großenhain bezeichnet wird, zu einem bedeutenden Zentrum der sächsischen Textilindustrie. Im Jahr 1873 werden sieben bedeutende Tuchfabriken genannt. Es etablierte sich aber auch der Maschinenbau, vor allem im Bereich der Textilbranche.

Einen weiteren wichtigen Meilenstein in der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt stellt die 1862 erfolgte Eröffnung der Zweigbahn Priestewitz - Großenhain dar, die die Stadt mit der Hauptstrecke Dresden - Leipzig verband. 1870 wurde diese Zweigstrecke bis Cottbus verlängert. 1875 erhielt Großenhain an der Strecke Dresden - Berlin einen zweiten Anschluss an das deutsche Eisenbahnnetz.

Bedeutung als Garnisonsstadt erhielt Großenhain mit der Stationierung des sächsischen Regiments des berittenen Freischützenkorps „Prinz Carl“ ab 1734. Die militärische Nutzung größerer Stadtgebiete spiegelt sich heute noch in vielen Flur- bzw. Stadtteilbezeichnungen wider - wie der „Exer“ oder das „Husarenviertel“. Zum Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte der Bau der ersten Kasernen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde der heute zivil genutzte Militärluftplatz errichtet. Die Auflösung der in Großenhain stationierten Bundeswehreinheit im Jahre 1992 sowie der Abzug der Militärstreitkräfte der GUS vom Flugplatzgelände im Jahre 1993 beendete die Ära als wichtiger Militärstandort.

Großenhain war seit dem Mittelalter immer Verwaltungsmittelpunkt. Bereits im 13. Jahrhunderts wurden die markgräflichen Rechte der Vogtei „Großenhainer Pflege“ wahrgenommen. Seit dem 15. Jahrhundert wird die Vogtei als Amt bezeichnet. Nach dem 2. Weltkrieg war Großenhain die Kreisstadt des Kreises Großenhain; ab 01.08.1994 des Landkreises Riesa-Großenhain.

4.2 Stadtteile / Ortsteile

Im Verlaufe der Jahrhunderte und des Wachstums der Städte gelangte auch Hayn/Großenhain an seine Grenzen und musste die Flächen vor seinen Stadtmauern für den steigenden Bedarf an Bauflächen nutzen. Die historischen Stadtgrenzen verloren ihre Bedeutung.

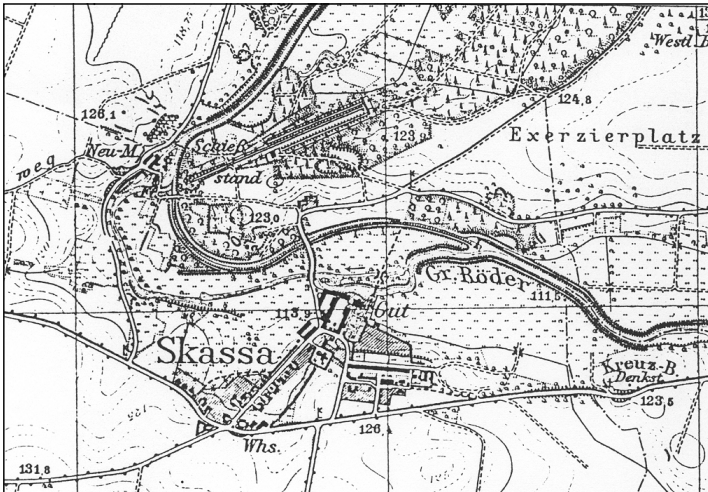
Die sich in unmittelbarer Nähe der Stadt befindenden kleinen Siedlungen und Dörfer sind in ihren Strukturen noch heute erkennbar und von der eigentlichen Stadt unterscheidbar. Diese Dörfer und Gemeinden wurden größtenteils in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nach Großenhain eingemeindet (Mülbitz 1913, Naundorf 1937). Neben den Eingemeindungen erwarb die Stadt auch zeitweise größere Flächen von Nachbargemeinden, bevor diese später ebenfalls der Stadt angegliedert wurden. So z.B. geschah es mit dem Gelände um den Kupferberg. Dieses wurde ursprünglich durch die Stadt von Mülbitz erworben, bevor dieses gänzlich zu Großenhain kam. Mitte des 20. Jahrhunderts sind die Dörfer Kleinraschütz (1951), Großraschütz und Zschieschen (1960) in die Stadt Großenhain übernommen worden. Die letzten Erweiterungen des Gemeindegebietes fanden 1994 mit der Eingemeindung von Skassa und Zschauitz, 1995 mit der Übernahme von Weißnitz mit Rostig und 1999 mit der Eingemeindung von Folbern statt.

Die heutigen Stadtteile Naundorf, Groß- und Kleinraschütz, Zschieschen und Mülbitz lassen noch immer eindeutig ihren dörflichen Ursprung erkennen. Die Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen und die für diese sächsische Region typischen Dreiseithöfe lassen auf ehemalige Straßendörfer schließen. Nach der Eingemeindung in die Stadt Großenhain wurden diese Strukturen durch eine vorrangige Wohnnutzung sowie die Ansiedlung von weiteren Industrie- und Gewerbestandorten teilweise „verwaschen“. Das Zusammenwachsen mit der Stadt führte gleichzeitig zu einem Verschwinden der meisten Siedlungsgrenzen.

Sofern nicht die Röder als natürliche Grenze fungiert (zwischen Groß- und Kleinraschütz, zwischen Großenhain und Zschieschen bzw. Mülbitz) sind die Übergänge heute kaum noch erkennbar.

Skassa

Schassowe wurde 1190 erstmals urkundlich erwähnt. Eine wechselvolle Geschichte des Ortes Skassa begann mit dem Schloss zu Skassa. Das Schloss mit seinen Höfen wechselte im Laufe der Jahre mehrmals seine Besitzer. 1578 wird erstmals die Existenz einer kirchlichen Dorfschule bekundet, welche 1635 wieder einging. 1632 bricht auch in Skassa die Pest aus. Nach krassen Plünderungen und Verwüstungen entstand 1637 ein neues Dorf. Die Bauerngüter wurden mit dem Rittergut vereint. 1840 wird das Rittergut versteigert. 1945 wurde das Staatsgut an landarme Bauern und Siedler aufgeteilt. 1952 wurde in Skassa die erste LPG gegründet.



Zschauitz

Zschauitz, ursprünglich Schawicz („fruchtbare Aue“), hat die Siedlungsstruktur eines Gassendorfes mit Gewannflur und Gutsblöcken. Zschauitz wurde erstmals 1350 urkundlich erwähnt. In diesem Schriftstück wird von Rulo de Schawicz gesprochen, dem Besitzer des Allodiums. Zschauitz war Markgrafenlehn der Pflege Hain. Es wurde zunehmend von Hainer Bürgern besiedelt. 1451 wurde das Lehngut von „den von Tanpadel“ an „die von Carlowitz“ verkauft. 1547 wird das Dorf dem Rat zu Hain überlassen. Kommundorf der Stadt ist das Dorf Zschauitz ab 1614. 1722 geht die Ortschaft zum Rittergut Naundorf über.



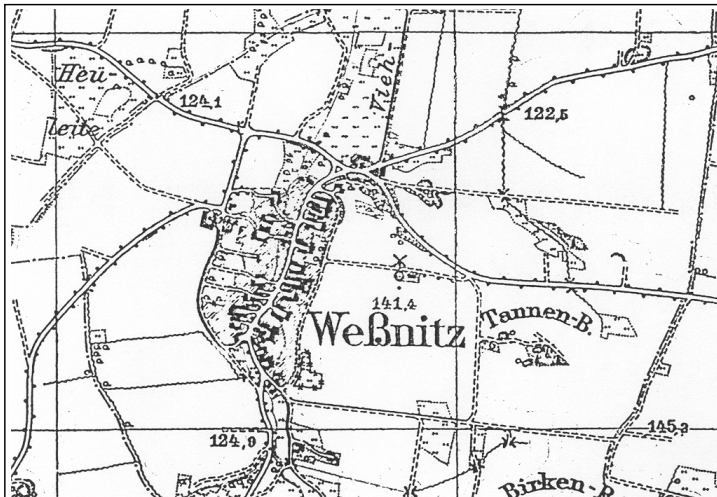
Weßnitz

Weßnitz wurde erstmals unter dem Namen „Weßnietz“ 1350 urkundlich erwähnt. Auch dieses Dorf wurde im Zusammenhang der Landnahme durch westslawische Stämme besiedelt. Das Dorf wurde um einen kleinen Teich errichtet und ist somit als Angerdorf gegründet worden. Die weitere Entwicklung fand entlang der Straße nach Göhra statt, so dass sich die heute erkennbare historische Grundstruktur in Form eines Straßendorfes darstellt.

Weßnitz gehörte zum Vorwerk Mülbütz. Mit der Reformation im Herzogtum Sachsen ging das Dorf Weßnitz zum Rittergut Naundorf-Amt Hain über. Die Weßnitzer mussten an die Herrschaften zu Hain Frondienste leisten. Bis 1620 war es Kommungut der Stadt.

Wahrzeichen und höchster Punkt von Weßnitz ist die um 1853 errichtete Holländerwindmühle. Nach dem Meißner Bischofsmatrikel von 1495 bestand an Stelle der Windmühle eine Kirche. Später war Weßnitz kirchlich geteilt. Die östliche Hälfte entlang des Weßnitzbaches gehörte zu Reinersdorf und die westliche Hälfte zu Großenhain. Der 2. Weltkrieg zog nicht spurlos an Weßnitz vorüber. Das Dorf wurde von Großenhain aus unter Beschuss genommen.

Am 01. Februar 1973 wurde Göhra eingemeindet. Mit der Gemeindereform kam die Gemeinde Weßnitz mit dem Ortsteil Rostig am 01.01.1995 zu Großenhain und Göhra wurde in die Gemeinde Reinersdorf eingegliedert.



Rostig

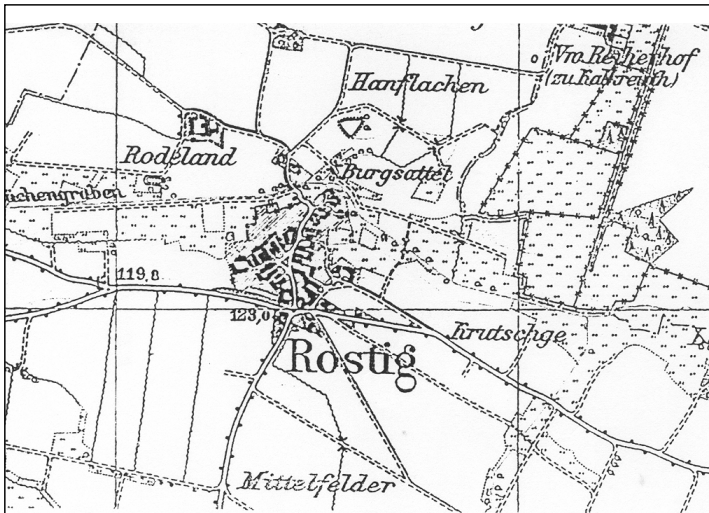
Der Name „Rostig“ zeugt von slawischer Herkunft. Ursprünglich hieß der Ort Rostogk, was soviel wie „Auseinanderfließen des Wassers“ bedeutet. Eine erste urkundliche Erwähnung fand Rostig um 1326. Der Ortsteil mit seinen zwei kleinen Rittergütern gehörte zur Markgrafenschaft Meißen.

Rostig wurde als Runddorf mit Gewinnflur (Blockgewanne, Blöcke) errichtet. Die Dorfform und Scherbenfunde lassen auf eine frühdeutsche Besiedlung des Ortes schließen. Die Gebäude sind ursprünglich vorwiegend Dreiseithöfe, die aus Fachwerk mit massivem Unterbau bestanden. Neuere Gebäude wurden als Ziegelbau mit Verputz errichtet. Die Ziegeldächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet. Die Einfriedungen bestanden meist aus Mauern mit Schiefergestein oder Gneis, später aus Holz- und Eisenzäunen.

In der Nähe des Ortes befand sich eine frühdeutsche Wasserburg. Rostig wird daher als „Allodium“ erwähnt - „bewehrter Besitz“. Die Reste der Wasserburg wurden eingeebnet und sind seit 1937 geschütztes Bodendenkmal.

Das Dorf besaß seine eigene Gerichtsbarkeit. 1813 fand ein „Gefecht bei Rostig“ zwischen Franzosen und Kosaken statt. 1834 brennt das Oberdorf bis zum Gasthof, damals auf dem jetzigen Grundstück der Familie Döring, ab. 1880

wurde die erste Schule eröffnet, die 1963 wieder geschlossen und zum Wohn- und Kulturraum umgebaut wurde. 1961 wurden die LPG „Neue Hoffnung“ und die LPG „Frieden“ gegründet. 1960 schloß sich der Ortsteil Rostig mit Weißnitz zu einer Gemeinde zusammen. Am 01.01.1995 wurden Weißnitz mit dem Ortsteil Rostig im Zuge der Gemeindereform in Sachsen in die Stadt Großenhain eingegliedert.



Folbern

Die erste urkundliche Erwähnung von Folbern war 1291, damals aber unter dem Namen „Volbor“. Wie auch bei anderen zu Großenhain gehörenden Ortsteilen wurde die Namensgebung einige Male geändert. So zum Beispiel hieß der Ort 1309 Volbar, 1401 Folwer, 1551 Volwahr und ab 1587 Folbern.

Das typische Straßenangerdorf kann auf eine sehr wechselhafte Geschichte zurückblicken. So brannten zum Beispiel 1837 die Gebäude entlang der jetzigen Dorfstraße bis einschließlich zum Gasthof ab. 1842 gab es einen erneuten Brand vom jetzigen Grundstück Klötzer.

Im Jahre 1857 wurde erstmals in Folbern Schulunterricht erteilt. Nach 1952 besuchten die Kinder die Folberner Schule nur bis zur 4. Klasse und anschließend in Großenhain die Pestalozzi-Schule. 1968 wurde die Schule in Folbern geschlossen.

Nach 1900 herrschte in Folbern ein reges Vereinsleben; unter anderem gab es einen Männerturnverein, einen Jugendverein und viele andere mehr. Einige Einwohner waren und sind weiterhin aktiv im Verein der Geflügelzüchter sowie im Kleingartenverband. Nicht zu vergessen ist der FCV, der Folberner Carnevals Verein.

Der 1. und 2. Weltkrieg sind ebenfalls nicht spurlos an Folbern vorbeigegangen. Im 1. Weltkrieg hatte man 46 Opfer zu beklagen, für welche in der Gemeinde ein Denkmal errichtet wurde. Im 2. Weltkrieg waren es 23 Tote. Die Namen wurden zu Ehren dieser Opfer noch zusätzlich auf dem Denkmal angebracht. Im Zuge der Flüchtlingsbewegung aus Ostpreußen, Schlesien, Pommern und aus dem Sudetenland befanden sich in Folbern zeitweise 900 Einwohner.

Wie Großenhain hat auch Folbern ein Wappen. Es wurde von einem Bildsiegel abgeleitet, welches erstmals 1810/1811 im Staatsarchiv Dresden nachgewiesen wurde. Auf dem Wappen sind drei Blumen auf grünem Grund mit zwei Andreaskreuzen zu erkennen. Die Bedeutung ist aber leider nicht genau zu erklären. Man vermutet, dass es eine Modeerscheinung dieser Zeit war, da auch in verschiedenen anderen Bildsiegeln ähnliche Motive zu finden sind.

Seit dem 01.01.1999 gehört der Ort Folbern zur Kreisstadt Großenhain.

5 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

5.1 Landesentwicklungsplan

5.1.1 Allgemeines

Bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen werden oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, sind die Ziele des Landesentwicklungsplanes von allen öffentlichen Planungsträgern zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen des zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht für die Gemeinden, Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan, 2003 sowie in dem gültigen Regionalplan aufgeführt.

5.1.2 Relevanz für die Stadt Großenhain

Gemäß dem gültigen Landesentwicklungsplan ist der Landkreis Riesa-Großenhain der Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge zugeordnet. Die Stadt Großenhain ist als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Hierbei gilt es, insbesondere die im Ausstattungskatalog genannten Einrichtungen zu erhalten bzw. eine Neuansiedlung zu forcieren.

Im aktuellen Landesentwicklungsplan ist die Stadt Großenhain mit einer mittelzentralen Funktionszuweisung (Mittelzentrum) als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum ausgewiesen. Im Rahmen dieser Ausweisung soll die Stadt Großenhain ihre mittelzentrale Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes sichern, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit der Oberzentren und anderen Mittelzentren nicht beeinträchtigt wird.

Mit Rechtskraft des Landesentwicklungsplanes und der sich daraus ergebenden Überarbeitung des Regionalplanes (3-Jahresfrist) erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, insoweit diesbezüglich eine raumkonkrete, planerische Relevanz und Anpassungspflicht bestehen.

5.2 Regionalplan

5.2.1 Allgemeines

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurde auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, des Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsplanes Sachsen aufgestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2003 ist der Regionalplan gem. dem Sächsischen Landesplanungsgesetz innerhalb von 3 Jahren an den rechtskräftigen Landesentwicklungsplan anzupassen. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die derzeitigen Ausweisungen fort.

Der gültige Regionalplan enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die angestrebte räumliche Ordnung und Entwicklung der Planungsregion. Er umfasst räumlich die Landkreise Meißen, Riesa-Großenhain, Sächsische Schweiz, Weißeritzkreis und die kreisfreie Stadt Dresden.

Die im Regionalplan aufgeführten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Ziele sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Im Nachfolgenden werden die noch gültigen Aussagen des Regionalplanes in ihrer Relevanz für die Stadt Großenhain zusammenfassend dargestellt.

5.2.2 Relevanz für die Stadt Großenhain

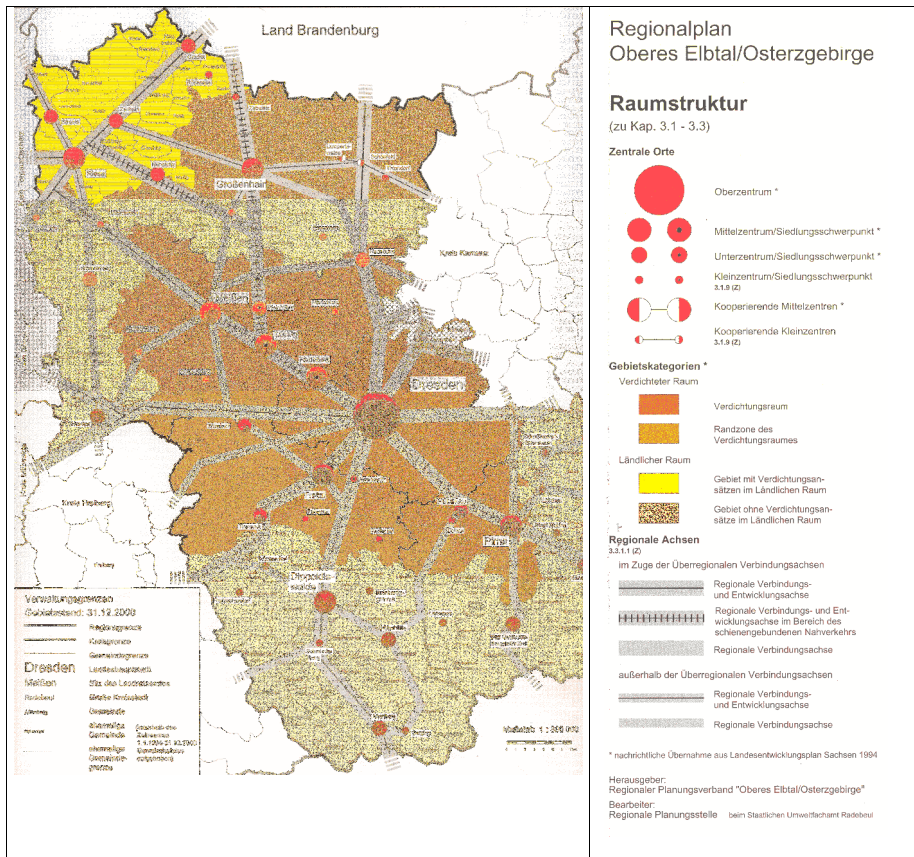
Leitbild zur Siedlungs- und Raumstruktur

Regionalplanerisch gilt Großenhain als zentraler Ort mit der Funktion eines *Mittelzentrums und als Gebiet ohne Verdichtungsansatz im ländlichen Raum*. Zentrale Orte sind Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Größe, Lage, Funktion und Komplexität der Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden oder als solche entwickelt werden sollen. Sie übernehmen über die Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung hinaus Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches.

Die mittelzentrale Funktion der Stadt Großenhain soll vorrangig gestärkt werden durch:

- Erhaltung, Ausbau und Neuschaffung von Einrichtungen der Versorgung und Betreuung
- Entwicklung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen
- Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen

Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen und *Regionale Verbindungsachsen* sind regional bedeutsame Achsen, die das Netz der überregionalen Verbindungsachsen (siehe LEP) ausformen und ergänzen und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen sowie der Konzentration der Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus (Siedlungsbereich) dienen.





Regionalplanerische Ausweisung

	SIEDLUNG	Siedlungsbereich je nach Gemeinde / Gemeinde	→ 3.3.2.1 (2)
	FREIRAUM	Regionale Gliederung	→ 4.3.1.1 (2)
		Grünzonen	→ 4.3.2.1 (2)
		Bereich Kulturbildung u. -pflege	→ 4.2.1.17 (2) u. 4.4.3.1 (2)
	Vorrangausweisung (Zielcharakter)	Gebiet Natur und Landschaft	→ Kapitel 4.4.1
		Gebiet Landwirtschaft	→ Kapitel 4.3.2
		Gebiet Weinbau	→ Kapitel 4.3.2
		Gebiet Wald	→ Kapitel 4.4.1
		Gebiet Erntebeförderung	→ Kapitel 4.4.1
		Gebiet Trinkwasser	→ Kapitel 4.4.6
		Standort Hochwasserschutz	→ Kapitel 4.4.7
		Gebiet oberflächennaher Rohstoff	→ Kapitel 4.4.7
		Gebiet Windenergieutzung	→ Kapitel 4.4.8
		Standort Windenergieutzung	→ Kapitel 4.4.8
	INFRASTRUKTUR	Straßenverbindungen (Bestand)	
		Verbindungsfunktionsstufe I	
		Verbindungsfunktionsstufe II	→ Kapitel 7.3
		Verbindungsfunktionsstufe III	
		Städtebereichsplanungsbereich = Flughafen A = Verkehrsflughafen Dresden	→ 7.4.1 (2)
		Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung Flughafen B = Verkehrsflughafen Dresden	→ 7.4.2 (2)
		Verkehrsländplatz	→ Kapitel 7.4 Vorschlag
	Vorrangausweisung (Zielcharakter)	Trasse Straßenbahn (Planung)	→ 7.1.7 (2)
	Vorbereitungsausweisung (Grundcharakter)	Straßenverbindung Verbindungsfunktionsstufe I (Planung)	→ Kapitel 7.3
		Straßenverbindung Verbindungsfunktionsstufe II (Planung)	→ 7.3.1 (2) u. 7.3.4 (2)

Wohnungswesen

Für die Stadt Großenhain als Mittelzentrum gilt, dass dem Bedarf entsprechend Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau ausgewiesen und dabei auf flächensparende Bauformen, wie den Doppelhausbau und Bau von Hausgruppen, hingewirkt werden soll. Darüber hinaus ist darauf hinzuwirken, dass der erhaltenswerte Bestand an innerstädtischen Wohnungen saniert und für Wohnzwecke weitergenutzt wird. Bei Modernisierungsmaßnahmen sollen zukünftige Anforderungen bezüglich des Wohnkomforts berücksichtigt werden. Die „Plattenbaugebiete“ sind insbesondere durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes weiterzuentwickeln.

Verkehr

Folgende, die Stadt Großenhain tangierende Straßen der Verbindungsstufe II sollen für die bedarfsgerechte Erschließung vorrangig ausgebaut werden:

B 98	BAB A 13 – Großenhain – Zeithain (→ mit Ortsumgehung Großenhain)
B 101	Nossen – Meißen – Großenhain – (Elsterwerda)
S 81	Dresden – Wilschdorf – Großdöbritz – Großenhain

Folgende, die Stadt Großenhain tangierende Straße der Verbindungsstufe III soll für die bedarfsgerechte Erschließung vorrangig ausgebaut werden:

S91	Kalkreuth – Folbern
-----	---------------------

Die schienengleichen Bahnübergänge an folgenden Straßen und Bahnstrecken sollen in Großenhain vorrangig durch Brückenbauwerke ersetzt werden:

B 98	Dresden - Berlin
------	------------------

In Ergänzung zum Verkehrsflughafen Dresden soll in der Region u.a. der Flugplatz Großenhain erhalten bleiben und zu einem Verkehrslandeplatz mit regionaler Bedeutung entwickelt werden. Die dargestellten Hindernisbegrenzungsflächen des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Großenhain sind für die Bauleitplanung und den Vollzug des Bauordnungsrechts verbindlich.

Leitbild für Natur und Landschaft

In der Großenhainer Pflege soll unter Bewahrung der traditionellen Ackerlandschaft durch Erstaufforstung auf ertragsschwachen Böden sowie durch die Anpflanzung von Feldgehölzen eine stärkere Strukturierung der Landschaft erreicht und das Netz der Regionalen Grünzüge erhalten und ausgebaut werden.

- Stärkung der ökologische Verbundfunktion der Auenbereiche der Großen Röder, des Hopfenbaches und des Spitalbaches durch Renaturierungsmaßnahmen
- Erhaltung und Pflege der historischen Siedlungsformen, insbesondere des Anger- und Straßendorfes Folbern oder des Rundlings Rostig sowie die ortstypische Bauweise und die Ortsrandeingrünungen (vorhandene Streuobstbestände)
- Erhaltung des typischen Offenlandes insbesondere im Bereich Skassa und weitere Untergliederung mittels kräuterreicher Feldraine
- Verminderung der Winderosion durch entsprechende Pflanzmaßnahmen

Energiewirtschaft

Das Netz der bestehenden Energieerzeugungs- und Energieverteilungsanlagen in der Region soll erhalten bleiben. Dabei soll die Erzeugung von Wärme und Elektrizität in wärmegeführter Kraft-Wärme-Kopplung, insbesondere auch in Großenhain, langfristig gesichert bzw. bei Bedarf erweitert werden.

Standorte von Umspannwerken sollen gesichert werden.

Windenergie

Im Bereich der Stadt Großenhain sind keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung ausgewiesen.

Fremdenverkehr

Die Stadt Großenhain ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Erholungs- und Ausflugsverkehrs ausgewiesen. Die touristischen Funktionen sollen gesichert und weiter ausgebaut werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist zu erhalten und zu pflegen. Die Zugänglichkeit zu den kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten der Umgebung ist in geeigneter Form zu sichern und gegebenenfalls zu erweitern.

Der Radweg „Sächsische Salzstraße“ mit landesweiter Bedeutung tangiert die Stadt Großenhain. Das Netz der landesweit und regional bedeutsamen Radrouten soll durch weitere regional und überörtlich bedeutsame Radwege ergänzt werden.

Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe

Der Abbau oberflächennaher Rohstoffe soll insbesondere in den hierfür festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten erfolgen. In Großenhain sind im Bereich der Gem. Folbern derartige Ausweisungen vorgenommen worden.

5.3 Sonstige Fachpläne und Konzeptionen

Nachfolgend erfolgt ein kurzer Überblick zu relevanten Konzeptionen und Fachbeiträgen, die in ihren Aussagen in den Flächennutzungsplan im Wesentlichen integriert bzw. berücksichtigt worden sind:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (September 2002)

- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Großenhain, welches am 31.07.2002 und ergänzend am 25.09.2002 durch den Stadtrat der Stadt Großenhain beschlossen wurde, besteht im Grundsatz aus 2 Planungsebenen. Der gesamtstädtische Teil beinhaltet alle für die Stadtentwicklung relevanten Themenkomplexe und bezieht sich räumlich auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Großenhain. Dieses Konzept hat einen rahmensetzenden informellen Charakter, wobei die einzelnen Themenbausteine inhaltlich aufeinander abgestimmt sind. Für einzelne Themenbereiche besteht die Notwendigkeit, die im gesamtstädtischen Teil formulierten Rahmenziele weiter zu detaillieren (teilräumliche Konzepte). So erfolgt auf dieser 2. Stufe eine Vertiefung der Grundsatzaussagen insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellungen und der damit verbundenen Kosten- und Finanzierungsansätze.

Landschaftsplan Großenhain (1997)

- Als ökologischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan Großenhain durch das Planungsbüro Heimer und Herbstreit erarbeitet worden. Die darin erarbeiteten Erfordernisse und Maßnahmen zur Realisierung der Ziele von Natur und Landschaftspflege wurden nach Abwägung in den Flächennutzungsplan integriert und erlangen mit Genehmigung Verbindlichkeit im Rahmen des Flächennutzungsplanes.

Goldener Plan Ost (1992)

- Der Goldene Plan Ost ist ein Konzept für die neuen Bundesländer, das die Grundlagen für eine den Menschen dienende Sportentwicklung legen soll. In ihm sind die Defizite an Sportanlagen und anderen Sporteinrichtungen aufgeführt, in den Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen sind Bedarfsrichtwerte angegeben, in der Anleitung zur Sportstättenentwicklungsplanung Hinweise zur Aufstellung von Sportstättenentwicklungsplänen.

Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Großenhain (April 1993, Fortschreibung ab 2003)

- Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Großenhain analysiert die Verkehrsstruktur der Stadt und leitet daraus weitere Planungsschritte auf dem Gebiet des Individualverkehrs und des öffentlichen Verkehrs ab.

Fortschreibung zum Schulentwicklungsplan der Stadt Großenhain)

- Im Schulentwicklungsplan erfolgt die Auflistung der im Gemeindegebiet der Stadt Großenhain vorhandenen Schulen, ihre Auslastung, ihr Zustand und daraus folgend notwendige Maßnahmen und Planungen zur Gewährleistung des Schulbetriebes in den nächsten Jahren.

Spielplatzkonzeption der Stadt Großenhain

- In der Spielplatzkonzeption sind alle von der Stadt Großenhain bewirtschafteten Spielplätze aufgeführt.

Kindertagesstättenentwicklungsplan

- Dieses Konzept ermittelt den zukünftigen Bedarf Kindertagesstätten und vergleicht diesen mit der vorhandenen Kapazität. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Anpassung der Kapazitäten an den voraussichtlichen Bedarf vorgeschlagen.

Jugendfreizeitstättenplan der Stadt Großenhain

- Der Jugendfreizeitstättenplan beinhaltet eine Bestands- und Bedarfsanalyse über die Jugendfreizeitstätten in Großenhain.

Sportstättenbedarfsplan der Stadt Großenhain

- Im Sportstättenbedarfsplan erfolgt die Auflistung und Analyse der Großenhainer Freiluft- und Hallensportstätten. Daraus abgeleitet werden notwendige Maßnahmen aufgeführt.

Branchen- und Standortkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Großenhain

- Hierin wurden Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Großenhain dargelegt sowie Empfehlungen für eine marktwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenentwicklung nach Branchen erarbeitet.

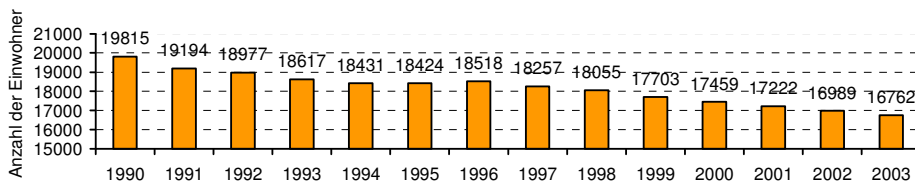
6 Bevölkerung

6.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2003

6.1.1 Stadtgebiet

Die nachfolgende Abbildung beschreibt die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 1990 – 2003 unter Berücksichtigung des Gebietsstandes 1. Januar 2000.²

Erkennbar ist die kontinuierliche Abnahme der Einwohner um insgesamt 15,4 %, wobei der stärkste Rückgang in den ersten 4 Jahren nach der politischen Wende (1990 bis 1994 → 1.384 EW) zu verzeichnen war. In den folgenden 9 Jahren verlangsamt sich der Bevölkerungsrückgang (1994 bis 2003 → 1.669 EW). Der Anteil der ausländischen Bevölkerung lag 2001 bei ca. 2,2 %.



Formatiert

6.1.2 Gebietsbezogene Betrachtung

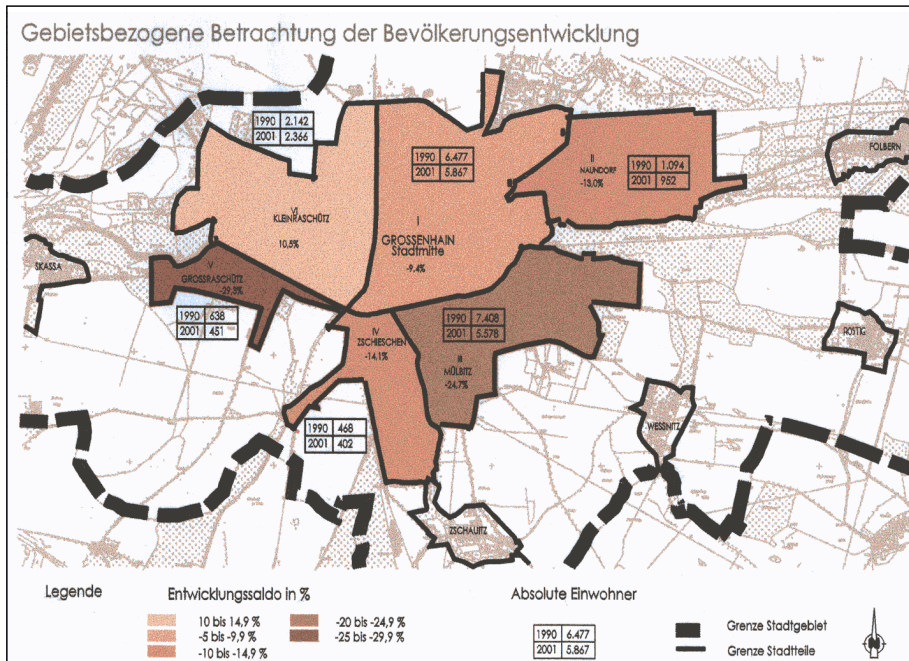
Die Bevölkerung der Stadt Großenhain verteilt sich in den 6 Stadtteilen und den 5 Ortsteilen wie folgt:³

Stadtteil	Einwohnerzahl		Differenz	
	30.06.1990	31.12.2001	Absolut	In %
Stadtmitte	6.477	5.867	- 610	- 9,4
Naundorf	1.094	952	- 142	- 13,0
Mülbitz	7.408	5.578	- 1.830	- 24,7
Zschieschen	468	402	- 66	- 14,1
Großraschütz	638	451	- 187	- 29,3
Kleinraschütz	2.142	2.366	+ 224	+ 10,5
Gesamt (Zwischensumme)	18.227	15.616	-2.611	-14,3
	31.12.1993	31.12.2001		
Ortsteil - Folbern	396	355	- 41	- 10,3
Ortsteil - Rostig	450	253	+ 70	+ 15,5
Ortsteil - Weißnitz		267		
Ortsteil - Zschauitz	232	340	+ 108	+ 46,6
Ortsteil - Skassa	309	298	- 11	- 3,6
	1.387	1.513	+ 126	

Seit 1990 bis 2001 mussten die Stadtteile Mülbitz, hervorgerufen durch den starken Wegzug aus dem Wohngebiet „Rostiger Weg“, die Stadtmitte sowie Großraschütz große Einwohnerverluste hinnehmen. Bevölkerungszuwächse hat allein der Stadtteil Kleinraschütz, hervorgerufen durch die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Kleinraschütz“, aufzuweisen.

Im Gegensatz dazu sind in den Ortsteilen Zschauitz und Rostig / Weißnitz zwischen 1993 und 2001 größere Zuwächse zu verzeichnen. Diese sind auf die Erschließung und Belegung neuer Baugebiete zurückzuführen. Der OT Folbern und der OT Skassa weisen keine größeren Neubaugebiete und damit keine Zuwächse auf.

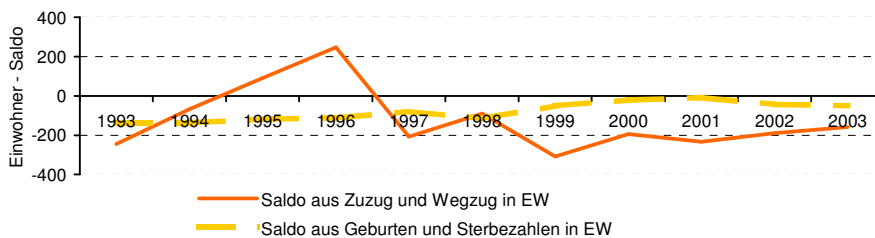
² Angaben: Statistisches Landesamt, Kamenz – Bevölkerung im Freistaat Sachsen nach Gemeinden, Gebietsstand 1. Januar 2000
³ Angaben: Stadt Großenhain, Einwohnermeldeamt



6.1.3 Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung⁴

Das Verhältnis Zahl der Lebendgeborenen zu den Sterbefällen fällt sehr drastisch aus. Wurden von Anfang 1993 bis Ende 2003 1.377 Menschen geboren, so sind in demselben Zeitraum fast doppelt so viele Menschen, d.h. 2.247 Menschen, gestorben. Damit ergibt sich rechnerisch ein Einwohnerverlust von 870 Einwohnern. Absolut betrachtet nehmen in den letzten Jahren tendenziell die Geburtenzahlen wieder leicht zu und die Sterbezahlen verringern sich, was sich im Saldo niederschlägt.

In den Jahren von Anfang 1993 bis Ende 2003 zogen 7.573 Personen nach Großenhain. In demselben Zeitraum zogen 8.929 Personen aus Großenhain weg. Damit ergibt sich ein Verlust an Einwohnern in einer Größenordnung von 1.356 EW. Insbesondere jüngere Jahrgänge stellen einen großen Anteil an den Wegzügen. Auffällig ist der positive Saldo (siehe nachfolgende Abb.) in den Jahren 1995 und 1996. Viele Neuanmeldungen wurden durch Bezug des neuen Wohngebietes Kleinraschütz, den sozialen Wohnungsbau Meile sowie die Wohnungen Schmid Montage vorgenommen.



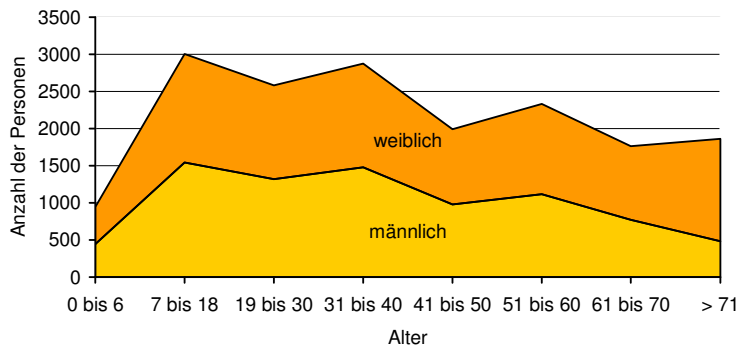
⁴ Angaben: Stadt Großenhain, Einwohnermeldeamt

6.1.4 Altersstruktur

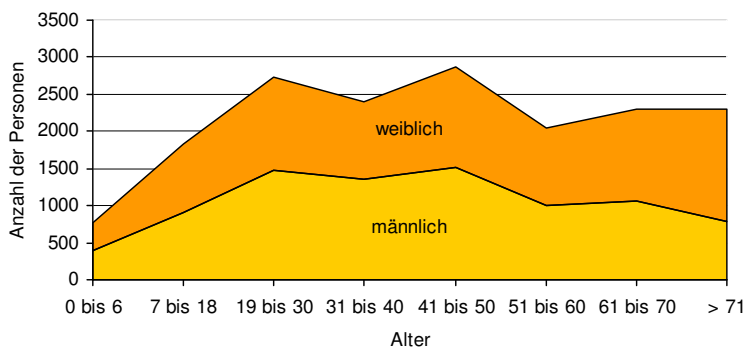
Für die Analyse der Altersstruktur der Bevölkerung liegen nur Angaben ab dem Jahr 1993 vor. Bei der Betrachtung der Entwicklung über die letzten Jahre wurden deshalb das Jahr 1993 und das Jahr 2001 zum Vergleich herangezogen.⁵

Während im Jahr 1993 der Anteil älterer Menschen (ab 61 Jahre) 20,9 % an der Gesamtbevölkerung betrug, lag 2001 der Anteil bei 26,2 % und 2003 bei 27,4%. Der Anteil der jungen Menschen (0 bis 18 Jahre) ging von 22,7 % im Jahre 1993 auf 16,3 % im Jahr 2001 und im Jahre 2003 auf 15,5% zurück.

Altersstruktur 1993

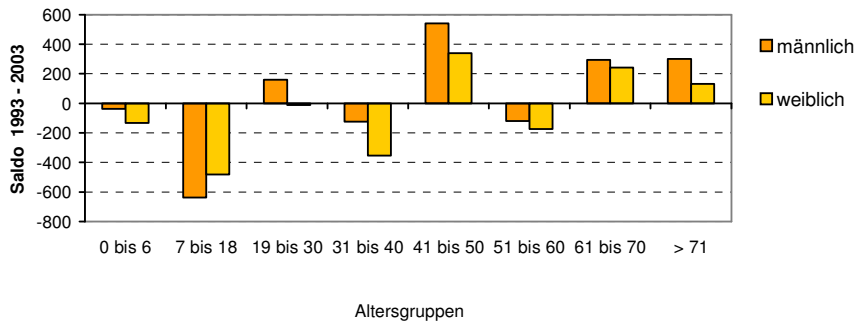


Altersstruktur 2003



⁵ Angaben: Stadt Großenhain, Einwohnermeldeamt

Die folgende Abbildung stellt das Saldo im Vergleich der Jahre 1993 mit 2003 innerhalb der einzelnen Altersgruppen dar.⁶ Deutlich erkennbar ist die Zunahme in den höheren Altersgruppen, während in den jüngeren Altersgruppen eine rapide Abnahme zu verzeichnen ist.



6.1.5 Zusammenfassendes Fazit

- kontinuierlicher Bevölkerungsverlust (1990 bis 2003 → -15,4 %) aufgrund des starken Geburtenrückganges nach 1990 sowie der großen Abwanderungswellen, insbesondere in die alten Bundesländer (Arbeitsplatz- und Lehrstellensuche sowie aufgrund des Lohngefälles)
- stärkster Rückgang in den ersten 4 Jahren nach der politischen Wende; in den folgenden 9 Jahren verlangsamte sich der Bevölkerungsrückgang
- große Bevölkerungsverluste in einzelnen Stadtgebieten im Zeitraum von 1990 – 2001, insbesondere im Stadtteil Großraschütz (-29,3%) und Mülbitz (-24,7%), Zuwachs nur im Stadtteil Kleinraschütz (+ 10,5) → Grund: neue Wohnbaugebiete
- Zuwächse in einzelnen Ortsteilen (Zschauitz (+ 46,6) und Rostig / Weißnitz (+ 15,5) durch Suburbanisierungsprozesse („Wohnen im Einfamilienhaus im Grünen“)
- Überalterung der Bevölkerung durch Geburtenrückgang und Wegzug von jungen Altersgruppen aber auch durch die gestiegene Qualität der gesundheitlichen Betreuung. Mit den jüngeren Jahrgängen ziehen auch die geburtenfähigen Jahrgänge weg (Folge: Einfluss auf natürliche Bevölkerungsentwicklung).

⁶ beachte: die Daten für 1993 sind auf Basis des Gebietsstandes von 1993 erfasst worden. Ein direkter Vergleich der absoluten Zahlen von 1993 und 2001 ist somit nicht möglich. Die Tendenziellen Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen werden jedoch sehr deutlich.

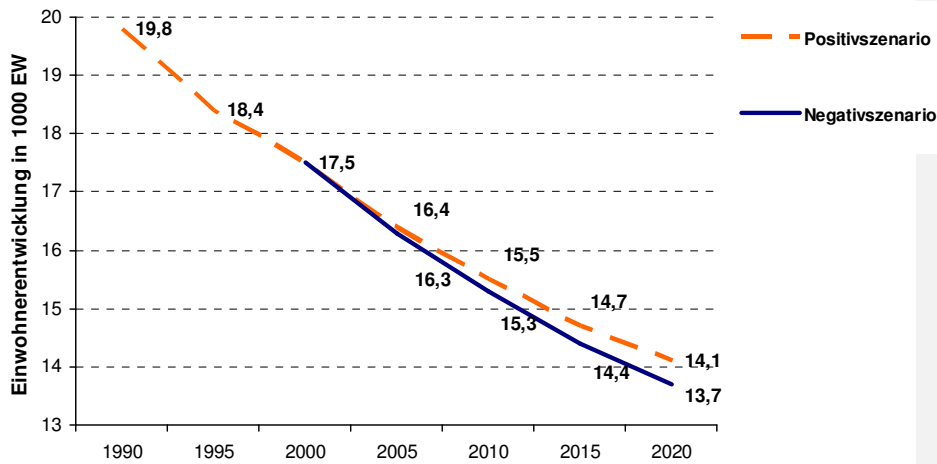
6.2 Bevölkerungsentwicklung bis 2020

Grundlage für die Prognose sind die veröffentlichten Berichte des statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zur Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen (Juni 2003). Die Arbeitshilfe des Sächsischen Staatsministeriums des Innern des Freistaates Sachsen zur Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (Stand: Februar 2005) empfiehlt die Anwendung dieser Prognosedaten.

Die vom Statistischen Landesamt prognostizierten prozentualen Veränderungen der Einwohnerzahlen für die Stadt Großenhain ergeben folgende voraussichtliche Veränderungen der Einwohnerzahlen.

		2005	2010	2015	2020
		EW	EW	EW	
		in 1000	in 1000	in 1000	in 1000
Prognose Stadt Großenhain Grundlage 2001 = 17.222 EW	Variante 1	16,4	15,5	14,7	14,1
	Variante 2	16,3	15,3	14,4	13,7

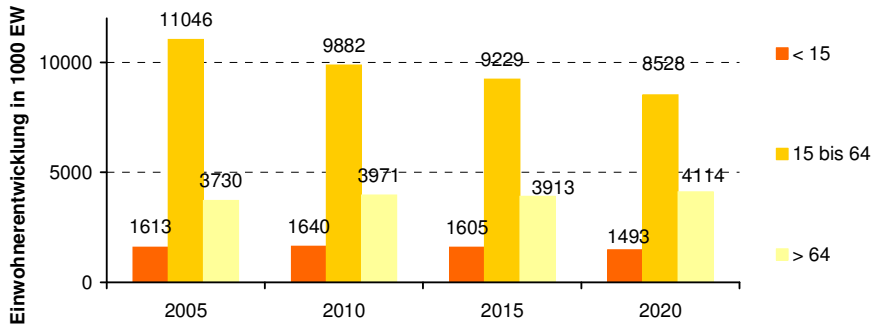
Übersicht



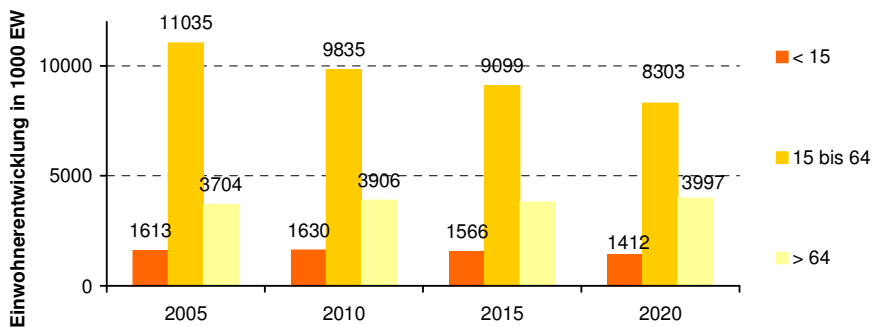
Betrachtete man die Entwicklung der Altersstrukturentwicklung bis 2020 und überträgt die Prognosewerte der regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Riesa-Großenhain (2 Varianten) auf die Stadt Großenhain, so ist folgender Trend erkennbar:

Alters-gruppe		2005		2010		2015		2020	
		EW in Bezug auf 2001		EW in % in Bezug auf 2001		EW in % in Bezug auf 2001		EW in % in Bezug auf 2001	
		in %	absolut	in %	Absolut	in %	Absolut	in %	absolut
Grundlage 2001 = unter 15: 2.079 EW 15-65: 11.878 EW 65 und mehr: 3.255 EW	Variante 1								
	unter 15	-22,4	1.613	-21,1	1.640	-22,8	1.605	-28,2	1.493
	15-65	-7,0	11.046	-16,8	9.882	-22,3	9.229	-28,2	8.528
	65 und mehr	14,6	3.730	22,0	3.971	20,2	3.913	26,4	4.114
	Gesamt		16.392		15.493		14.747		14.135
	Variante 2								
unter 15	-22,4	1.613	-21,6	1.630	-24,7	1.566	-32,1	1.412	
15-65	-7,1	11.035	-17,2	9.835	-23,4	9.099	-30,1	8.303	
65 und mehr	13,8	3.704	20,0	3.906	17,4	3.821	22,8	3.997	
Gesamt		16.352		15.371		14.486		13.712	

Variante 1



Variante 2



Fazit

Die Bevölkerungszahl lag 2004 bei 16.554 Einwohnern (Statistisches Landesamt Kamenz). Aktuelle Erfassungen der Stadt Großenhain (Einwohnermeldeamt) weisen für den 31.07.2005 eine Bevölkerungszahl von 16.454 Einwohnern aus. Die aktuellen Zahlen bestätigen somit den prognostizierten Trend.

Es ist festzustellen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung auch in der Stadt Großenhain zukünftig tendenziell weiter stark rückläufig entwickeln wird. Bei Betrachtung der Entwicklungsspielräume im Rahmen der oben dargelegten Bevölkerungsprognosen sind im Jahr 2020 um die 14.000 Einwohner zu erwarten.

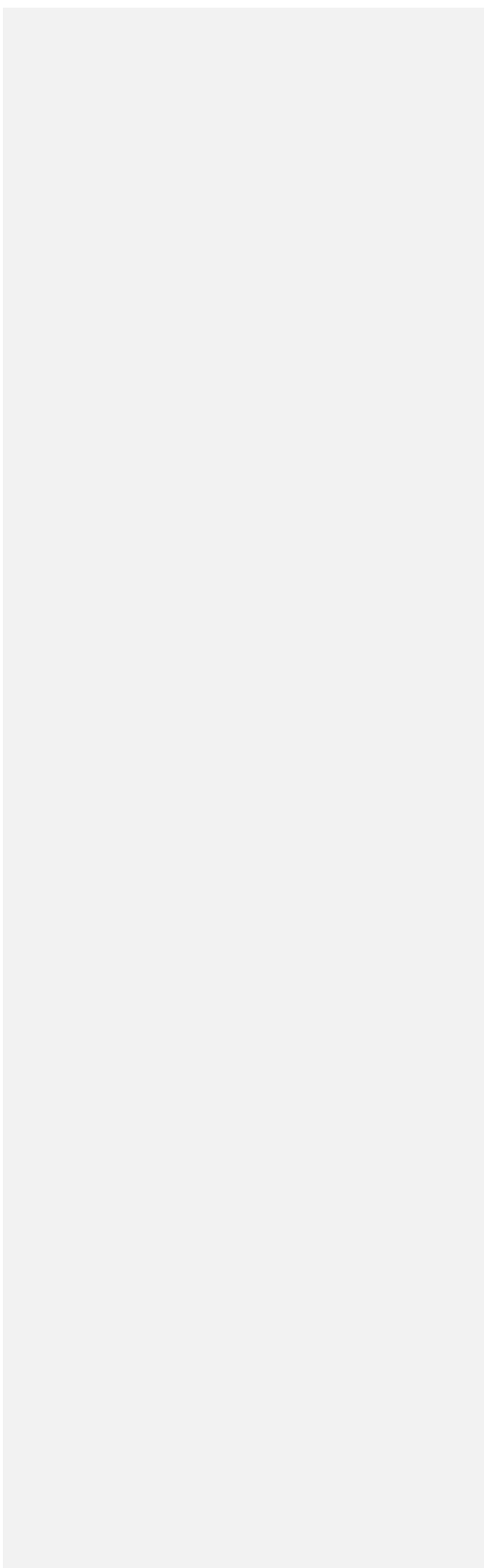
Wesentliche Ursache für die starken Bevölkerungsverluste ist die hohe Abwanderung, insbesondere der jüngeren Jahrgänge. Ältere Jahrgänge sind im Grundsatz weniger mobil. Dies trägt dazu bei, dass die Überalterung der Bevölkerung in Großenhain weiter zunehmen wird.

Zudem wandern mit den jüngeren Jahrgängen auch die geburtenfähigen Jahrgänge ab, wodurch eine direkte Beeinflussung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gegeben ist. So wird trotz zu erwartender leicht steigender Geburtenzahlen bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insgesamt auch weiterhin ein negatives Saldo (Geburten / Sterbefälle) zu verzeichnen sein, zumal die zunehmende Überalterung auch zu einem absoluten Anstieg der Sterbefälle führen wird und aufgrund des hohen Anteils der über 71-jährigen bis 2020 mit einem erheblichen Einbruch der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Stadt Großenhain um eine sehr kleine statistische Einheit handelt. So können durch extern beeinflusste Veränderungen sehr starke Schwankungen auftreten. Mögliche Einflussfaktoren sind:

positive Einflussfaktoren	negative Einflussfaktoren
- überdurchschnittliche Zunahme der Geburtenzahlen aufgrund der Verbesserung der sozialen Rahmenbedingungen, materieller Anreize, aber auch durch einen veränderten „Zeitgeist“	- ungünstige Veränderungen der gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Senkung staatlicher Zuschüsse z.B. Kindergeld, Steuern u.a.) wirken sich auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus (sinkende Geburtenzahlen, Überalterung)
- Eindämmung der Abwanderung jüngerer Jahrgänge durch Schaffung von Arbeitsplätzen, preiswerter und qualitativ hochwertiger Wohnbedingungen und Erhöhung der Attraktivität des Freizeit- und Erholungsangebotes	- hohe Abwanderung aus den neuen Bundesländern in prosperierende Arbeitsmarktregionen, vorzugsweise in die alten Bundesländer
- Ausweisung und Erschließung kleinerer, attraktiver und kostengünstiger Wohnungsbaustandorte für Einwohner aus dem Umland	- Strukturwandel und wirtschaftliche Instabilität in der Region verbunden mit Arbeitsplatzabbau und Perspektivlosigkeit
- kinderfreundliche Stadt (Bildungs-, Sozial- und Betreuungsangebote, Spielmöglichkeiten u.a.)	- Verringerung kommunaler Handlungsspielräume durch Finanzierungsengpässe
- überdurchschnittliches lokales Wirtschaftswachstum aufgrund der Ansiedlung von Unternehmen (Schaffung von Arbeitsplätzen)	- vergleichbar hohe Baulandpreise sowie unattraktive Standorte
- verstärkte Zunahme durch Erhöhung des Anteils der ausländischen Bevölkerung	- Zunahme der Stadt-Umlandwanderung zu Ungunsten der Stadt
	- interkommunale Konkurrenz um Einwohner

P L A N U N G S K O N Z E P T



7 Leitbild für die Stadtentwicklung

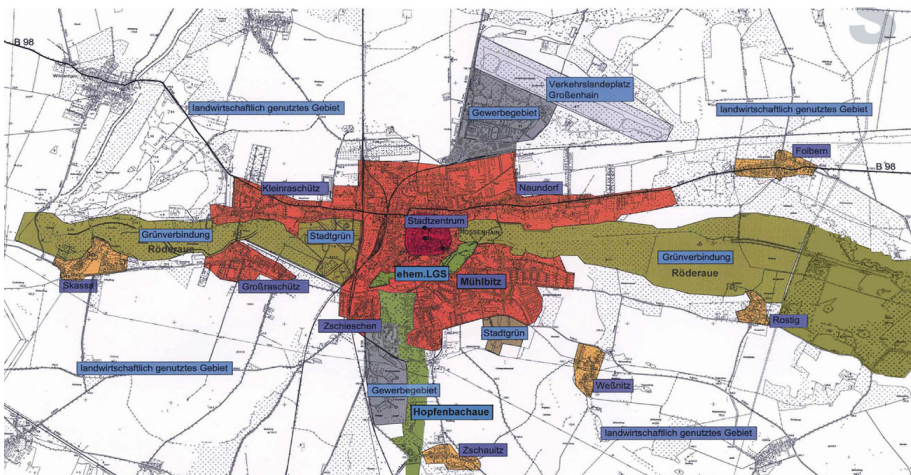
7.1 Schwerpunktthemen

<p>Regionale Verflechtung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der überörtlichen verkehrlichen Anbindung (z.B. Ortsumgehung B 98 bei Anbindung an BAB - „ASS Thierdorf“ / Schaffung der schienengebundenen Nahverkehrsanbindung nach Dresden / Anbindung an die geplante BAB 16 - Ausbau der wirtschaftlichen Kooperation im regionalen Umfeld - Kooperation im Bereich Tourismus (Verbund der Rödergemeinden) 	<p>Industrie und Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Vermarktung</u> der vorhandenen gewerblichen Bauflächen, insbesondere im Industriegebiet Flugplatz sowie im Gewerbegebiet „Zscheschen“ / Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen - <u>Entwicklung</u> großflächiger, zusammenhängender Gewerbeflächen als Ansiedlungsvoraussetzung für einen Großinvestor - Vitalisierung und <u>Revitalisierung</u> vorhandener gewerblich-industrieller Standorte, z.B. des Bereiches der ehem. Sächs. Textilveredelung bzw. des Bereiches „City Center“
<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung des <u>innerstädtischen Wohnungsbestandes</u> / Stärkung der Innenstadt, z.B. Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ - Umbau und Aufwertung <u>vorhandener Wohngebiete</u> (Leerstandsproblemgebiete) am Stadtrand, z.B. Wohngebiet „Rostiger Weg“, Wohngebiet „Dr.-Külz - Straße“ - Erhaltung und Weiterentwicklung der <u>dörflich geprägten Ortsteile</u> im Rahmen der Dorferneuerung, z.B. Ortsteil Skassa - bedarfsgerechte Entwicklung <u>neuer Baugebiete</u> im Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche bzw. in innerstädtischer Lage, z.B. im Stadtteil Mülbitz und im Stadtteil Kleinraschütz 	<p>Landschaft und Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung der Einrichtungen der 3. Sächsischen Landesgartenschau mit Kulturhaus „Schloss“ und NaturErlebnisBad - Nachnutzung großer Teilbereiche für die Öffentlichkeit - Erhöhung / Erhalt des Sport- und Freizeitangebotes - <u>Aufforstungsmaßnahmen</u> (Erhöhung des Waldanteils, Ortsrandeingrünung) - <u>Renaturierung</u> von Flussläufen und Biotopverbund - Schaffung zusammenhängender <u>innerstädtischer Grünverbindungen</u> durch Neuanlage bzw. Aufwertung innerstädtischer Freiräume (Grüngürtel, Grünzüge) - Umsetzung von Maßnahmen des <u>Hochwasserschutzes</u>
<p>Kommunale Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der vorhandenen Einrichtungen in Abhängigkeit von der Bedarfsentwicklung - Durchführung von weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in Schulen und Kindertagesstätten 	<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Infrastruktur durch <u>Neubau und Sanierung von Straßen</u> und Neuerschließung von Gebieten (B 98 neu / B 101 – Machbarkeitsstudie) - Erhöhung / Erhalt der Attraktivität des <u>ÖPNV</u> - Anlage eines <u>zusammenhängenden Radwegenetzes</u> - Schaffung eines <u>Verkehrsleitsystems</u> (Innerörtliche Vorwegweisung)

Formatiert

Formatiert

7.2 Strukturskizze (Ausschnitt – Stadtgebiet)



8 Wohnbauflächen

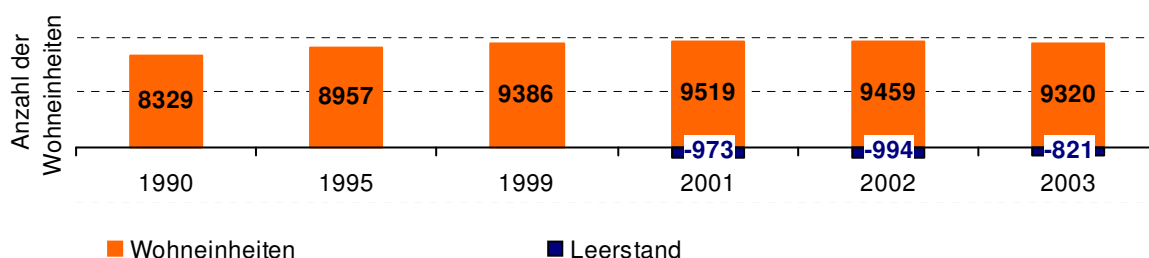
Wohnbauflächen sind nach der Art ihrer Nutzung gem. der BauNVO charakterisiert durch eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung. Untergeordnete bzw. dem Wohnen dienende kleinteilige Handels- und Gewerbeeinrichtungen sowie Gemeinbedarfs- und Verwaltungseinrichtungen können die Wohnnutzung ergänzen.

Im Grundsatz sind nur „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die baugebietsmäßigen Darstellungen entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO wurden nur auf Flächen mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan (sog. Planbereich) vorgenommen, da hier konkrete nutzungsbezogene Aussagen getroffen wurden.

8.1 Wohnungsbestand und Wohnungsstruktur

8.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2003

Der Wohnungsbestand der Stadt Großenhain ist seit 1990 kontinuierlich angestiegen. Parallel dazu ist ein Anstieg des Leerstandes zu verzeichnen. Der seit 2002 erstmals sinkende gesamtstädtische Wohnungsbestand sowie der sich ab 2003 verringere Leerstand ist auf die ersten planmäßigen Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.



8.1.2 Aktueller Belegungsgrad der Wohnungen¹

Generell ist im Jahre 2003 ein Leerstand von 8,8 % im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. Der Leerstand ist in den letzten Jahren kontinuierlich angewachsen, sank aber mit einsetzen des planmäßigen Stadtumbauprozesses durch die vorgenommenen Abrissmaßnahmen. Auffällig ist die unterschiedliche Verteilung in den einzelnen Stadtteilen. Einen hohen Leerstand weisen die Stadtteile: Stadtmitte, Mülbitz und Kleinraschütz auf. Die Ortsteile sind von dieser Problematik weniger betroffen. Gründe liegen in der höheren Eigentumsquote in den Ortsteilen sowie der Lage der Leerstandsproblemsiedlungen im Bereich der Stadtperipherie der Kernstadt.

Stadtteil/Stadtgebiet	Wohnungen in WE und Baujahr – 2003		Leerstand - 2003	
	Gesamt		gesamt	in %
Stadtteil 1 – Stadtmitte	3.716		222	6,0
Stadtteil 2 – Naundorf	491		24	4,9
Stadtteil 3 – Mülbitz	3.082		430	14,0
Stadtteil 4 – Zschieschen	235		8	3,4
Stadtteil 5 - Großraschütz	218		8	3,7
Stadtteil 6 – Kleinraschütz	1.020		127	12,5
Stadtteil 7 – Ortsteil Folbern	139		1	0,7
Stadtteil 8 – Ortsteil Rostig	78		0	0,0
Stadtteil 9 – Ortsteil Weßnitz	100		0	0,0
Stadtteil 10 – Ortsteil Zschauitz	114		0	0,0
Stadtteil 11 – Ortsteil Skassa	127		1	0,8
Gesamt:	9.320		821	8,8

¹ Angaben: Stadt Großenhain, Bereich Wohnungswesen

8.1.3 Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Stadt Großenhain wurde im Verhältnis der Einwohner zu der Anzahl der bewohnten Wohnungen ermittelt. Charakteristisch ist eine kontinuierliche Abnahme:

(Gebietsstand (Januar 2000) ²	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Haushaltsgröße → Ø	-	-	-	-	-	2,4	-	-	-	2,08	-	2,00

Festzustellen ist eine kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund der verstärkten Abwanderung der jüngeren Altersgruppen (Fazit: keine neuen Haushalte [junge Familien mit Kindern] in GRH); der Zunahme der Single-Haushalte („Zeitgeist“), der Tatsache, dass ältere Menschen zunehmend eigene kleinere Haushalte führen und dem Sachverhalt der negativen Entwicklung der Geburtenzahlen seit 1990 (weniger potentielle neue Haushaltsgründer).

8.1.4 Merkmale des Wohnungsbestandes

Bezüglich des gesamten Wohnungsbestandes stellen im Jahre 1995 die 4-Raumwohnungen (37,5 %) den größten Anteil, gefolgt von den Wohnungen mit 3 Räumen (26,2 %) und den Wohnungen mit 5 Räumen (19,2 %). Eine untergeordnete Bedeutung haben Wohnungen mit 2 Räumen (7,8 %), Wohnungen mit 6 Räumen (5,0 %), Wohnungen mit 7 und mehr Räumen (3,9 %) sowie Wohnungen mit 1 Raum (0,4 %).

Bezüglich des gesamten Wohnungsbestandes stellen im Jahre 2000 die 4-Raumwohnungen (36,1 %) wiederum den größten Anteil, gefolgt von den Wohnungen mit 3 Räumen (26 %) und den Wohnungen mit 5 Räumen (20 %). Eine untergeordnete Bedeutung haben auch weiterhin Wohnungen mit 2 Räumen (7,8 %), Wohnungen mit 6 Räumen (5,5 %), Wohnungen mit 7 und mehr Räumen (4,2 %) sowie Wohnungen mit 1 Raum (0,5 %).

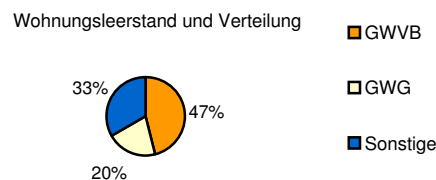
In der vergleichenden Betrachtung ist festzustellen, dass es in den letzten 5 Jahren zu keiner wesentlichen Veränderung der Wohnungsstruktur gekommen ist.

Im Jahr 2000 haben etwa 70% der Wohnungen eine Wohnfläche zwischen 40 – 80 m². Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei Eigentumswohnungen mit ca. 90 m² fast 30 m² über dem Durchschnitt bei Mietwohnungen. Das Verhältnis der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu der Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei etwa 1 : 3.

Die Eigentumsquote für die Stadt Großenhain lag 1995, bezogen auf die bewohnten Wohnungen, bei 23 %. Im Vergleich zur Bundesrepublik (Ø 39,9 %) ist hier eine erhebliche Abweichung zu erkennen.

Die Anzahl der Wohngeldempfänger lag für den Landkreis Riesa-Großenhain 1996 bei 38,9 je 1.000 EW, im Jahre 2000 bei 51,1 je 1.000 EW. Auch hier ist eine deutliche Steigerung zu erkennen.

Das größte Wohnungsunternehmen, die Großenhainer Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH (GWVB), sowie die Wohnungsgenossenschaft Großenhain u. Umgebung eG (GWG) haben 2001 bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand einen Anteil von etwa 37 %. Der Anteil der Unternehmen am Gesamtwohnungsleerstand zeigt sich wie folgt:



² Angaben: Statistisches Landesamt Kamenz

8.2 Wohnbauflächenentwicklung bis 1990

8.2.1 Stadtteile

Die Schwerpunktbereiche der vorrangig wohnbaulich genutzten Stadtgebiete liegen historisch bedingt vor allem in den Stadtteilen Großraschütz / Kleinraschütz, Mülbitz sowie in der Stadtmitte.

Großraschütz / Kleinraschütz

Der alte Siedlungskern des eingemeindeten Ortes Kleinraschütz weist baulich zwar noch die alten dörflichen Strukturen auf, in der Nutzungsform überwiegt jedoch die Wohnnutzung. Landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe sind nicht mehr zu verzeichnen, kleinere nichtstörende Handwerks-, Handels- und Gewerbebetriebe sind selten.

Auf der Gemarkung Kleinraschütz, im Bereich der B 98, wird ein weiteres größeres Areal vorrangig als Wohnbaufläche genutzt. Auf Karten von 1935 sind erste Wohnhäuser entlang der Wildenhainer Straße und der Straße „Am Stadtpark“ eingetragen, die zwischen 1905 und 1935 gebaut wurden. Mit den Jahren verdichtete sich die Bebauung, so dass heute stark durchgrünte Einzelhausquartiere ortstypisch sind.



Das Dr.-Külz-Viertel ist eine Plattenbausiedlung im Stadtteil Kleinraschütz, die in den 80er Jahren erbaut wurde. Es handelt sich hier um vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser.

- Bild links: Zustand vor Rückbau
- Bild unten: Zustand nach Rückbau



Vorrangig wohnbaulich genutzte Flächen finden sich auch in Großraschütz zwischen Sportplatz, Feldstraße und am Neuen Weg. Das Areal ist geprägt von Ein- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Die größeren villenartigen Gebäude sind sehr wahrscheinlich Anfang dieses Jahrhunderts gebaut worden. Eine Verdichtung erfolgte nach 1935. Bemerkenswert ist der noch vorhandene große Freiflächenanteil innerhalb des Quartiers.

Mülbitz

Auf den Flächen des 1913 eingemeindeten Ortes Mülbitz wurde die für die Stadt Großenhain größte zusammenhängende Wohnbaufläche entwickelt. Bereits vor dem 2. Weltkrieg wurde das Gelände am Fuße des Kupfer- und Bobersberges für Wohnbebauung erschlossen. Dieser Bereich ist geprägt von straßenbegleitender Villen- und Einfamilienhausbebauung. Eine starke Durchgrünung der Karrès und die lockere Siedlungsstruktur des Areals um den Weinbergsweg und die Heinrich-Zille-Straße gewährleisteten eine hohe Wohnqualität. In den 70er Jahren begann der Bau von Mehrfamilienhäusern in der Käthe-Kollwitz-Straße. Diese wurden noch in Steinbauweise errichtet.



Die Plattenbausiedlung „Rostiger Weg“ entstand in den 80er Jahren. Aktuell wird das Gebiet im Ergebnis von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zu einer Waldsiedlung umgebaut.



Stadtmitte

Bedeutender Schwerpunkt der Wohnnutzung ist der historische Stadtkern und angrenzende Wohnbereiche. Hier wurden seit 1990 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.



Ein bedeutendes Gebiet im Stadtteil Stadtmitte, in dem Wohnnutzung eindeutig dominiert, befindet sich nördlich des Großenhainer Stadtkerns. Das Preuskerviertel wird bestimmt von Mehrfamilienhäusern, die in den 70er Jahren gebaut wurden. Die starke Durchgrünung, vor allem der Bestand an Freiräumen und alten Bäumen, macht das Preuskerviertel zu einem Standort von hoher Wohnqualität.

8.2.2 Ortsteile

Das Potential der Ortsteile Großenhains ist ihre historisch gewachsene landschaftstypische dörfliche Struktur. So ist in den Grundzügen noch der Charakter eines Straßendorfes in Weßnitz und Folbern zu erkennen, der Rundling Rostig zeigt noch Merkmale seiner Entstehung. In Skassa und Zschauitz sind die zwar zum Teil verfallenen Güter noch prägend für den Ort. Durch bauliche Veränderungen in den Ortskernen und eine wenig auf Erhalt historischer Strukturen ausgelegte Siedlungserweiterung wurden diese jedoch für den Betrachter vielfach überformt.

8.3 Wohnbauflächenentwicklung nach 1990 bis 2005

8.3.1 Bebauungspläne

In der Stadt Großenhain mit den Ortsteilen wurden mehrere Wohnbaugebiete über die Aufstellung von Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen entwickelt, erschlossen und zum Großteil bebaut.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Auslastung der vorhandenen Gebiete mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Erschlossene Wohngebiete innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Maßnahme	Fläche	Bauplätze			Wohnungen	
	in ha	gesamt	bebaut	unbebaut (ca.)	realisiert	Potential (geschätzt)
VEP "Wohngebiet – An der Schäferwiese" - OT Zschauitz	2,8	32	30	2	31	3
VEP "Wohngebiet - Weller" - OT Zschauitz	1,0	11	11	0	11	0
BbP "Wohngebiet - Am Siedlungsweg" - OT Weißnitz	1,0	8	8	0	9	0
VEP "Wohngebiet - Kalkreuther Straße" - OT Rostig	2,0	30	19	11	19	11
BbP "Wohngebiet – Merschwitzer Straße" - Zschieschen	1,0	5	5	0	5	0
BbP "Wohngebiet Kleinraschütz" - Kleinraschütz	8,0	90	82	8 ³	229	9
BbP "Wohngebiet Nordwest" - 1. Bauabschnitt	3,2	53	38	15	41	15
BbP „Wohnpark Bobersberg“ - Mülbitz	0,9	15	8	7	8	7
BbP „Wohnstandort am Kupferberg“ - Mülbitz	0,4	6	5	1	5	1
BbP „Stiller Winkel“ - Skassa	0,4	2	1	1	1	1
Gesamt:	20,7 (ca. 16,0) ⁴	252	205	47	357	49

Nicht erschlossenes Wohnbauland innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Maßnahme	Fläche in ha	WE – realisiert	WE – Potential (geschätzt)
BbP "Wohngebiet Nordwest" - ehem. Geschosswohnungsbau aktuell: nach Planänderung –Einfamilienhausbau)		5,1	0
- Einfamilienhauswohnungsbau		5,1	0
Gesamt		10,2	ca. 80
			ca. 110
			ca. 190

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren

Maßnahme	Fläche in ha	geschätzte Anzahl an WE
BbP "Wohngebiet – Betreutes Wohnen „Am Stadtpark“ - Kleinraschütz		1,7
BbP „Kirschallee“		1,3
Gesamt		3,0
		26
		15
		41

³ Info: alle Grundstücke sind an Bauwillige verkauft

⁴ 16,0 ha sind bereits bebaut.

8.4 Entwicklungskonzept - Wohnbaulandentwicklungsflächen

8.4.1 Allgemeine Tendenzen

Die Bevölkerungsrückgänge wurden bislang (bezogen auf die Gesamtheit der neuen Bundesländer) durch Veränderungen der Haushaltsgrößenstruktur und den daraus folgenden Anstieg der Haushalte kompensiert. Es wird aber davon ausgegangen, dass langfristig und dauerhaft auch die Anzahl der Haushalte sinken wird.

Trotz vorübergehend weiter steigender Pro-Kopf-Wohnflächen ist davon auszugehen, dass es auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren keinen größeren Nachfrageschub, etwa vergleichbar der Größenordnung Anfang der 90er Jahre, geben wird.

Tendenziell wird sich in jüngeren Altersgruppen der Trend zur Eigentumsbildung in den nächsten Jahren fortsetzen und (angestoßen durch günstige Baupreise, eine derzeitig großzügige Wohnungsbauförderung, vergleichsweise niedrige Grundstückskosten und einen nach wie vor bestehenden Nachholbedarf [vgl.: Eigentumsquote \emptyset BRD mit Großenhain]) zur treibenden Kraft auf den Wohnungsmärkten der neuen Länder werden. Aufgrund dieses Nachfrageverhaltens ist mittel- bis langfristig mit einem steigenden Bruttowohnbaulandbedarf im Eigenheimsektor zu rechnen.

Diese Entwicklung wirkt sich jedoch in großem Umfang nachteilig auf die Nachfrage nach Geschosswohnungen aus. Das führt langfristig zu einer bedeutenden Abnahme der Mieterhaushalte. Auch die prognostizierte, langfristig insgesamt sinkende absolute Anzahl der Haushalte wird sich nahezu ausschließlich auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirken.

Gleichzeitig wird es aber trotz der Überschüsse im Wohnungsbestand weiter Wohnungsneubauaktivitäten neben dem Eigenheimbau auch im Geschosswohnungsbau geben, weil anspruchsvolle Nachfrager im vorhandenen Bestand nicht die Angebote finden, die ihren Wohnvorstellungen entsprechen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass auch zukünftig ein Nebeneinander von Leerstand, Abriss und Neubau zu erwarten ist. Hierbei besteht die Gefahr, dass durch ein Überangebot an neuerschlossenem Bauland mit relativ günstigen Baulandpreisen und eine Vernachlässigung von unattraktiven Stadtquartieren eine Umverteilung der Einwohner im Stadtgebiet in der Form erfolgt bzw. forciert wird, dass sogenannte "Problemgebiete" Einwohner an die Neubaugebiete auf der "Grünen Wiese" abgeben und damit sowohl eine Erhöhung des Leerstandes mit allen Folgeproblemen (Image, Liquidität des Wohnungseigentümers, -unternehmens usw.) als auch eine soziale Segregation ("Wegzug der Besserverdienenden") stattfinden.

8.4.2 Wohnbaulandprognose bis 2015

Aufgrund der angenommenen Entwicklungstendenzen kann man grundsätzlich davon ausgehen, dass auch zukünftig durch Neubauvorhaben, insbesondere durch den Eigenheimbau, sowie Umbaumaßnahmen im Bestand zusätzliche Wohnungen entstehen werden. Diese Wohnungen werden nicht nur im Bereich verfügbarer Baulücken im innerstädtischen Bereich, sondern insbesondere auch durch Neubauvorhaben "auf der grünen (attraktiven) Wiese" realisiert werden. Für diesen Bedarf muss eine bestimmte Entwicklungsfläche für Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan gesichert werden. Ein Bedarf für Wohnbaulandentwicklungsflächen im Marktsegment - mehrgeschossiger Wohnungsbau - ist derzeit nicht vorhanden und zukünftig nicht in Größenordnungen zu erwarten.

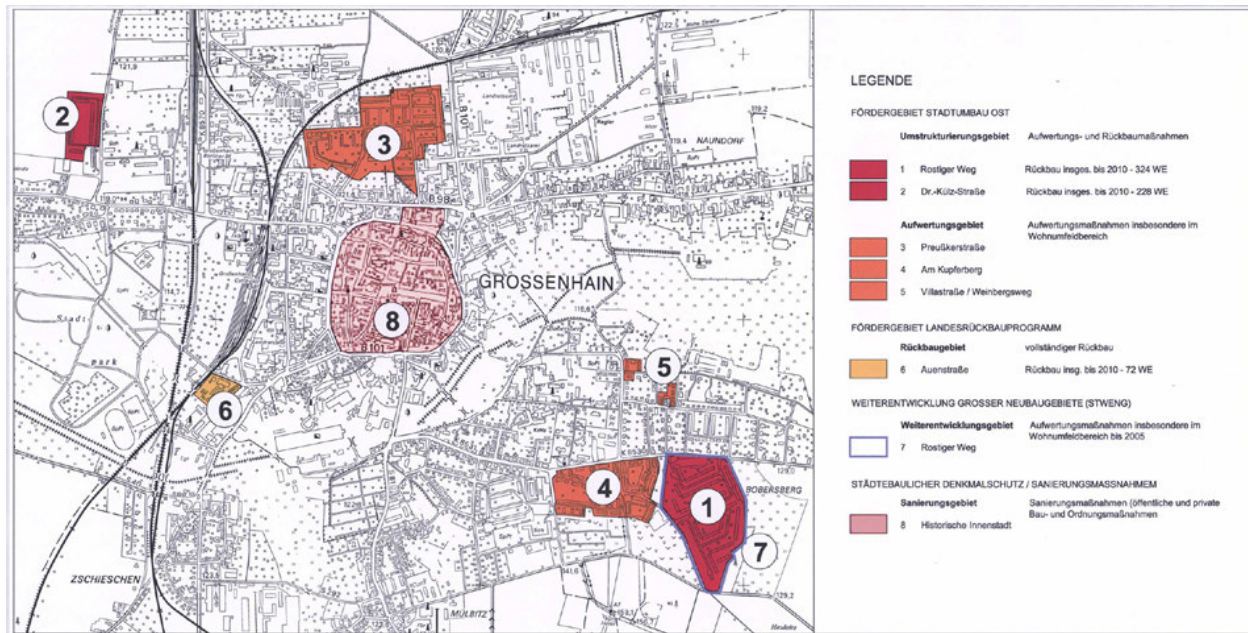
Folgende statistische Zahlen des Landesamtes für Statistik in Kamenz belegen den oben genannten Ansatz. So ist die Anzahl der Baufertigstellungen hinsichtlich neuer Wohngebäude bzw. Wohnungen in den letzten Jahren zwar tendenziell rückläufig, andererseits besteht aber immer noch ein bestimmtes Neubaupotential.

Baufertigstellungen	Stadt Großenhain				
	1999	2000	2001	2002	2003
Neue Wohngebäude	34	35	25	11	11
davon mit 1 und 2 Wohnungen	30	33	25	11	10

Bezüglich der Größenordnung der Ausweisung wird sich an der Entwicklung nach 1990 bis 2003 orientiert. In diesem Zeitraum wurden in Großenhain ca. 16 ha Bruttowohnbau land im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (Wohnungsneubau) neu bebaut. In Anbetracht einer sich abschwächenden Nachfrage nach Wohnbau land scheint es gerechtfertigt, für den Zeitraum bis 2015 durch die Ausweisung von Wohnbau entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan rein quantitativ mindestens 10 - 15 ha potentielle Entwicklungsfläche für eine diesbezügliche Entwicklung vorzuhalten.

8.4.3 Weiterentwicklung im vorhandenen Wohnungsbestand

Nachfolgend werden die Fördergebiete der Stadtentwicklung in einer Übersicht dargestellt.



Erhaltung und Sanierung

Dem vorhandenen Leerstand ist mit entsprechenden Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu begegnen. Erhaltenswürdige Wohnbausubstanz, insbesondere mit historischer und städtebaulicher Bedeutung ist langfristig zu sichern, das Wohnumfeld ist qualitativ aufzuwerten.

Ein notwendiger partieller Rückbau (z.B. Blockentkernung) darf grundsätzlich nicht zur Zerstörung gewachsener, funktionsfähiger städtebaulicher Strukturen führen, das heißt der in der historischen Innenstadt prägende geschlossene Straßenzug ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen, das stadtmorphologische Grundraster sowie vorhandene städtebauliche, raumbildende Strukturen sind zu wahren, eine im Zusammenhang bebaute Ortstruktur ist aufrecht zu erhalten.

→ Schwerpunktgebiete

- bestehendes Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“
- Erhaltung der dorftypischen, ortsbildprägenden Strukturen, insbesondere in den Ortsteilen

Aufwertung

Zusammenhängende Wohnstandorte im innerstädtischen Bereich, in denen ein Sanierungsbedarf- und Modernisierungsbedarf besteht, sind gestalterisch als auch funktional aufzuwerten. Hauptzielrichtung ist eine langfristige Stabilisierung der Wohnungsbelegung und somit eine nachhaltige Sicherung der Gebiete als wichtige Wohnstandorte in der Stadt Großenhain. Ein quantitativer Wohnungsrückbau ist im Grundsatz nicht vorgesehen.

Städtebauliche Maßnahmen sind in erster Linie eine Wohnumfeldverbesserung mit Neudefinition und Aufwertung des wohnungsnahen Freiraumes, Schaffung von öffentlichen Stellplätzen bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung sowie eine stärkere Durchgrünung der Gebiete aber auch Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Bei der Auswahl der Gebiete sind neben städtebaulichen Indikatoren (städtebauliche Missstände) auch die Eigentumsverhältnisse ein Kriterium. So wird bezweckt, den Wohnungseigentümern, welche im Rahmen des Stadtumbaus Rückbaumaßnahmen durchführen und somit die organisatorischen und finanziellen Lasten tragen, die Möglichkeit zu geben, eigene Alternativstandorte mit Mitteln des Stadtumbaus aufzuwerten, um somit im Rahmen des Umzugsmanagements den Mietern im Eigenbestand attraktive Wohnungen bzw. Wohnlagen anbieten zu können.

- Schwerpunktgebiete
 - Wohngebiet „Am Kupferberg“
 - Wohngebiet „Preuskerstraße“
 - Wohngebiet „Villastraße/Weinbergsweg“

Umstrukturierung

Vorhandene und städtebaulich geeignete Gebiete, insbesondere die „Leerstandsproblemgebiete“, sind gestalterisch als auch funktional aufzuwerten, um damit eine langfristige Stabilisierung der Wohnungsbelegung und somit eine nachhaltige Sicherung der Gebiete als wichtige Wohnstandorte in der Stadt Großenhain zu bewirken.

Grundsätzliches Ziel ist der Umbau geeigneter Wohngebiete von Großwohnformen zu individuelleren, aber dennoch kompakten, qualitativ hochwertigen und möglichst mischgenutzten, funktionsfähigen Wohnquartieren.

Städtebauliche Maßnahmen in Form einer architektonischen Umgestaltung der Baukörper, verbunden mit vollständigem Abriss von Wohnblöcken, segment- bzw. geschossweisem Abriss bzw. Teilabriss von Wohnungen und Neubildung von Wohnungsgrundrissen, Verbesserung der Innenausstattung und fassadengestalterischer Maßnahmen sowie eine Wohnumfeldverbesserung mit Neudefinition des Freiraumes, geschickte Anordnung von Stellplätzen bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung sind Möglichkeiten, die genutzt werden sollten, den Gebieten ein neues Image zu geben. Neben den baulichen Aufwertungen bedarf es der Gestaltung einer sozialverträglichen Mietentwicklung und eines ausgewogenen Wohnungsmanagements.

- Schwerpunktgebiete
 - Wohngebiet „Rostiger Weg“
 - Wohngebiet „Dr. Külz-Straße“

Umnutzung

Neben Überlegungen zur Umgestaltung vorhandener Wohngebiete muss aber auch in begründeten Fällen über einen vollständigen Rückbau, insbesondere von Wohnungen an stadtplanerisch ungünstigen, peripheren Standorten, nachgedacht werden. Dies sollte aber behutsam und unter intensiver Beteiligung der Wohnungseigentümer sowie der Mieter (Alternativangebote / Umzugshilfen et.) erfolgen. Die Nachnutzung der frei werdenden Flächen ist bereits vor der Abrissmaßnahme zu klären und finanziell abzusichern.

- Schwerpunktgebiet
 - Ehem. Wohngebiet Auenstraße (Abriss 2002)⁵, Darstellung im FNP als gemischte Baufläche (temporäre Zwischennutzung als Festplatz)
 - Wohngebiet Elsterwerdaer Straße (langfristig)⁶

⁵ Für den Bereich Auenstraße ist bezüglich der Nachnutzungsüberlegungen zu beachten, dass der gemäß § 50 SächsWG gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen zur Großen Röder einzuhalten ist.

⁶ Umsetzung des Rückbaus ist aufgrund der Nichtzustimmung des privaten Eigentümers kurz bis mittelfristig nicht geplant

8.4.4 Neuausweisung von Wohnbaulandentwicklungsflächen

Auf eine Ausweisung von neuen Baugebieten, insbesondere für die Neuerrichtung von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern, kann aufgrund der vorhandenen, wenn auch abgeschwächten Nachfrage nach diesen Wohnformen nicht gänzlich verzichtet werden. Für die Bevölkerung der Stadt muss genügend Raum zur Erweiterung der eigenen Wohnungsbedürfnisse vorhanden sein.

Die Wohnbaulandentwicklungsflächen sind so in das Stadt- bzw. Dorfgebiet zu integrieren, dass eine hohe Wohnqualität durch nahegelegene Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung gegeben ist sowie die Umweltqualität im Wohnbereich ein ruhigeres, gesünderes Wohnen gewährleistet.

In Abhängigkeit des Bedarfes und der Umsetzbarkeit sollten vorrangig kleiner integrierte Standorte neu entwickelt werden, bevor neue stadtpipher liegende Flächen in Anspruch genommen werden. Die Sanierung der vorhandenen und bedarfsgerechten Bebauung sollte im Grundsatz Vorrang vor einer extensiven Flächeninanspruchnahme haben.

→ Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass bei der Entwicklung und Erschließung neuer Wohnbauflächen dem Schutzanspruch der Wohnnutzung durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen werden muss. So ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in der Fassung von Mai 1997 sicherzustellen. Ebenfalls wird auf die Anforderungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 verwiesen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

→ Altlasten

Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. eine Wohnnutzung vorgesehen sind, muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdende Kontaminierung von Boden und Untergrund ausgeht.

→ Darstellungssystematik im Planteil - FNP

Im Planteil wurden neben potentiellen Wohnbaulandentwicklungsflächen auch die Wohnbauflächen von im Verfahren befindlichen bzw. rechtskräftigen Bebauungsplänen mit der Zielrichtung „Wohnen“ als Entwicklungsflächen dargestellt.

Neuausweisungen im innerstädtischen Bereich

Bei Neuausweisungen von Wohnbauland liegt der Schwerpunkt zukünftig in erster Linie in einer organischen Abrundung des Stadtkörpers sowie der Revitalisierung geeigneter Brachflächen im Innenbereich. Bei der Standortwahl sollen möglichst ökologisch weniger wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden. Gegenüber einer weiteren städtebaulich und ökologisch bedenklichen Entwicklung bei extensiven Siedlungserweiterungen können im Falle der Innenentwicklung neben der Vermeidung dieser Aspekte auch Erschließungskosten minimiert und vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden.

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha (ca.)
W-1	Wohngelände Nord-West	Kleinraschütz	BbP (rechtskräftig)	10,2
W-2	Am Stadtpark	Kleinraschütz	BbP	1,7
W-3	Kupferberg	Mülbitz	Entwicklungsfläche	1,5
W-4	Bereich Dr. Külz-Straße	Großenhain	BbP	1,3
W-5	Preusker Viertel	Großenhain	Entwicklungsfläche	1,0
W-6	Im Winkel/ Feldstraße	Großraschütz	Entwicklungsfläche	1,6
W-7	Kleinraschütz / ehem. KGA	Kleinraschütz	Entwicklungsfläche	0,8
W-8	Villastraße	Mülbitz	Entwicklungsfläche	0,7
Gesamt				18,8

W - 1 Bebauungsplan - Wohngebiet Nord-West

Schwerpunktstandort für eine kurz- bis mittelfristige wohnbauliche Entwicklung ist der Nordwesten Großenhains. Unter Mitbetrachtung des angrenzenden Umstrukturierungsgebietes → Wohngebiet Dr.-Külz-Straße soll an dem Gesamtstandort eine Siedlungsabrundung erfolgen.

Aus städtebaulicher und siedlungshygienischer Sicht ist dies ein sehr günstiger Standort. Die Einordnung am Stadtrand in der Nähe des Stadtparks und des Rödertales, die vorhandenen sozialen Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung und die zukünftig gute Anbindung an die OU-B 98 und B 101 garantieren langfristig eine hohe Wohnqualität in diesem Bereich.

Altlastenverdachtsflächen sind in dem Gebiet nicht bekannt. Auch werden durch die geplante Entwicklung keine ökologisch wertvollen Strukturen zerstört. Darüber hinaus sind keine größeren Gewerbe- bzw. Industrieanlagen bzw. Hochspannungsfreileitungen in der Nähe vorhanden, jedoch begrenzen die Anlagen der Großenhainer Geflügelhof GmbH aufgrund der auftretenden Emissionsbelastungen eine noch großflächigere Wohnbaulandentwicklung insbesondere in Richtung Westen.

Bebauungsplangebiet Nordwest

- <u>genehmigter</u> Bereich:	13,4 ha
- davon erschlossen:	3,2 ha
- davon Entwicklungsfläche – Wohnungsbau:	10,2 ha

Mit der Bereitstellung von über 10 ha Wohnbauland will die Stadt Großenhain langfristig sowohl qualitativ als auch quantitativ den Hauptbedarf an Wohnbauland der Stadt decken. Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes „Nordwest“ erfolgt entsprechend dem Bedarf in Bauetappen. Aktuell wird im Anschluss an den 1. Bauabschnitt ein 2. Bauabschnitt unter Einbeziehung von Teilflächen des Umstrukturierungsgebietes Dr.-Külz-Straße planerisch vorbereitet.

W - 2 Wohnbaulandentwicklungsfläche - Am Stadtpark

Die an der Albertmühle geplante Wohnbaufläche (ca.1,7 ha) ist aus städtebaulicher Sicht günstig in die vorhandene Bebauung, welche vorrangig durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt ist, eingeordnet.

Am 19.04.2000 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Betreutes Wohnen „Am Stadtpark“.

An diesem Standort ist jedoch das Vorhandensein einer Altablagerung bekannt, die auch im Altlastenkataster des Landkreises aufgeführt wird. Da die Einordnung einer Wohnbebauung an diesem Standort jedoch eine städtebaulich zu priorisierende Lösung ist, sind Gutachten über die von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen erstellt worden. Aus gutachterlicher und fachbehördlicher Sicht wurde bei Einhaltung entsprechender im B-Plan festgelegter Auflagen eine Gefährdung für Mensch und Natur ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung in diesem Bereich kann daher, unter Beachtung entstehender Mehrkosten bei der Erschließung des Gebietes und der Sanierung der Altlastenflächen, als möglich angesehen werden.

Trotz der oben angesprochenen Altlastenproblematik wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger an den grundsätzlichen Entwicklungszielen festgehalten, da es sich um einen integrierten und qualitativ hochwertigen Standort mit guten Vermarktungschancen handelt und gem. dem INSEK die innerörtlichen Potentiale, und hier insbesondere auch die vorhandenen Brachflächen, vorrangig vor einer verstärkten extensiven Bodeninanspruchnahme entwickelt werden sollen.

W - 3 Wohnbaulandentwicklungsfläche - Kupferberg

Die geplante Wohnbaufläche nordwestlich des Kupferberges (ca. 1,5 ha) schließt sich direkt an die von lockerer Baustruktur geprägte Siedlung zwischen Caspar-Borner-Weg und Clara-Zetkin-Straße an. Hier wurde bereits ein Teilbereich von 0,4 ha im Rahmen des 2002 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Wohnstandort – Kupferberg“ entwickelt. Der Bebauungsplan wurde 2004 rechtskräftig.

Auf der 1,5 ha großen Fläche soll eine durch eine Einzelhausbebauung, orientierend an der Bebauung westlich des Gebietes, eine bauliche Abstufung der bisher weithin sichtbaren mehrgeschossigen Schule in Plattenbauweise erreicht werden. Die derart verbesserte Ortsrandgestaltung erreicht eine positive Wirkung auf das Landschafts- und Stadtbild. Gegenüber dem attraktiven Waldgebiet Am Kupferberg sollte aus landschaftsökologischer Sicht ein Pufferstreifen freigehalten werden.

W - 4 Wohnbaulandentwicklungsfläche → Bereich Dr.-Külz-Straße

Hierbei handelt es sich um eine geeignete Fläche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Mit Stadtratsbeschluss vom 06.07.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirschallee“ gefasst. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 15 Einfamilienhäusern.

W - 5 Preusker - Viertel

Hierbei handelt es sich um eine geeignete Fläche für eine Verdichtung innerhalb einer vorhandenen Wohnbebauung. Zur Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

W - 6 Wohnbaulandentwicklungsfläche → Im Winkel / Feldstraße

Hierbei handelt es sich um eine geeignete Fläche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Zur Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus wird die westlich angrenzende 0,74 ha große Fläche der jetzigen Kleingartenanlage Großraschütz gem. dem Beschluss des INSEK zukünftig als Wohnbaulandentwicklungsfläche der W-6 zugeordnet, wobei eine diesbezügliche Umsetzung erst nach einer mittel- bis langfristigen Aufgabe der KGA zu erwarten ist.

W - 7 Wohnbaulandentwicklungsfläche → Kleinraschütz / ehem. KGA

Die Kleingartenanlage „Kleinraschütz“ weist im Vergleich zu anderen Kleingärten einen verhältnismäßig hohen Leerstand auf. Im INSEK der Stadt Großenhain wurde daher eine mittel- bis langfristige Nutzungsänderung favorisiert und eine wohnbauliche Nachnutzung beschlossen. Diesem Entwicklungsziel wird mit Ausweisung der Fläche als geplante Wohnbaufläche Rechnung getragen.

Hingewiesen wird auf die notwendige Freihaltung eines Erschließungskorridors für die östlich angrenzenden potentiellen Wohnbauverdichtungsflächen.

W - 8 Wohnbaulandentwicklungsfläche → Villastraße

Hierbei handelt es sich um eine geeignete Fläche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Des Weiteren soll eine Ortsabrundung des Siedlungskörpers herbeigeführt werden. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum.

Zur Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hingewiesen sei auf den möglicherweise problematischen Baugrund. Die Abwassererschließung ist möglich.

Neuausweisungen in den Ortsteilen

Vorrangiges Planungsziel in den Orten ist die Erneuerung, Abrundung und maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers. Größere Neuausweisungen von Wohnbauland werden im Grundsatz nicht vorgenommen.

Der Schwerpunkt bei der Erweiterung des Wohnraumangebotes in den Ortsteilen Großenhains ist auf ortstypischen Aus- und Neubau von Bauerngütern, Scheunen und Ställen sowie eventueller Lückenbebauung unter Wahrung der gewachsenen Dorfstrukturen zu legen.

Entsprechend der gewachsenen Strukturen der einzelnen Ortsteile von Großenhain sind die Potentiale für eine maßvolle Siedlungserweiterung und Abrundung der Siedlungskörper unterschiedlich. Aus dem Grund ergeben sich auch differenzierte Zielsetzungen für die Entwicklung der jeweiligen Dörfer.

Prinzipiell bedeutet jede Siedlungsentwicklung und -erweiterung eine Beeinflussung der historisch gewachsenen, landschaftstypischen Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund werden die geplanten Entwicklungs- und Erweiterungsflächen der Ortsteile Großenhains so in die Siedlungstypik eingeordnet, dass alte und neue Siedlungen verbunden werden. Dabei werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll genutzt.

Beachtet wurde bei der Einordnung neuer Bauflächen auch, dass die bestehenden Obstgärten hinter den Höfen vorsorglich als Grünflächen ausgewiesen werden. Diese für das Ortsbild und die Dorfökologie wichtigen Strukturen sind vor einer Überbauung zu schützen.

In der Regel ist bei allen Entwicklungsflächen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha
W - 10	westlich der Großenhainer Straße	Zschauitz	Entwicklungsfläche	0,8
W - 11	Friedrich-Zürner-Straße	Skassa	unbebauter Innenbereich	0,2
WA	Stiller Winkel	Skassa	BbP rechtskräftig	-
W - 13	Verdichtung zw. Kirchweg und Hautstraße	Weßnitz	Entwicklungsfläche	0,2
gesamt				1,2

Grundsätzlich sollten bezüglich der Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortsteile entsprechende städtebauliche Entwicklungskonzepte erstellt und eine Beantragung von Fördermitteln der Dorferneuerung erwogen werden.

→ Zschauitz

Ebenso wie für die anderen Ortsteile von Großenhain besteht für Zschauitz die vorrangige Aufgabe, bestehende Gebäude vor allem im historischen Ortskern (Straßendorf) zu erhalten. Dabei wird die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Wohngebäude zum Zwecke der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum als prioritär zu betrachten sein

In Zschauitz erfolgte seit 1990 die Siedlungsentwicklung entlang der S 81 nach Dresden sowie am westlichen Ortsrand. Die nahezu vollständig belegten Wohngebiete „Weller“ und „An der Schäferwiese“ zeugen von dem Bedürfnis nach eigenem Wohnraum außerhalb der Stadtgebiete. Die Umsetzung einer dorftypischen Bauweise zur Siedlungserweiterung ist hier jedoch nicht gelungen.

W - 10

Eine maßvolle Erweiterung des Ortes erfolgt durch die Ausweisung einer Wohnbaulandentwicklungsfläche auf Freiflächen zwischen bereits erschlossenen Wohn- bzw. Mischgebieten im Bereich der Großenhainer Straße. Die Straßenerschließung ist vorhanden.

→ Skassa

Skassa zeichnet sich durch eine von einem zentralen Rittergut ausgehenden straßenbegleitenden Bebauung aus. Eine Entwicklung nach außen wird durch die Röderaue, topographische Verhältnisse und angrenzende landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die Bausubstanz ist stark von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt (Drei- und Vierseithöfe). Das Potential des Dorfes liegt einerseits in der Nutzung der vorhandenen, teilweise sanierungsbedürftigen Bausubstanz. Andererseits ist an verschiedenen Stellen (Dorfstraße) eine Lückenbebauung möglich.

Planungsziel ist es, diese Potentiale aufzugreifen und vorrangig zu entwickeln. Neuausweisungen von Wohnbauland sind zur Erhaltung der dörflichen Grünflächen sowie unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Ausschlussbereiche (entlang S 40) nur in geringem Umfang vorgesehen. Damit wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung in hohem Maße Rechnung getragen .

Bei der Ausweisung von Wohnbaulandentwicklungsflächen wurde sich am örtlichen Entwicklungskonzept orientiert.

W - 11

So wurde eine Wohnbaulandentwicklungsfläche für ca. 5 Einfamilienhäuser im Bereich der Friedrich Zürner-Straße ausgewiesen. Diese Fläche liegt im Innenbereich, ist verkehrlich erschlossen und schließt die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung.

W A (alt: W- 12)

Eine weitere kleinere Entwicklungsfläche war im Bereich des Stillen Winkels für etwa 3 Einfamilienhäuser ausgewiesen. Für diese Fläche fasste der Stadtrat der Stadt Großenhain am 28.08.2002 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stiller Winkel“. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplan wurde 2004 rechtskräftig.

→ Weißnitz

Der historische Ortskern von Weißnitz besteht aus zahlreichen entlang der Dorfstraße angeordneten Dreiseithöfen. Diese vorhandene ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz ist als Potential des Dorfes zu erhalten und für Wohnen und gewerbliche Nutzung zu sanieren. Die sich hinter den Höfen erstreckenden Gartenbereiche sind zu erhalten. Eine maßvolle Siedlungserweiterung zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauland sollte daher nur in „zweiter Reihe“ erfolgen.

1993/94 wurden acht Grundstücke an der Straße „Am Kirchweg“ unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erschlossen (Allgemeines Wohngebiet „Am Siedlungsweg“). Diese Wohnstraße hat derzeit keinen Bezug zum Hauptdorf.

Die Feuchtwiese im Nordwesten des Ortes („Storchwiese“) ist nicht zu bebauen und bleibt als Lebensraum und Nahrungshabitat für den seltenen Weißstorch in vollem Umfang erhalten. Dies gilt ebenso für die hinter den Höfen liegenden Grün- und Gartenflächen im Süden des Ortes.

W - 13

Um vorhandene Erschließungsanlagen zu nutzen und die Siedlung abzurunden, ist eine kleinere Wohnbaulandentwicklungsfläche entlang des Verbindungsweges zwischen „Hauptstraße“ und Straße „Am Kirchweg“ ausgewiesen.

Grundsätzlich besteht das Erfordernis der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens bzw. die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB.

Eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung einschließlich des Niederschlagswassers ist Voraussetzung für die Entwicklung des Standortes.

→ Rostig

Eine Siedlungserweiterung des „Rundlinges“ Rostig ist vor allem aufgrund seiner Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes problematisch und wurde bisher leider auch unbefriedigend gelöst. So ist die Anfang der 90er Jahre vorgenommene Siedlungserweiterung im Bereich der Kalkreuther Straße nicht im Sinne grundsätzlicher raumordnerischer Entwicklungsprämissen. Diese Flächen befinden sich losgelöst von dem vorhandenen Siedlungskörper und sind in ihrer Dimension nicht dem Eigenbedarf des Ortes entsprechend.

In Rahmen der zukünftigen Entwicklung ist vor allem darauf zu achten, dass der charakteristische Siedlungscharakter als Rundling durch Erhaltung bzw. Erneuerung relevanter Gebäudeensemble bestehen bleibt. Die im Siedlungsrandbereich des ursprünglichen Dorfkerns harmonischen Übergänge zur freien Landschaft in Form von Gärten, Streuobstbestände, Wiesen und Weiden sind zu erhalten. Grundsätzlich wird deshalb auf eine zusätzliche Siedlungserweiterung, auch im Hinblick auf das noch vorhandene Baupotential in der Neubausiedlung Kalkreuther Straße verzichtet. Dieses Gebiet hat derzeit einen Auslastungsgrad von ca. 56%, d.h. es stehen auch für ortsansässige Bürger noch ausreichend Baumöglichkeiten zur Verfügung.

Die Splittersiedlung nördlich des Küchengrabens wurde bewusst nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen, da zukünftig eine Verfestigung bzw. Erweiterung ausgeschlossen werden soll. Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandschutz.

→ Folbern

Folbern ist ein gut erhaltenes Straßendorf in landschaftlich reizvoller Umgebung mit einem umfangreichen Bestand an Handwerks- und Gewerbebetrieben. Charakteristisch ist die dichte Aneinanderreihung der vorhandenen Dreiseithöfe, wobei bei einigen Gebäuden ein schlechter Bauzustand festzustellen ist. Im letzten Jahrhundert fand eine Erweiterung nach Norden, Osten sowie im letzten Jahrzehnt nach Westen statt.

Zukünftig soll der Wohnbedarf über den ortstypischen Aus- und Umbau der vorhandenen Höfe gedeckt werden. Ergänzend dazu befinden sich im Osten und Norden des Dorfes im Bereich der Straße Am Kindergarten einzelne kleinere Flächen (Baulücken) im Innenbereich gem. BauGB für eine weitere Bebauung.

Eine Entwicklung nach Außen wird bereits natürlicherweise durch die wertvollen feuchten und nassen Niederungen der Großen Röder im Süden und Westen der Gemarkung begrenzt. Auch die vorhandenen und geplanten verkehrlichen Anlagen der B 98 sowie die in der Gemarkung geplanten Abbauflächen für Kiessand schränken die wohnbauliche Entwicklung im Norden und Osten ein.

8.4.5 Zusammenfassendes Fazit

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden in Berücksichtigung der Wohnbaulandprognose rund 20,0 ha als Wohnbaulandentwicklungsfläche dargestellt. Durch die Umsetzung des INSEK (Reduzierung-FNP, Änderung rechtskräftiger BbP) erfolgte eine Anpassung an den voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarf.

Nachfolgend wird das Potential bezüglich der vorhandenen und geplanten unbebauten Wohnbauflächen in der Stadt Großenhain zusammenfassend dargestellt.

Das Flächenpotential innerhalb der vorhandenen etwa 30 verfügbaren Baulücken im Innenbereich gem. BauGB bleibt unberücksichtigt, da es sich hierbei um keine Plangebietsflächen handelt und die Verfügbarkeit der Flächen i.d.R. problematisch ist.

	Bruttowohnbaulandangebot gemäß Entwicklungskonzept	Fläche in ha (brutto)	Anzahl der WE (geschätzt)	Darstellung im FNP (Planteil)
Bestand	erschlossene und verfügbare Bauplätze / -fläche innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne	4,7	49	Wohnbaufläche im Bestand
	nicht erschlossene und verfügbare Bauplätze / -flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne - Bebauungsplan Nordwest → nach der Überarbeitung	10,2	190	Wohnbauland-entwicklungsfläche
Planung	Entwicklungsflächen im FNP → in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (Wohnungsbau)	3,0	41	Wohnbauland-entwicklungsfläche
	Wohnbaulandentwicklungsflächen im FNP → keine verbindliche Bauleitplanung anhängig	6,8 ⁷	100 – 150	Wohnbauland-entwicklungsfläche
	Insgesamt	25,7 (ohne Baulücken)	380 – 430 (ohne Baulücken)	

Aufgrund der nicht immer gewährleisteten Verfügbarkeit einzelner Flächen ist es gerechtfertigt, ein größeres Bruttowohnbaulandangebot im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten, als es der ermittelte Bedarf erfordert. Gründe, die eine Mobilisierung behindern sind u.a.:

- fehlende Verkaufsbereitschaft bzw. keine Bebauung durch die Eigentümer aufgrund spekulativer Erwartungen bzw. fehlender Finanzierungsmöglichkeiten
- nicht gesicherte bzw. ausreichende Erschließung
- vorhandene Altlasten und damit zusammenhängende Sanierungskosten
- naturschutzrechtliche Beschränkungen u.a.
- Verlagerung dem Entwicklungsziel entgegenstehender Nutzungen, z.B. Kleingartenanlagen
-

Darüber hinaus scheint es in diesem Zusammenhang geboten, potentiellen Vorhabenträgern diverse Alternativstandorte anbieten zu können.

⁷ beachte: Von der Gesamtfläche der ausgewiesenen Wohnbaulandentwicklungsflächen im FNP (20,0ha) wurden die Flächen des Wohngebietes – Betreutes Wohnen „Am Stadtpark“ (1,7ha), die Fläche W-4 (1,3 ha) sowie die Fläche des rechtskräftigen BbP „Nordwest“ (nicht erschlossener Teil – 10,2ha) herausgerechnet, da diese Flächen schon in den vorangestellten Zeilen einberechnet wurden.

9 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen entsprechend der BauNVO sind solche Gebiete, in denen Wohnnutzung, nichtstörendes Gewerbe, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büroeinrichtungen zu finden sind.

Je nach Unterscheidung der gemischten Bauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung liegt der Schwerpunkt der Nutzung bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (Dorfgebiete), bei Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (Kerngebiete) oder im gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe (Mischgebiete).

9.1 Entwicklungsstand bis 1990

9.1.1 Innenstadt

Historischer Stadtkern und angrenzende Bereiche



In der Stadt Großenhain trifft die Charakteristik „gemischte Bauflächen“ als erstes für den historischen Stadtkern und angrenzende Stadtbereiche zu. In diesen Bereichen dominiert die Nutzung als Wohnraum gemischt mit nichtstörendem kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie Handels- und Verwaltungseinrichtungen. Die Innenstadt ist Versorgungszentrum insbesondere für Waren des täglichen Bedarfs, Bekleidung, gastronomische Versorgung, Kino u.a. und ist Sitz der Stadtverwaltung.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich das Postbetriebsgrundstück in der Bahnhofsstraße 1. Mehrere Servicestellen befinden sich im Stadtgebiet verteilt. Diese wurden als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.

Gemischte Bauflächen an Hauptverkehrsstraßen

Des Weiteren ist erkennbar, dass sich entlang der Hauptverkehrsachsen im Zuge der historischen Entwicklung der Stadt teilweise mischgenutzte Stadtquartiere entwickelt haben. So siedelten sich aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung kleinere Gewerbe- und Handelsbetriebe nach der Schleifung der Stadtmauern zuerst entlang der Hauptverkehrsstraßen an, wobei sich die zugehörigen Wohnhäuser oft mit auf dem Betriebsgelände befinden.

9.1.2 Gemischte Bauflächen in den Stadt- und Ortsteilen

Stadtteile

Einen bedeutenden Teil der gemischten Bauflächen in Großenhain bilden die Zentren der ehemals selbständigen Gemeinden um Großenhain. Das betrifft in erster Linie die vor der Eingemeindung nach Großenhain eigenständigen Straßendörfer Großraschütz und Naundorf. Charakteristisch ist hier die Anordnung von Dreiseithöfen entlang des Straßenraumes. Aber auch in den ehemaligen Dorfkernen von Mülbitz und Zschieschen zeugen die typischen

Hofanlagen von der ursprünglich landwirtschaftlichen Prägung dieser Stadtteile. Wiederum überwiegt in Kleinraschütz die Wohnnutzung. Kleinere, nichtstörende Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind eher untergeordnet vorzufinden.

Ortsteile

Die in den Grundzügen noch erkennbaren historischen Strukturen der Ortsteile sind durch Drei- und Vierseithöfe geprägt, die teilweise 150 Jahre und älter sind. Vor allem in den Dörfern mit Rittergut sind historisch einzelne Häusleranwesen (Einzelhäuser mit Garten) typisch. Die vorhandene Bebauung wurde nach dem 2. Weltkrieg durch Wohnbauten (insbesondere Einfamilienhäuser) ergänzt und verdichtet. Die jahrzehntelange Nichtnutzung einiger Hofensembles bzw. Teile davon und der ehemaligen Güter führte in vielen Fällen zum Verfall dieser Bauwerke. Im Sinne der Erhaltung dorf- und regionaltypischer Strukturen sollte auf eine Wiederherstellung und Wiedernutzung hingewirkt werden.

Die meisten Grundstücke unterliegen der für ein Dorf typischen Mischnutzung (Wohnen und Tierhaltung bzw. Wohnen und Kleingewerbe/Dienstleistungen).

9.2 Entwicklung der gemischten Bauflächen nach 1990

9.2.1 Siedlungserweiterungen und Abrundungen

Planmäßige Siedlungserweiterungen bzw. -abrundungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erfolgten in den letzten Jahren vornehmlich in Randbereichen der Innenstadt sowie in Zschauitz, Rostig und Folbern.

Innenstadt

Eine Siedlungserweiterung erfolgte im nördlichen Bereich westlich der Elsterwerdaer Straße.

- genehmigter VE-Plan „Autohaus Winkler“

Zschauitz

In Zschauitz haben sich im Zuge der wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 kleinere nichtstörende Gewerbebetriebe angesiedelt, welche das Ortsbild prägen. Insbesondere handelt es sich hierbei um die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Kfz-Station Hentzschel“ errichtete Tankstelle an der Großenhainer Straße.

- genehmigter VE-Plan „Kfz-Station Hentzschel“

Der östlich der Ortslage nördlich der Dorfstraße vorhandene bauliche Bestand im Außenbereich ist geprägt durch Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung und wurde in diesem Zusammenhang als gemischte Baufläche ausgewiesen, um eine ortstypische Weiterentwicklung des Bestandes sicherzustellen. Im Planbereich der gemischten Baufläche wurden der vorhandene Wohnungsbestand des historisch gewachsenen Bauerngutes sowie die zugehörigen landwirtschaftlichen Nebengebäude aufwendig saniert und der Bestand damit verfestigt.

Für diesen Planbereich soll die langfristige Entwicklung aber insoweit offen gehalten werden, dass neben der Wohnnutzung und den landwirtschaftlichen Anlagen im Sinne einer ortstypischen Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur auch zunehmend kleingewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzungen insbesondere in den Nebenanlagen integriert werden können, um den baulichen Bestand langfristig zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Auch für diesen Bereich besteht das Erfordernis eines Bebauungsplanverfahrens.

Hinweis: Die Baufläche liegt unmittelbar am Rande des Auenbereiches des Hopfenbaches. Dieser ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen und stellt eine regional bedeutsame Feuchtfläche innerhalb von Auenbereichen dar. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung entsprechend zu würdigen.

Rostig

Vor allem in Rostig haben sich im Zuge der wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 Gewerbebetriebe angesiedelt, die zwar nichtstörend sind, jedoch das Ortsbild wesentlich beeinflussen. Es handelt sich dabei um außerörtliche Ansiedlungen von Gewerbebetrieben mit zugehörigen Wohngebäuden am westlichen Ortsrand (Stadtweg).

- genehmigter VE-Plan – Errichtung eines Bauhofes mit Einfamilienhaus im OT Rostig
- genehmigter VE-Plan – „Führunternehmen – Hans-Peter-Hausmann“

Folbern

Die in den Grundzügen noch erkennbaren historischen Strukturen des Straßendorfes Folbern sind durch ursprünglich mischgenutzte Drei- und Vierseithöfe geprägt, die teilweise 150 Jahre und älter sind. Die vorhandene Bebauung wurde durch einzelne Wohnbauten (Einfamilienhäuser) ergänzt und verdichtet.

Seit 1990 erfolgte in der Gemarkung Folbern eine flächenmäßige Erweiterung der gemischten Bauflächen durch folgende Planungen bzw. Baugenehmigungsverfahren:

- genehmigter VE-Plan „Autohaus Möldgen und Rolladenbau Hansel“ (1,3 ha)
- genehmigter VE-Plan Bestattungsinstitut Dolor (0,2 ha)
- Erweiterungsfläche Baumschule Kirschner (0,3 ha)

9.3 Entwicklungskonzept - gemischte Bauflächen

9.3.1 Weiterentwicklung im vorhandenen Bestand

Ausweisungen im innerstädtischen Bereich

Der gesamte innerstädtische Bereich wird im Grundsatz entsprechende seines funktionalen Bestandes als Mischbaufläche im Bestand ausgewiesen um die historisch gewachsene Funktionsvielfalt zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln.

→ Kernstadt

Der Stadtkern wurde durch die Stadt zum Sanierungsgebiet erklärt. Das Sanierungsgebiet "Stadtkern" ist am 28.01.1998 durch die Einbeziehung der Flurstücke 527a und 527 d (Gymnasium) erweitert worden. Grundsätzlich Zielstellungen zur Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes sind gemäß dem überarbeiteten Neuordnungskonzept 2001:

- Erhalt der Stadtstruktur und deren sinnvollen Ergänzung
- Erhaltenswerte Bausubstanz sichern, instandsetzen und modernisieren
- Beachtung des Denkmalschutzes für einzelne Objekte und das Gebiet
- Entwicklung und Erhalt städtischen Lebens durch gesunde Mischung von Wohnen, Handel, Gastronomie und Gewerbe
- Sicherung und Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität durch Gestaltung der Innenbereiche der Quartiere
- Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Neuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr

Dem vorhandenen Leerstand ist mit entsprechenden Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu begegnen. Erhaltenswürdige Wohnbausubstanz, insbesondere mit historischer und städtebaulicher Bedeutung ist langfristig zu sichern. Ein notwendiger partieller Rückbau (z.B. Blockentkernung) darf grundsätzlich nicht zur Zerstörung gewachsener, funktionsfähiger städtebaulicher Strukturen führen, das heißt der in der historischen Innenstadt prägende geschlossene Straßenzug ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen, das stadtmorphologische Grundraster sowie vorhandene städtebauliche, raumbildende Strukturen sind zu wahren, eine im Zusammenhang bebaute Ortstruktur ist aufrecht zu erhalten.

→ Bauflächen entlang von Hauptverkehrsstraßen

Im Hinblick auf die vorhandene Nutzungstypik wurden die Bauflächen im Bereich von Hauptverkehrsachsen entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes (Mischbaufläche, Wohnbaufläche etc.) dargestellt.

Grundsätzlich sollte bei der weiteren Entwicklung von Mischbauflächen im Bestand im Bereich von stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen eine gebietsinterne, immissionsbegründete Abstufung der Nutzungen erfolgen. Im Bereich von Hauptverkehrsstraßen bzw. Bahnlinien sollte verstärkt darauf hingewirkt werden, dass Dienstleistungsbetriebe bzw. kleinere Handelseinrichtungen sich zur Immissionsquelle hin orientieren (insb. im Bereich der Wildenhainer Straße, östlich der Straße am Schacht). Das Wohnen sollte wenn möglich auf der, der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Baulücken sollten geschlossen werden.

→ Dörfliche Strukturen

Hauptsächlich erfolgt in den entsprechend geprägten Orts- bzw. Stadtteilen die Ausweisung von gemischten Bauflächen im Bestand, um die historisch gewachsene, städtebaulich durchaus wünschenswerte Mischung von unterschiedlichen Funktionsbereichen zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln.

Vorrangige Aufgabe ist die Erhaltung der Nutzungsvielfalt. Ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude sollten entsprechend umgenutzt werden (Büro, Wohnen, Kleingewerbe u.a.)

→ Gewerbliche Altstandorte

Weitere als Mischbauflächen dargestellte Gebiete sind ehemalige gewerbliche genutzte Bereich, die im Zuge einer Um- bzw. Unternutzung ihren Gebietscharakter geändert haben bzw. permanent ändern. Im Grundsatz tragen diese Bereiche den Charakter einer Mischbaufläche, da sowohl vereinzelt Wohnnutzungen als auch Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen vorhanden sind. Diesen Charakter gilt es weiter zu festigen.

Betriebsanlage	Ziel / Maßnahmen	Darstellung im FNP
ehem. BMK-Ausbau Großenhain, Waldaer Straße	- Erhalt und Entwicklung zu einem mischgenutzten Stadtquartier	Mischbaufläche im Bestand
CityCenter Beethovenallee Katharinenasse	- Laufendes Bebauungsplanverfahren - Entwicklung eines Stadtteils mit einem hohen Grad an Funktionsmischung (kleinere nicht störende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, kulturelle und freizeitgestalterische Einrichtungen sowie Integration einer Wohnnutzung (Eigenheimen im Bereich der Röder) - Integration von Kfz-Stellplätzen in Form eines öffentlichen Parkplatzes zur Entlastung der Innenstadt, Einordnung als multifunktionaler Platzraum - Abbruch bestehender, nicht erhaltenswerter Gebäudesubstanz, Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten von baulichen Anlagen sowie Verbesserung der Erschließungssituation durch Bau / Ausbau der Straße und des Gehweges sowie eine Altlasten- und Ufermauernsanierung. - Gestaltung einer weitestgehend naturnahen Uferbefestigung (Teilrenaturierung in Abhängigkeit von der Nachnutzungsabsicht und der technischen Machbarkeit) unter Beachtung der gem. SächsWG geforderten Gewässerrandstreifen	Mischbaufläche im Bestand
Am Gerberdamm (ehem. Autoservice und Drogeriehandel Habenicht)	- Erhalt und Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers (kleinteilige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, sozialen Zwecken dienende Einrichtung, Wohnen) - städtebaulich-architektonisch hochwertige Gestaltung und Erhaltung der historischen Blockstruktur	Mischbaufläche im Bestand
Industriebrache Industriestraße / ehem. Graugießerei und Großhandel Chemie	- ursprünglich: Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Entwicklung als Wohngebiet unter Einbeziehung der östlich angrenzenden unbebauten Freiflächen; Aufhebung BbP 2003, - Entwicklungsansatz: gemischte Baufläche / Grünfläche (Bereich der Streuobstwiese)	Mischbaufläche im Bestand
Betriebsteil der Textima und alte Stadtgärtnerei	- Erhalt und Entwicklung zu einem mischgenutzten Bereich - Umnutzung/Abriss der vorhandenen Gebäude	Mischbaufläche im Bestand
Umspannwerk	- Erhalt und Entwicklung zu einem mischgenutzten Bereich	Mischbaufläche im Bestand

→ Integration nichtwesentlich störender Gewerbebetriebe

Die sich in die Mischbebauung einordnenden, historisch gewachsenen Gewerbebetriebe (z.B. ELG Holz, etc.) in Gemengelage (Gewerbe, Wohnen, Dienstleistungen usw.) sollen in ihrem Bestand langfristig gesichert werden. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen trägt dem insoweit Rechnung, als dass nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auch langfristig Planungssicherheiten erlangen.

Der nicht wesentlich störende Charakter ist auch bei einer potentiellen baulichen oder funktionalen Weiterentwicklung sicherzustellen und im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren abzuklären.

9.3.2 Neuausweisung gemischter Bauflächen

Neu zu entwickelnde gemischte Bauflächen werden in der Flächennutzungsplanung als Entwicklungsflächen nur noch in geringem Maße vorgesehen, da eine Neuentwicklung mischgenutzter Strukturen in der Regel schon in sich ein schwer beherrschbares Konfliktpotential und Vermarktungsrisiko für den Vorhabenträger (Wohnen versus nicht störendes Gewerbe) enthält und letztlich in der tatsächlichen Umsetzung entweder zu einer gewerblichen Nutzung oder zu einer wohnbaulichen Nutzung tendiert. Kerngebiete, die gem. der BauNVO ebenfalls zu den gemischte Bauflächen zählen, werden in der Stadt Großenhain nicht ausgewiesen, da keine diesbezügliche Art der Nutzung im Bestand vorhanden ist und auch eine Entwicklung nicht vorgesehen ist.

Neuausweisungen von gemischten Bauflächen erfolgen im Grundsatz nur unter zwei Gesichtspunkten:

1. Entwicklung mischgenutzter Strukturen unter Berücksichtigung des Bestandes insbesondere in Innenstadtnähe, um die historisch gewachsene Funktionsvielfalt zeitgemäß weiter zu entwickeln
2. Im Hinblick auf eine Verringerung des Konfliktpotentials aufgrund vorhandener ungünstiger städtebaulicher Gegebenheiten (z.B. hohe Immissionsbelastungen von Hauptverkehrsstraßen bzw. Bahnlinien) bzw. wenn die Notwendigkeit einer Pufferzone zwischen Wohn- und gewerblichen Bauflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (vgl. § 50 BImSchG) keine andere Lösung zulässt. Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche ist keine Alternative, da sich daraus Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung ergeben

Entwicklung im innerstädtischen Bereich

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha
M - 1	Nördlich des alten Waidweges	Naundorf	Entwicklungsfläche	3,8
M - 2	Fläche - Elsterwerdaer Straße	GRH	Entwicklungsfläche	0,5
M - 3	Firma - Mittag	GRH	Entwicklungsfläche	0,8
M - 4	Firma - Möbelspeicher	GRH	Entwicklungsfläche	1,3
gesamt				6,4

M - 1 Nördlich des alten Waidweges

Hier wurde eine neue Mischbaufläche vorgesehen, um einerseits dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung gerecht zu werden und andererseits entsprechende Pufferzonen zwischen geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geplanten emittierenden Nutzungen (Gewerbe, Straßen und Sportanlagen) zu schaffen.

Die Notwendigkeit der Ausweisung einer „Pufferzonen“ ergibt sich aus der in der näheren Umgebung vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung auf der einen und der vorhandenen Wohn- und Mischnutzung auf der anderen Seite. Als Übergangsbereich zwischen diesen gegensätzlichen Nutzungen kommt daher lediglich die Ausweisung als gemischte Baufläche in Frage. In der formellen Bauleitplanung ist die Festsetzung von bedarfsgerechten Schutzmaßnahmen (z. B. Grünzonen, Lärmschutzwälle) zu prüfen.

Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche soll die Ansiedlung nichtstörender Gewerbe aber auch von Wohnen vor allem in Erweiterung des vorhandenen Bestandes möglich sein und damit die gegebene Nutzungsmischung fortgeführt werden.

M – 2 Bereich -. Elsterwerdaer Straße (südlich der Bahnstrecke / nördlich der Tankstelle)

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine in Gemengelage liegende Fläche, welche über die Elsterwerdaer Straße erschlossen wird.

Zukünftig sollen für diese Fläche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer der vorhandenen Umgebung entsprechenden Mischbebauung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang erfolgt die Ausweisung einer gemischten Baufläche – Planung.

Die Fläche liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.

M – 3 Areal; Firma: Fußboden – Mittag und Umgebung

M – 4 Areal; Firma: Möbelspeicher GmbH und Umgebung

Das gesamte innerstädtische Areal wird beherrscht durch ein historisch gewachsenes Nutzungsgemisch von Wohnen, Handel/Dienstleistung und Gewerbe.

In diesem Gesamtbereich sind einzelne Standorte gewerblicher Handelsunternehmen eingeordnet, die bezüglich ihrer Verkaufsflächenzahlen als „großflächige“ zu bezeichnen sind. Darüber hinaus sind innerhalb dieser Bereiche aber auch Dienstleistungsfunktionen eingeordnet. Für den Bereich des Möbelspeichers ist im Gebiet darüber hinaus auch eine Wohn- sowie Gemeinbedarfsnutzung nachweisbar.

Bei den oben genannten Einrichtungen handelt es sich grundsätzlich nicht um Konglomerate mehrerer Einzelhandelsbetriebe sondern nur jeweils um eine einzelne separate Einrichtung in einem ansonsten eher gemischt genutzten Umfeld. Von einer überörtlichen Bedeutung ist bei beiden Standorten nicht auszugehen. Auch das mit den Einrichtungen in Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen ist eher von untergeordneter Bedeutung. Diese einzelnen Standorte rufen i.S.d. BauNVO § 11 Abs 3 BauGB somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hervor und wirken sich auch nicht auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus.

Zukünftig sollen sich diese Bereiche hinsichtlich ihrer Nutzung zunehmend in die umgebende mischgenutzte Struktur einfügen und auch diesbezügliche Funktionen weiter aufnehmen können. Dieser Sachverhalt entspricht grundsätzlich der städtischen Zielstellung, insbesondere im innerstädtischen Bereich bzw. in geeigneten Randbereichen entsprechend der historischen Typik einen hohen Grad an Nutzungsmischung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Auch der Eigentümer bekundet ein diesbezügliches Entwicklungsinteresse.

Somit wird der Bereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

Bezüglich des Standortes M-3 wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen des § 50 SächsWG (Gewässerrandstreifen) verwiesen.

Entwicklung in den Ortsteilen

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha
M - 10	Zschauitz	Zschauitz	Entwicklungsfläche	1,0
gesamt				1,0

M - 10 Zschauitz

Für den 1,0 ha großen Bereich westlich der S 81 (ehemals VE-Plan "Gerstenberg/Beißert") an der S 81 erfolgt die Ausweisung einer Mischbaufläche als Abrundung der Siedlung. Die in diesem Bereich bisher vorgesehene Wohnbebauung hätte zur Minderung der hohen Lärmemissionen, die von der stark befahrenen Staatsstraße ausgehen, einen enormen Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen erfordert. Auf die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche wurde daher verzichtet, trotzdem sollte die Siedlung durch Bebauung des Areals abgerundet werden, wobei die Ausweisung als gemischte Baufläche sowohl die Einordnung von Wohnnutzungen aber auch von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erlaubt. Für die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen erweist sich die Nähe zur Straße dabei günstig.

10 Gewerbliche Bauflächen

10.1 Entwicklungsstand bis 1990

Bis 1989 wurde die gewerbliche Struktur der Stadt Großenhain durch einige größere Industriebetriebe, vor allem der Bereiche Maschinenbau, Metallbau sowie Textilveredlung bzw. –verarbeitung bestimmt. Die meisten Arbeitsplätze des damaligen Landkreises Großenhain bestanden in Betrieben der Kreisstadt Großenhain. Größter Arbeitgeber war zu diesem Zeitpunkt die Lautex mit über 1.000 Beschäftigten.

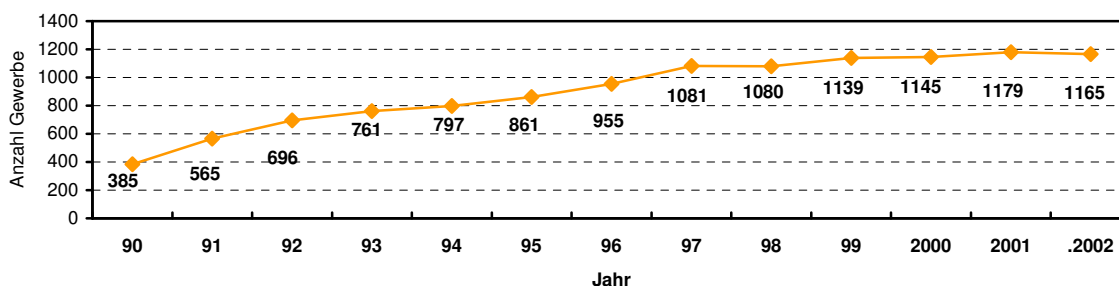
Die nachfolgende Übersicht gibt die wichtigsten Unternehmen mit dem Beschäftigungsstand vom Oktober 1989 wieder:

Firma	Beschäftigte 1989
Herrenmode	322
Papierfabrik	330
Schuhfabrik	625
Textilmaschinenbau	885
STEMA Metalleichtbau	230
Graugießerei	78
Elektromotorenwerk	645
Gesenk- und Freiformschmiede	563
Sächsische Textilveredlung (Lautex)	1070
Ausbau Großenhain	500

10.2 Entwicklung der Gewerbestruktur nach 1990

10.2.1 Gewerbebetriebe

Wie alle Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern war jedoch auch die Stadt Großenhain nach der Wende von der Schließung zahlreicher dieser strukturbestimmenden Betriebe betroffen. Obwohl einige der ursprünglichen Unternehmen erhalten werden konnten, wies die Statistik im Jahr 1990 lediglich einen Gewerbebestand von 385 Firmen und Handelsbetrieben auf. Dieser Gewerbebestand konnte bis 2002 kontinuierlich auf 1.181 ausgebaut und weiterentwickelt werden:



Die Grafik verdeutlicht, dass sich ab dem Jahr 2000 keine erheblichen Veränderungen im Gewerbebestand ergeben haben. Ursachen hierfür sind sowohl in der derzeitigen, wirtschaftlichen Lage in Deutschland, insbesondere in den neuen Bundesländern, als auch in fehlenden Anreizen für Großinvestoren zu sehen.

Momentan gibt es mehrere größere Firmen mit insgesamt über 800 Beschäftigten in Großenhain.

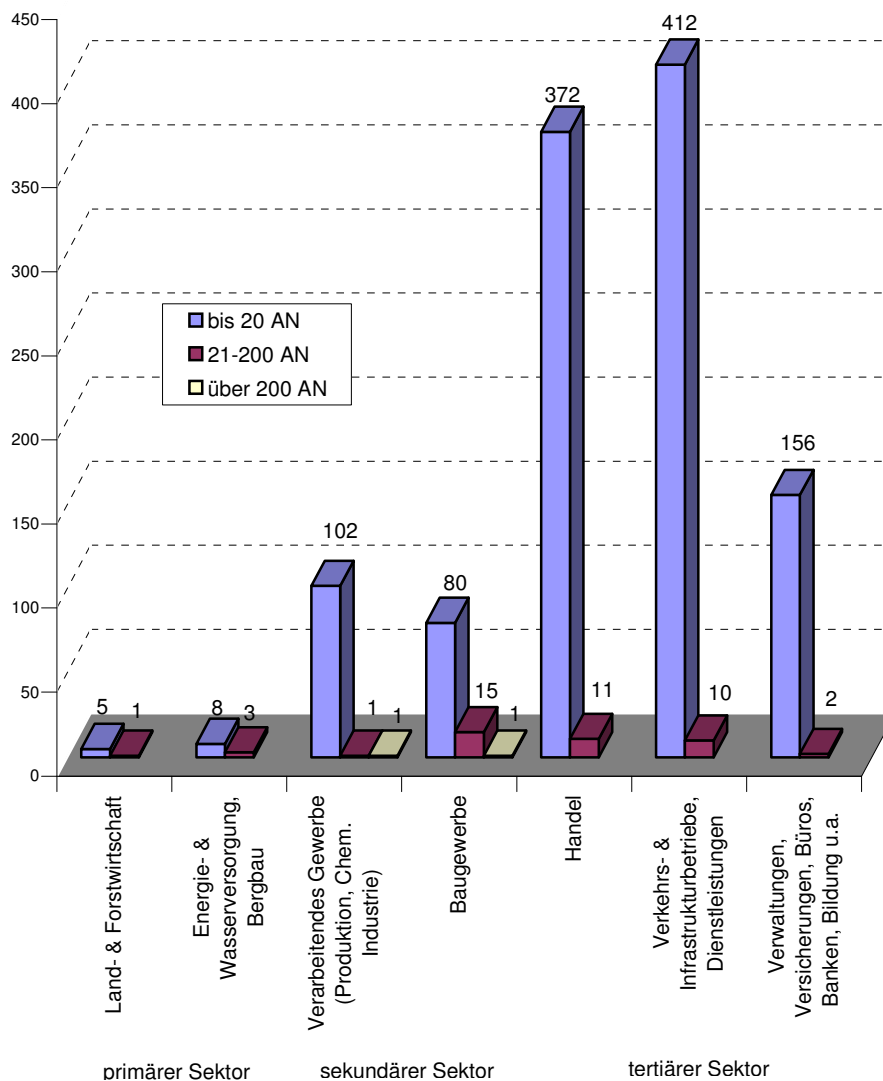
- STEMA Metalleichtbau GmbH
- Ausbau Großenhain GmbH
- Polartherm Flachglaswerk
- Morgenroth GmbH
- Elektrozentrum Großenhain
- Gesenk- und Freiformschmiede
- Fischbach Kunststoff AG
- Großenhainer Textilmaschinen GmbH

Insbesondere die beiden erst genannten Branchen stellen auch die Kernkompetenzen der Stadt dar. Ansonsten dominieren in Großenhain vor allem die mittelständischen Unternehmen.

Das Fehlen von Großunternehmen wirkt sich nachteilig auf die weitere Ansiedlung von Gewerbe in Großenhain aus. Ein größerer Investor könnte als Zugmagnet für kleinere Firmen fungieren.

Den Hauptanteil der Branchen in der Stadt Großenhain bildet der tertiäre Sektor, wobei hier insbesondere Handels- und Dienstleistungsbetriebe ins Auge fallen. Der primäre Sektor spielt, im Gegensatz zu der Zeit vor 1990, nur eine untergeordnete Rolle. Die Industriedichte, obwohl innerhalb des letzten Jahres bereits angestiegen, ist mit derzeit 3,69% (Landkreises - ca. 7%) immer noch relativ gering. (vgl. auch Tabelle / Stand 03/2002).

Art des Betriebes	Anzahl der Betriebe	Anteil in %
Industrie	43	3,69
Handwerk	216	18,54
Handel	399	34,25
Sonstiges	507	43,52
Gesamt	1165	100,00

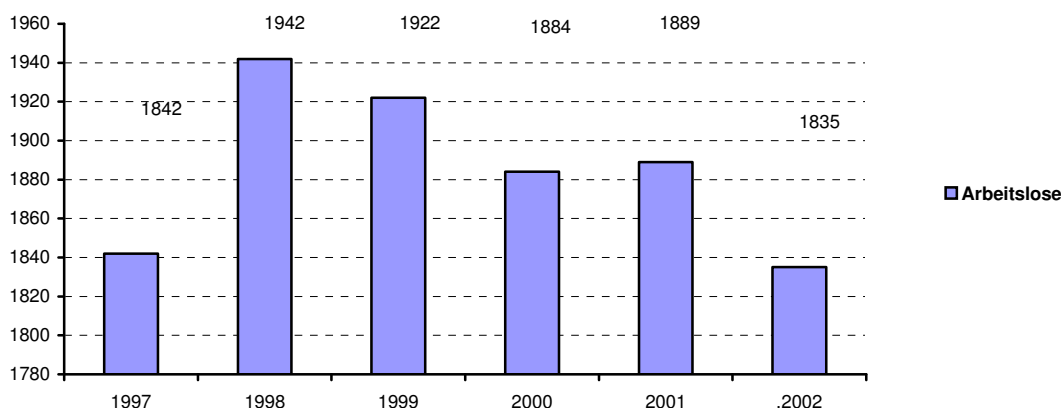


Positiv ist die Zunahme des Anteiles der Industriebetriebe am Gewerbebestand in den letzten Jahren zu bewerten. Gerade im Bereich der Metallverarbeitung bzw. des Metallbaus, eine der Kernkompetenzen im gesamten Landkreis, bestehen sicher noch Ausbaupotentiale

Im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur „ konnten bereits zahlreiche, geförderte Unternehmensneuan siedlungen sowie –erweiterungen in Gro ßen hain realisiert werden. So gab es in den Jahren 1990 – 2001 laut GA-Förderstatistik 119 Förderfälle mit einem Investitionsvolumen von ca. 202 Mio. DM (103,28 Mio. €). Somit konnten 770 Arbeitsplätze neu geschaffen sowie 2.093 Arbeitsplätze erhalten werden. Die Investitionsschwerpunkte lagen dabei in den Bereichen Herstellung von Metall erzeugnissen, Verarbeitung von Steinen und Erden, Glasgewerbe, Keramik sowie im Verlags- und Druckgewerbe. Dabei dominierten die lokalen deutlich gegenüber den überregionalen Investoren.

10.2.2 Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote der Stadt Gro ßen hain bewegte sich in den letzten Jahren immer um die 20 Prozent.



Auffällig ist der hohe Anteil an Frauen unter den Arbeitslosen. Die Quote der Langzeitarbeitslosen liegt mit ca. 42 Prozent in den letzten Jahren dagegen etwas höher als im Landkreis. Gerade die hohe Anzahl Langzeitarbeitsloser stellt ein Problem dar, da die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt meist schwierig ist.

10.2.3 Vorhandenes Arbeitskräftepotential

Für die Stadt Gro ßen hain ist für das Jahr 2001 ein nicht unerheblicher Einpendlerüberschuss von rund 470 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Freistaates Sachsen nachgewiesen.¹ Gro ßen hain ist somit ein Einpendlerzentrum mit relativ ausgeglichenen Einpendelbewegungen aus den benachbarten Gemeinden.

Nichtpendler	Einpender mit Wohnort		Auspender mit Arbeitsort	
	Innerhalb des Kreises	Außerhalb des Kreises	Innerhalb des Kreises	Außerhalb des Kreises
2.801	2.699	888	1.371	1.746

Die Stadt Gro ßen hain verfügt über eines der größten Gymnasien Sachsens sowie zwei Mittelschulen. Weitere Bildungsträger der Stadt sind die Berufsakademie Mittelsachsen (bam), das Berufsausbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Dresden (BTZ), das Berufliche Schulzentrum mit der ab 2003 geplanten Neueinrichtung eines Beruflichen Gymnasiums für Gesundheit und Soziales, die Fachschule für Sozialpädagogik sowie die Deutsche Private Finanzakademie. Es gibt auch eine Volkshochschule sowie eine Musik- und Kunstschule. Diese Bildungsträger ermöglichen zahlreiche Aus- und Weiterbildungen z.B. in den Bereichen Metalltechnik, Bautechnik, Wirtschaft und Verwaltung, Ernährung und Hauswirtschaft, Holztechnik, Softwaretechnologie, Bürokommunikation und Sozialpädagogik. Das in ca. 30 Minuten erreichbare Dresden bietet ein multifunktionales Spektrum von Ausbildungsmöglichkeiten aller akademischen Grade. Hier ergeben sich Chancen einer Zusammenarbeit zwischen Instituten der Technischen Universität Dresden und ortsansässigen Unternehmen im Forschungs- und Entwicklungsbereich, z.B. bei Testverfahren. Zudem gibt es in der nahegelegenen Stadt Riesa zahlreiche weitere Bildungsangebote, u.a. auch die Möglichkeit eines Studiums an der Berufsakademie Sachsen.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen; Statistischer Bericht 2001

Durch den Verein „Regionales Lernforum im Wirtschaftsraum zwischen Elbe und Elster e.V.“ ist ein länderübergreifendes Netzwerk aus Bildungsunternehmen, Unternehmen sowie wissenschaftlichen und beratenden Einrichtungen geschaffen worden. Durch die Zusammenarbeit der verschiedenen Einrichtungen wird eine erhöhte Leistungsfähigkeit der Bildungsträger, verbunden mit bedarfsgenauer Angebotsunterbreitung sowie einer schnelleren Reaktionsfähigkeit auf Bedarfsänderungen erwartet. An diesem Projekt, welches durch Fördermittel unterstützt wird, beteiligt sich auch die Stadt Großenhain.

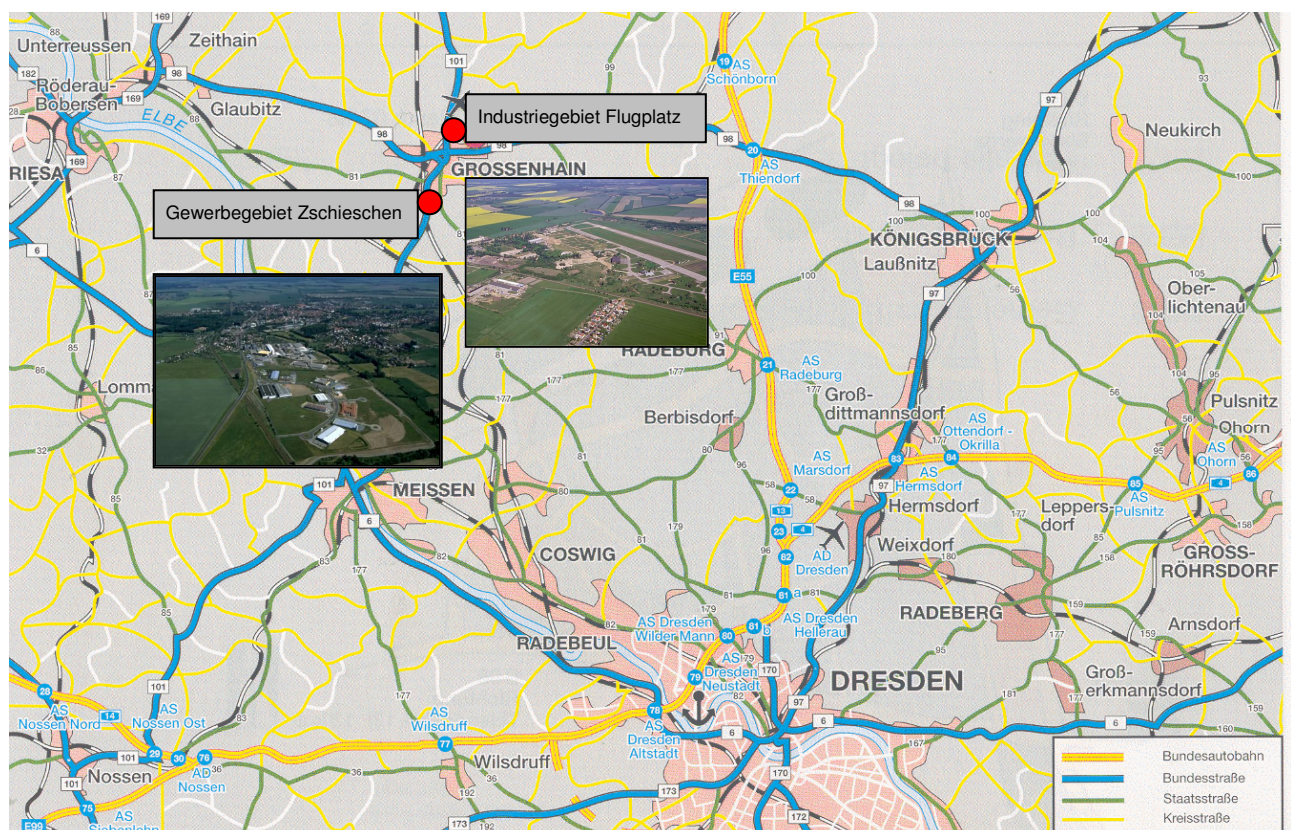
Betrachtet man das vorhandene Arbeitskräftepotential nach Branchen, so ist festzustellen, dass im Raum Großenhain die Baubranche dominiert, gefolgt von der Dienstleistungs- und Ernährungsbranche. Geringere Potentiale existieren in den Bereichen Mechaniker/Schlosser.

Im Hinblick auf die vorhandenen Kernkompetenzen Maschinenbau und Metallbau bestehen somit noch Defizite hinsichtlich des qualifizierten Arbeitskräftepotentials. Auffallend ist die relativ geringe Zahl von akademisch ausgebildeten Arbeitskräften. Dies könnte sich u.U. hemmend auf die Ansiedlung innovativer Technologieunternehmen auswirken bzw. müssen die entsprechenden Fachkräfte in der Region geworben werden.

10.3 Entwicklungsstand - Gewerbeflächen und Altstandorte

10.3.1 Gewerbeflächen bzw. -gebiete

Aktuell werden durch die Stadt Großenhain vorrangig zwei Gewerbestandorte entwickelt und vermarktet. Dabei handelt es sich zum einen um den Standort des „Industriegebiet Flugplatz“ im Norden sowie um den 1993 neu ausgewiesenen, südlich liegenden Standort Gewerbegebiet Zschieschen.



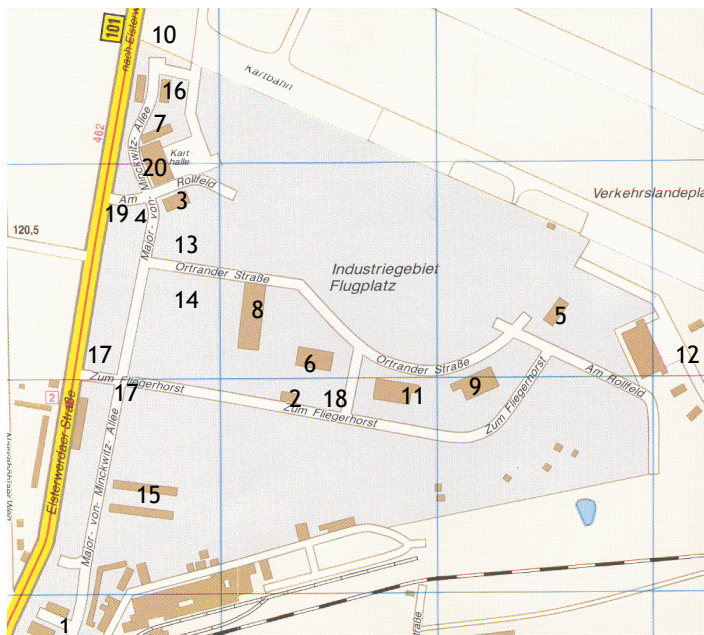
Industriegebiet Flugplatz

Das Industriegebiet Flugplatz ist der größte Altstandort der Stadt. Dementsprechend schwierig gestaltete sich die Um- bzw. Nachnutzung.



Die Stadt Großenhain hat sich bereits frühzeitig entschieden, einen größeren Teilbereich des ehemaligen Militärflugplatzes (71,3 ha) für die Entwicklung von gewerblichen und industriellen Bauflächen zu nutzen. Die Stärken des Flugplatzes sind seine infrastrukturelle Anbindung und die intakte, nutzbare Landebahn. Die vorhandenen Flächenpotentiale (z.B. zusammenhängende Fläche von 18ha) sowie die günstige Verkehrsanbindung bieten die Chance, Großinvestoren anzusiedeln.

Bisher ist es gelungen, insgesamt 20 Unternehmen anzusiedeln. Auch liegen die Grundstückspreise vergleichsweise niedrig.



1. Tools Werkzeugfachhandel
2. Schlosserei Stöcker
3. "Der Hausmeister" Service
4. C.Seidel Bauservice
5. Golitz, Edward
6. Neue Energie Gesellschaft mbH
7. "Zschommler Fenster- und Rolladenbau"
8. Wilhelm Pulverbeschichtung
9. Josef Koch - Historische Flugzeuge
10. Kartbahn Großenhain
11. Funke & Will AG
12. Flugplatz Grh. Betreibergesellschaft mbH
13. HASOPOR AG
14. Fischbach GmbH & Co.KG
15. SL Systemlösung Haustechnik GmbH
16. Sauer Stadt- und Landbau
17. Saunawelt Brünings
18. Hempel & GmbH & Co. KG
19. SMG Stahl- und Maschinenbau GmbH
20. Baustoffhandel Witschel GmbH

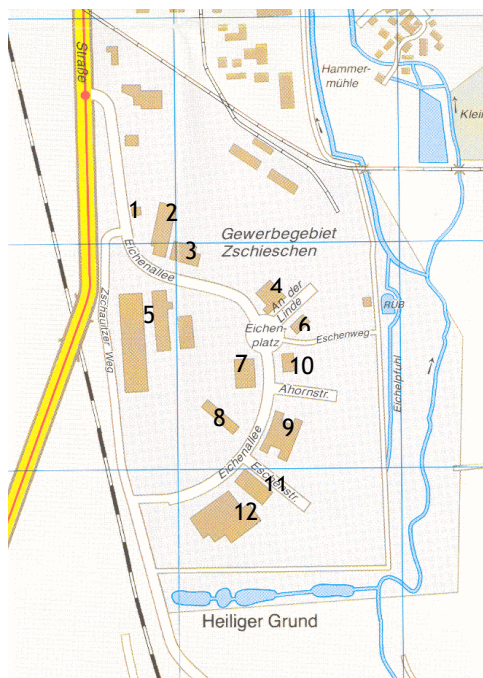
Gewerbegebiet Zschieschen

Das Gewerbegebiet wurde Anfang der 90er Jahre aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und den Entwicklungshemmnissen auf Altstandorten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entwickelt.



Die Vorteile des Gebietes liegen in der guten Erschließung sowie den bereits vorhandenen Ansiedlungen verschiedener Gewerbezweige. Im Vergleich zum „Industriegebiet Flugplatz“ liegen allerdings die Grundstückspreise um einiges höher (14 bzw. 22 €/qm – förderfähiges bzw. nicht förderfähiges Gewerbe - verhandelbar). Außerdem ist es aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich, eine größere, ebene Fläche anzubieten.

Im Gewerbegebiet Zschieschen mit einer zur Verfügung stehenden Gesamtfläche von 25,2 ha haben sich bisher 14 Unternehmen angesiedelt. Insgesamt konnten damit ca. 53 Prozent der kommunalen Flächen an überwiegend mittlere und kleinere Firmen veräußert werden.



1. Motorgeräte Grundmann
2. Getränkelogistik in Großenhain GmbH
3. Handelshof Riesa GmbH
4. Nutzfahrzeug Service Großenhain GmbH / Firma Jakob & Naumann
5. Polartherm Flachglas GmbH
6. Weber Bau
7. Metallbau Taupitz
8. Imken + Richter Verkehrsbetriebs GmbH
9. Diakonische Werkstätten Großenhain
10. Lackiererei Scheffler
11. ---
12. Getränke-Dietrich
13. ---

Im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet befinden sich:

- OMV-Tankstelle
- Autohaus VW - Gläser
- Autohaus Volvo

Insgesamt haben sich die Investoren zur Erhaltung bzw. Neuerrichtung von ca. 500 Arbeitsplätzen in der Endbaustufe verpflichtet.

10.3.2 Gewerbliche Altstandorte

In den Jahren unmittelbar nach der Wende wurden im Rahmen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Anpassungsprozesses vor allem ehemalige strukturbestimmende gewerblich und industriell genutzte Flächen und zugehörige Produktionsanlagen nicht mehr in dem vorhandenen Umfang benötigt. Auch militärisch genutzte Standorte sowie Betriebsflächen der Deutschen Bahn sind in der vorhandenen Größe nicht mehr für die ursprünglich vorgesehenen Zwecke erforderlich.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergeben sich hierdurch unter anderem erhebliche negative Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt sowie auf den kommunalen Haushalt, verbunden mit finanziellen und sozialen Problemen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten werden im Rahmen des Strukturwandels gewaltige Flächen freigesetzt, die sukzessiv einer veränderten bzw. völlig neuartigen Nutzung zugeführt werden können und müssen, denn oft sind die Standorte in einem baulich und funktional nicht mehr tragfähigen Zustand, was wiederum Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld sowie im Weiteren auf das gesamte Stadtbild hat.

Innerhalb des Stadtgebietes liegen, historisch bedingt, größere Konversionsflächen aber auch gewerblich-industrielle Altstandorte sowie untergenutzte Bahnflächen. Im Rahmen des wirtschaftlichen Strukturwandels konnten einige Standorte erhalten und modernisiert werden, teilweise erfolgte aber auch die Umnutzung zu anderweitigen Zwecken. Darüber hinaus liegen große Flächen brach bzw. sind bezüglich der vorhandenen Potentiale untergenutzt². Die meisten Standorte liegen innerhalb des bebauten Stadtgebietes, aber auch von diesem losgelöste Standorte sind vorhanden.

In den letzten Jahren wurden u.a. durch die Anwendung planungsrechtlicher Instrumentarien in Verbindung mit Maßnahmen der Wirtschaftsförderung sehr erfolgreich große Flächen (z.B. der Bereich des ehem. Militärflugplatzes, siehe Punkt 10.3.1) einer neuen Nutzung zugeführt. Auch weiterhin wird die Stadt große Anstrengungen unternehmen, vorhandene Brachflächen zu revitalisieren ggf. aber auch zu renaturieren. Sie bedarf dabei aufgrund des Aufgabenvolumens der finanziellen Unterstützung durch entsprechende Förderprogramme.

In diesem Zusammenhang sei auf den „Entsiegelungserlass“ des SMUL, vom 11.12.2000 hingewiesen. Auszug: „Der nach wie vor hohe Flächenverbrauch für Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen vorrangig zu Lasten der Landwirtschaft. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist es daher zunächst erforderlich, alle Möglichkeiten der Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen und damit unnötigen Flächenverbrauchs zu nutzen, z.B. durch entsprechende Standort- oder Trassenwahl oder den Verzicht auf nicht notwendige Versiegelungen. Weiterhin ist es erforderlich, bei der Realisierung der Kompensationsverpflichtung die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu minimieren.

Aus diesem Grund ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen zu prüfen.“

Nachfolgend werden die wichtigsten Sachverhalte aufgeführt, die eine Revitalisierung der Flächen, insbesondere durch die hierdurch verursachten Kosten, erschweren:

- Problematisch ist, dass nahezu alle Flächen aufgrund der Vornutzung mit Altlasten i.S.d. neuen Bodenschutzgesetzes belastet sind. Somit wird in der Regel in Abhängigkeit von der Sensibilität einer potentiellen Nachnutzung die Veranlassung entsprechender Altlastenuntersuchungen und gegebenenfalls die Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
- Vorhandene bauliche Anlagen sind in der Regel in einem baulichen Zustand, welcher eine Weitervermarktung auch aufgrund der somit entstehenden Abrisskosten erschwert.
- Die technische Ver- und Entsorgung sowie die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.
- Die Verfügbarkeit der Flächen aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse bzw. das „bewusste brach liegen lassen“ aufgrund spekulativer Erwartungen, fehlender Liquidität oder auch vorhandenes Desinteresse der Eigentümer behindern ebenfalls die Entwicklung von Brachflächen.
- Das vorhandene Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht steht einer anderweitigen bzw. einer veränderten Nutzungsabsicht oft entgegen.
- Die nähere Umgebung ist schutzwürdig und behindert somit eine gewerbliche Wiedernutzung, insbesondere bei zu erwartenden Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch u.a.).
- Die vorhandene Nachfrage, insbesondere nach Altstandorten, ist eher gering.
- Es besteht eine interkommunale Konkurrenz hinsichtlich der Vermarktung von gewerblichen Liegenschaften.

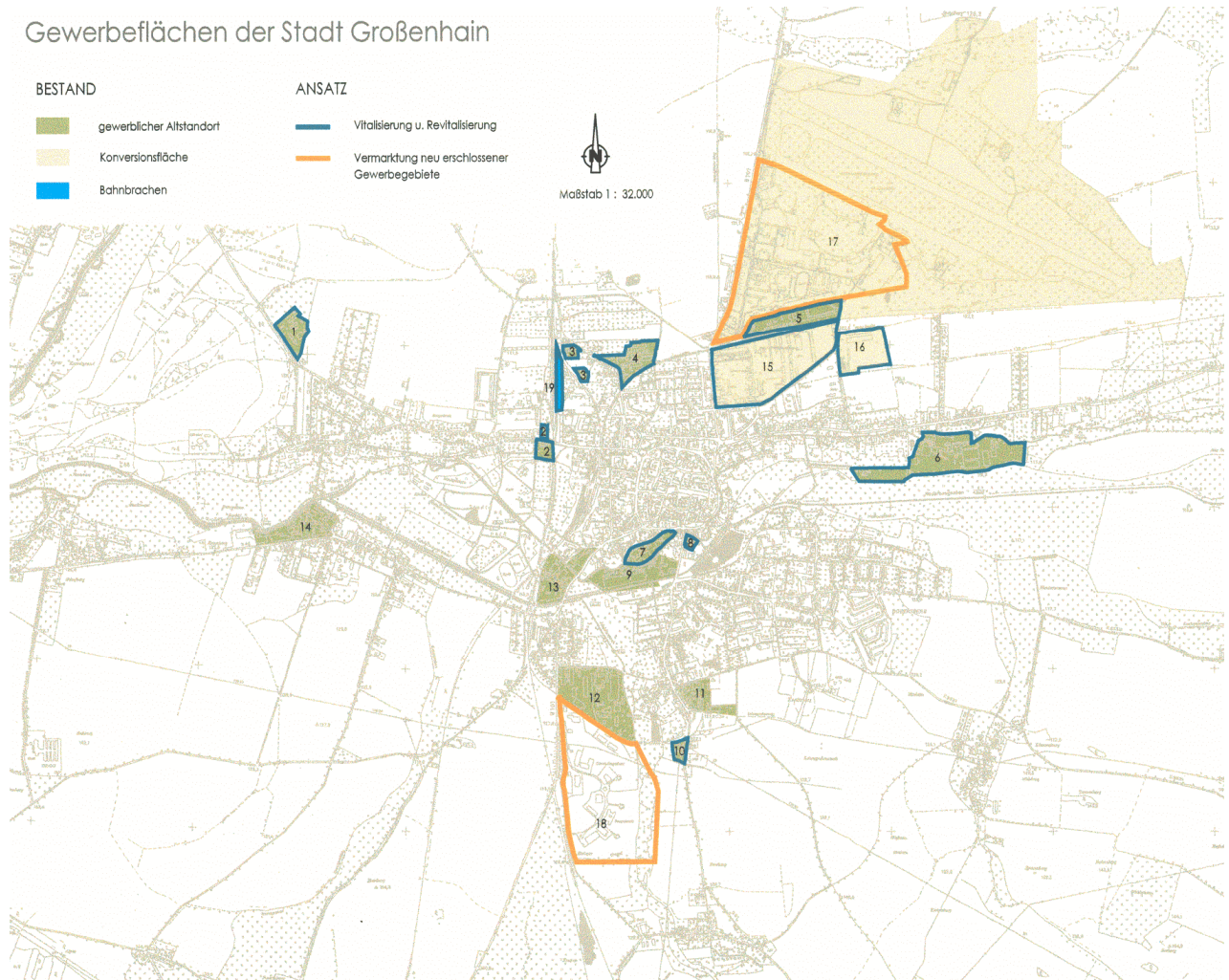
² Als Brachflächen werden hier Flächen betrachtet,

- die bis zum Brachfallen industriell, gewerblich, militärisch, genutzt worden sind,
- für die auf Grund ihres gegenwärtigen Zustandes (Bebauung, Bodenbelastung etc.) eine nachhaltige Weiternutzung bzw. Umnutzung nicht möglich ist und
- die demzufolge nur durch vorherigen Aufbereitungsaufwand (Abbruch, Umbau, Altlastenbeseitigung etc.) wieder dem verfügbaren Flächenpotential zugeführt werden können.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über alle größeren Gewerbeflächen und gewerblichen Altstandorte der Stadt und ihre derzeitige Nutzung. Darüber hinaus werden aber auch sonstige Konversionsflächen und Bahnbrachen mit dargestellt. Hierbei sind nur die flächenhaft bedeutendsten Anlagen genannt.

	Nutzung 1989	Nutzung 2004
Gewerbliche Standorte		
1	KFL Kreisbetrieb für Landtechnik → nach 1991 LHSR (Plaste Fensterbau)	- Ehem. Reservelager: Heizungs-, Sanitär-, Elektrogroßhandels GmbH - LHSR - Gebäude sind ungenutzt
2	Betriebsteil der Textima und Alte Stadtgärtnerei	- Leerstand der Gebäude - baulich schlechter Zustand
3	Graugießerei und Großhandel Chemie	- derzeit ungenutzt Gebäudesubstanz in schlechtem Bauzustand
4	Bau- und Montagekombinat	- Ausbau Großenhain GmbH - alter Stand genutzt durch Bau-GmbH, Teilflächen liegen brach - neuer Standort: Radeburger Straße
5	Papierfabrik	- Fabrikgebäude in schlechtem Bauzustand, Teilflächen werden durch Recycling-Betrieb gewerblich genutzt
6	LAUTEX Oberlausitzer Textilverarbeitung → nach 1990 Textilveredlung GmbH	- Teilflächen bzw. vorhandene Produktionshallen gewerblich genutzt (9.280 m ² vermietet (Stand: 06/2001) - Restflächen: Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen (u.a. Heizhaus, südliche und östliche Teilflächen, u.a. Kohlelagerplatz) / Großteil der Gebäude stehen leer
7	Schuhfabrik /Kraftverkehr	- Fabrikensemble von 1-4-geschossigen Gebäuden unterschiedlichen Baualters in schlechtem Bauzustand - in den letzten Jahren ungeordnete Ansiedlung verschiedener Handels- und Dienstleistungsbetriebe - große Teile stehen leer - Bereich ehem. Kraftverkehr → Parkplatz Beethovenallee neu errichtet
8	Am Gerberdamm	- derzeit ungenutzt und Gebäude in schlechtem Bauzustand
9	Textima	- westliche Kernbereiche noch in Betrieb (Textima) - zentrale Teilflächen werden genutzt für Bauhof der Stadt Großenhain - nördliche und östliche Bereiche Landesgartenschau, Nettomarkt, privates Bauunternehmen - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen des § 50 Sächsisches Wassergesetz – SächsWG (Gewässerrandstreifen) wird verwiesen.
10	Umspannwerk	- derzeit ungenutzt und Gebäude in schlechtem Bauzustand
11	Schmiede „Fortschritt“	- Gesenk- und Freiformschmiede - Teilflächen werden betrieblich genutzt / Teilflächen sind vermietet bzw. liegen brach
12	Agrochemisches Zentrum	- Gewerbestandort Mülbitzer Straße
13	Elektromotorenwerk	- Gewerbe und Dienstleistungsstandort Parkstraße (Elmogelände)
14	Metalleichtbau	- STEMA Metalleichtbau GmbH
Konversionsfläche		
15	NVA-Kaserne	- große Teilbereiche liegen brach bzw. sind nur teilweise genutzt (Leerstand) - westlicher Teilbereich (Denkmalschutz) → Nutzung → Behörden- u. Schulzentrum - zentraler Bereich → Außenstelle Gymnasium, Neubau: Arbeitsamt, Sporthalle und zukünftiger Sportstandort - östlicher Teilbereich → ungeklärt (Altlasten, ungeklärte Eigentumsverhältnisse)
16	Panzerwerkstatt	- Sitz der Firma Bothur
17	Flugplatz und ehem. Militärgelände	- nördliche Teilfläche → Militärbrach mit hohem Grünflächenanteil - zentraler Bereich – Aufrechterhaltung des Flugbetriebes (Verkehrslandeplatz) - südlicher Teilbereich – „Industriegebiet Flugplatz“ - Übernahme einer Teilfläche (ca. 70 ha) vom Freistaat Sachsen durch die Stadt Großenhain
Sonstige Flächen		
18	Landwirtschaftliche Nutzfläche	- Gewerbegebiet Zscheschen - ca. 53 Prozent der kommunalen Flächen veräußert
Bahnflächen		
19	Bahnflächen - Berliner Bahnhof	- Aufgabe als Bahnhof / nur Nothalt in Haveriefällen

Gewerbeflächen der Stadt Großenhain



10.4 Entwicklungskonzept - Gewerbliche Bauflächen

10.4.1 Rahmenbedingungen

Übergeordnete Planungsziele

Der Aufbau einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur und damit die nachhaltige Entwicklung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen und seiner Teilräume ist als Grundsatz im Landesentwicklungsplan Sachsen festgeschrieben

Für die Stadt Großenhain als zentraler Ort bedeutet das, ihr vorhandenes ausbaufähiges wirtschaftliches Potential zu entwickeln und alle Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe verschiedener Branchen und Größe zu unterstützen. Insbesondere die hohe Arbeitslosigkeit in der Region Großenhain macht es erforderlich, die Wirtschaftskraft nachhaltig zu stärken und ausreichend neue Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Infrastruktur ist so auszubauen, dass sich Großenhain zum Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung in seinem Verflechtungsbereich entwickeln kann.

Erstes Erfordernis für die Stärkung der Wirtschaftskraft einer Region ist der Erhalt, die Erweiterung oder die Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe. Des Weiteren ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu forcieren, indem ausreichend gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, die infrastrukturell gut erschlossen sind. Dabei sind in erster Linie Gewerbe- und Industriegebiete auf geeigneten industriellen Altstandorten und anderen brachgefallenen Flächen einzuordnen.

Standortpotentiale in Großenhain

Die Stadt Großenhain ist derzeit nach der Stadt Riesa der zweitwichtigste Gewerbestandort im Landkreis Riesa-Großenhain und verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. So ist die Autobahn A 13 Dresden-Berlin bereits nach 13 Kilometern erreichbar (Riesa über 20 km). Die Entfernung zum Flughafen Dresden-Klotzsche beträgt ca. 30 Kilometer (Riesa ca. 45 km).

Die beiden größeren Gewerbegebiete der Stadt liegen zudem unmittelbar an den Bundesstraßen B 101 Aue-Meißen-Berlin sowie B 98 Zeithain-A 13-Königsbrück. Außerdem ist Großenhain optimal an die Bahnstrecken Dresden-Berlin sowie Dresden-Cottbus angebunden. Somit bietet die Stadt auch gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Zulieferbetrieben.

Für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Großenhain spielt der Ausbau der Infrastruktur eine große Rolle. Insbesondere der geplante Neubau der Ortsumgehungsstraße B-98 sowie die Realisierung der geplanten Autobahn A16 (Südvariante) als Ost-West-Verbindung sind von großem Vorteil. Für die Anbindung der Region an westliche Wirtschaftsräume auf dem Schienenweg ist zudem eine deutliche Aufwertung der Mitte-Deutschland-Verbindung wünschenswert.

Die Stadt Großenhain befindet sich in einem „Gebiet mit besonderen Entwicklungsaufgaben“ (GmbE), so dass Fördermittel für verschiedene Initiativen zur Stärkung der Region zur Verfügung stehen. Zusätzlichen Anreiz bietet die Tatsache, dass Großenhain derzeit höchste Förderpriorität genießt.

Einen weiteren Aspekt stellen die – im Vergleich zu anderen Gewerbestandorten in Sachsen – günstigen Grundstückspreisen dar. Zudem hat Großenhain mit 360 Prozent den niedrigsten Gewerbesteuersatz innerhalb des Landkreises.

Die genannten Standortvorteile müssen bei der künftigen Akquisition für die zu definierenden Zielgruppen deutlich erkennbar publiziert werden. Oberstes Ziel für die Vermarktung des Standortes Großenhain ist die Etablierung als Wirtschaftsstandort für innovative Unternehmen, vornehmlich im Bereich der Kernkompetenzen Metallerzeugung und –verarbeitung, Maschinenbau und Baugewerbe.

Die Erhaltung der Wachstumskerne am Wirtschaftsstandort Großenhain bedarf einer konsequenten Bestandpflege. Daher ist stets der Dialog zwischen der Stadt, ansässigen Firmen und den örtlichen Bildungsträgern zu pflegen. Erste Kontaktstellen hierfür sind die städtische Wirtschaftsförderung, der Unternehmerverband, die IHK und die Schulen und Bildungseinrichtungen.

10.4.2 Weiterentwicklung im vorhandenen Bestand

Gemäß den Zielen im Regionalplan sollen vorhandene Gewerbe- und Industriebrachen vor der Neuausweisung größerer gewerblicher Bauflächen wiedergenutzt werden. Die betroffenen Bereiche sind sinnvoll in die städtebauliche Gesamtentwicklung einzubetten. Vorrang hat hierbei die Innenentwicklung. Nutzungskonflikte sind zu bereinigen.

Sollte ein Rückbau von Industrie- und Gewerbeflächen angedacht werden, so sind hierbei auch die Belange des Hochwasserschutzes im Sinne einer Rückgewinnung von Retentionsflächen für den Hochwasserabfluss zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die gewerblichen Bauflächen in Naundorf, in Zscheschen und in Großbraschütz.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung muss bei der Anwerbung von potentiellen Investoren verstärkt auch auf die Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Brach- bzw. Teilbrachflächen hingewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist ein Brachflächenkataster mit den notwendigen Angaben zu erarbeiten.

Die Finanzierung der Revitalisierungsmaßnahmen erfolgt hauptsächlich durch Mittel der Eigentümer. Die Kosten werden i.d.R. durch die Veräußerung der wiederhergestellten Grundstücke bzw. durch die Verpachtung von Flächen und Vermietung von Objekten refinanziert. Begleitend sollten Fördermittel des Landes, Bundes sowie der Europäischen Union in Anspruch genommen werden. Die Stadt Großenhain sollte diesen Prozess im Rahmen vorbereitender und begleitender Planungskonzepte (Bauleitplanung) sowie der Bereitstellung der erforderlichen Eigenmittel im Rahmen der Förderung unterstützen.

Vorteile einer Revitalisierung

- baulich funktionale Aufwertung von untergenutzten Standorten
- Vermeidung einer extensiven Siedlungsentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Entflechtung von vorhandenen Nutzungskonflikten (z.B. störende gewerbliche Nutzung in Nachbarschaft von Wohngebieten) durch planungsrechtliche Steuerung, Förderung der Verlagerung
- ökologische Aufwertung durch Nutzung der Möglichkeiten einer Renaturierung städtebaulich / landschaftsplanerisch geeigneter z.Z. in ihrer natürlichen Funktion beeinträchtigter Flächen bei Darstellung als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Verringerung des Gefährdungspotentials für Mensch und Umwelt durch Altlastensanierung
- positive Auswirkungen auf das Stadtimage
- Schaffung eines regionalen Netzwerkes zwischen benachbarten Kommunen im Rahmen der zukünftigen Gewerbeansiedlungen bei Nutzung der spezifischen Potentiale der Einzelgemeinden
- Schaffung von Arbeitsplätzen

Gewerbliche Altstandorte

Nachfolgend werden die Altstandorte aufgeführt, welche im Flächennutzungsplan auch weiterhin als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt werden.

Betriebsanlage	Ziel / Maßnahmen	Darstellung im FNP
Gewerbefläche Altstandorte		
ehem. LAUTEX → nach 1990 Großenhain Textilveredelungs GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines Bebauungsplanes - Entwicklung des Kernbereiches als gewerbliche Baufläche - Rückbau nicht erhaltenswürdiger Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen (Bodenversiegelungen) im Kernbereich - Renaturierung östlicher Teilflächen - Nachnutzung des ehem. Heizhaus mit Zufahrt (z.B. Biomasseverbrennung)³ - Altlastenuntersuchungen und Sanierungen - Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen und der Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung - Bezüglich des Standortes wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen des § 50 SächsWG (Gewässerrandstreifen) verwiesen. - Die Teilfläche wurde in östlicher Angrenzung an die gewerblichen Bauflächen der ehem. sächsischen Textilveredelung neu als Gewerbegebiet dargestellt. Hier erfolgte ein Abgleich mit der tatsächlichen vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzung. Gleichzeitig wurde die Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Teilfläche ist dem Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zugeordnet) entsprechend gewürdigt. - Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in Berücksichtigung der im Norden der Röder vorhandenen Wohnbebauung wurde die Teilfläche gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 2 BauNVO als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist sichergestellt, dass innerhalb dieser Teilfläche keine Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO entwickelt werden kann. Die zukünftig zulässigen Nutzungen sind somit auf den Kreis der „nicht erheblich belastenden“ Nutzungen eingeschränkt, wobei im Rahmen nachrangiger baurechtlicher Verfahren auf der Grundlage eines entsprechenden Untersuchungen zum Immissionsschutz ggf. weitere Festsetzungen zu treffen sind, welche entsprechend der Betroffenheit aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kernbereiche → als gewerbliche Baufläche - östliche Betriebsteile → Flächen f. Landwirtschaft und Wald (Grün- und Ruderalflächen) - Heizhaus → Fläche für Versorgungsanlagen <p>Gewerbefläche GE-8</p> <p>Hinweis: Die Fläche befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der grossen Röder. Die Bestimmungen der §§ 100 und 100 a SächsWG sind einzuhalten. AAuf die Einhaltung von Gewässerrandstreifen gem. § 50 SächsWG wird hingewiesen.</p>
Textima Textilmaschinenbau GmbH Großenhain	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung / Realisierung des Nachnutzungskonzeptes Landesgartenschau → „Freizeitpark Textima“ - Umnutzung der vorhandenen Gebäude z.B. für Bowling, Fitness, Squash- 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilflächen als, Mischgebietsflächen, gewerbliche

³ Hinweis: Der Bereich des ehemaligen Heizhauses der Textilveredelung befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Großen Röder. Die vorgesehene Investition ist daher nach den Bestimmungen des § 100 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) zu betrachten. Gegebenenfalls sind rechtzeitig die erforderlichen Befreiungsanträge gemäß § 100 Abs. 6 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

	Halle, Kletterwand, Skate-Halle, Erlebnisgastronomie - Schaffung von Parkmöglichkeiten für Kfz - Weiternutzung des LGS-geländes, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit	Bauflächen, Grünfläche
ehem. Papierfabrik	- Erhaltung und Entwicklung als gewerblichen Bereich bei stärkerer Einbeziehung in die Entwicklung „Gewerbe- und Industriegebiet Flugplatz“ - Ansiedlung von bahnbezogenem (Transport) Gewerbe - Sanierung bzw. Beseitigung des Altbestandes - neue Erschließungslösung im Zuge der Neuplanung der Ortsumgebung B 98 bei optimaler Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz	gewerbliche Baufläche
ehem. Stahl- und Walzwerk, nach 1990 Großenhainer Gesenks- und Freiformschmiede GmbH (Teilflächen)	- Erhaltung des Standortes - betriebsbedingte Erweiterung bei Berücksichtigung der Belange der sensibler Nachbarbebauung (Wohngebiet) möglich - Ausgliederung der Nauleiser Straße aus dem Betriebsgelände mit dem Ziel der Schaffung einer Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit z.B. als Radwegeverbindung, wenn mit den Betriebsablauf vereinbar	gewerbliche Baufläche
ehem. KFL → nach 1991 LHSR Wildenhainer Straße	- Erhaltung im Rahmen des derzeitigen Bestandes - keine langfristige Erweiterung des Standortes als gewerblich-industrielle Baufläche aufgrund peripherer Lage vom bebauten Stadtbereich	gewerbliche Baufläche
ehem. Panzerwerkstatt → GKU	- Verlagerung des Firmensitzes der Firma Bothur, Fläche liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis bei größeren Umstrukturierungen gegeben	gewerbliche Baufläche

10.4.3 Neuausweisung gewerblicher Bauflächen

Aufgrund der dargestellten Entwicklungshemmnisse bei altindustriellen Standorten kann grundsätzlich auf eine Neuausweisung gewerblicher und industrieller Entwicklungsflächen an geeigneten Standorten nicht gänzlich verzichtet werden. Der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Industrie liegt räumlich im Norden und Südwesten der Stadt Großenhain im Bereich des ausgewiesenen Industriegebietes „Flugplatz“ und des Gewerbegebietes „Zscheschen“.

Darüber hinaus wurde von der regionalen Planungsstelle des Planungsverbandes Oberes Elbtal / Osterzgebirge und dem Regionalmanagement Riesa-Großenhain / Regionomica GmbH, ein Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stand: 12.12.2003, erstellt. Ziel dieses Projektes ist es, zu prüfen, ob und an welchen Standorten im Landkreis Riesa-Großenhain über den Eigenbedarf hinaus eine regional abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung sinnvoll und möglich ist und wo Flächen für größere und große Industrie- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis dieses Konzeptes wurde unter anderem auch die herausragende regionalplanerische Eignung von Flächen in der Gemarkung Folbern, nördlich der geplanten Ortsumgebung B-98 für eine Entwicklung großflächiger zusammenhängender Industrieflächen (ca. 100ha) hervorgehoben.

Seitens der regionalen Planungsträger ist die Einordnung der Fläche im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge in Abstimmung mit der Stadt Großenhain abzuklären. Der Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung ist voraussichtlich erst 2006/2007 zu erwarten.

Parallel dazu prüft die Stadt die Machbarkeit des Projektes. Sollte sowohl regionalplanerisch als auch hinsichtlich der Machbarkeit im Ergebnis der angesprochenen Verfahrensschritte eine entsprechende Eignung vorhanden sein, erfolgt zukünftig eine Aufnahme der noch konkret abzugrenzenden Flächen in den Flächennutzungsplan, begleitet durch die entsprechenden Verfahrensschritte gem. BauGB.

Planungsprämissen

Für neu anzusiedelndes Gewerbe ist nur eine solche Nutzung zulässig, die erwarten lässt, dass die in der VDI 2058 vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festlegungen zu Schutzabständen bzw. Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Größenordnung der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wird nach Richtwerten dimensioniert. Nach Aussage verschiedener Quellen kann als derzeitiger Richtwert ca. 5 ha/1000 Einwohner angenommen werden. Das bedeutet für die Stadt Großenhain und ihre Ortsteile Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen im Umfang von etwa 85 ha. Da die Flächenverfügbarkeit in der Regel insbesondere auf vorhandenen Altstandorten nicht oder nur

eingeschränkt gegeben ist, ist es gerechtfertigt im Rahmen der städtebaulichen Vertretbarkeit und der Verhältnismäßigkeit, eine quantitativ größere Ausweisung vorzunehmen, um den Bedarf abzudecken.

Das Gewerbegebiet Zscheschen ist 7 Jahre nach seiner Genehmigung zu mehr als die Hälfte der Fläche ausgelastet. Im Gewerbegebiet stehen von den insgesamt 25,2 ha Nettobaufläche (1. – 3. BA) noch 11,8 ha für eine Bebauung zur Verfügung.

Entwicklung im innerstädtischen Bereich

Folgende Entwicklungsflächen „Gewerbe“ sollen den Bedarf an gewerblicher Baufläche in Großenhain für die nächsten 10 bis 15 Jahre und darüber hinaus decken, wobei prioritär vorhandene Bauflächenpotentiale ausgeschöpft werden sollten, bevor neue Bauflächen über weitere Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha
G- 1 GE-1	„Industriegebiet Flugplatz“ - südwestliche Teilfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet)	GRH	BbP (Verfahren)	69,5 - 1. BA: 40,4 (vermarktet: 14,0 ha)
G - 2	Fläche östlich der ehemaligen Papierfabrik	GRH	Entwicklungsfläche	8,0
G - 3	Straße an der Turnhalle	GRH, Naundorf	Entwicklungsfläche	5,1
G - 4 GE -4	Husarenviertel-Albertstraße - östliche Teilfläche	GRH, Naundorf	Entwicklungsfläche	7,5
G-5	GKU-Gelände	Naundorf	Entwicklungsfläche	2,9
G –6	Firmenerweiterung Karosseriebau Püschel	F. GRH, Naundorf	BbP (rechtskräftig)	1,0
G - 7	Tankstelle Riesaer Straße	Großbraschütz	BbP (rechtskräftig)	0,5
gesamt				94,5

G – 1/ GE-1 Industriegebiet Flugplatz“

Mit dem umgenutzten „Industriegebiet Flugplatz“ hat Großenhain einen Gewerbestandort mit einem Alleinstellungsmerkmal. Die erschließungstechnisch gute Lage an der B 101 sowie die stadthygienisch günstige Lage im Nordosten der Stadt machen diesen Bereich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben attraktiv. Es besteht die Möglichkeit, den Gleisanschluss der Deutschen Bahn AG an der ehemaligen Papierfabrik für An- und Abtransporte zu nutzen.

Neben den Synergieeffekten durch den angrenzenden Verkehrslandeplatz können im Gebiet selbst auch größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung gestellt werden (z.B.: zusammenhängende, ebene Industriefläche von ca. 18 Hektar). Des Weiteren ist hier aufgrund der großen zusammenhängenden Fläche eine Konzentration von emittierenden Gewerben möglich, so dass sensiblere Nutzungen mit entsprechendem Abstand an anderer Stelle zusammengefasst werden können.

Für die Weiterentwicklung des Plangebietes ist bei der zukünftigen Akquisition die Ansiedlung eines Großinvestors, welcher Zulieferbetriebe nach sich zieht, zu forcieren. Hierbei muss die größtmögliche Flexibilität der Stadt sowohl bei der Flächenaufteilung als auch bei der möglichen Nutzung gewährleistet sein. Eine Zerstückelung von zusammenhängenden Flächen sollte vermieden werden.

Für die Vermarktung der noch bestehenden Hallen sind bevorzugt Firmen anzusprechen, welche einen Bezug zu dem Standort Flugplatz haben bzw. speziell Hallen in dieser Größenordnung benötigen. Denkbar ist auch eine Minimalsanierung durch die Stadt und anschließende Vermarktung als Gewerbehalle an Unternehmen. Neben der Vermarktung der Hallen, welche sich im Eigentum der Stadt befinden, bietet die städtische Wirtschaftsförderung als Serviceleistung die Vermittlung von Interessenten (z.B. Existenzgründer) an private Vermieter von Hallen im Stadtgebiet an, um die Unternehmen im Stadtgebiet zu halten.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Flugplatz“, der sich derzeit noch im Verfahren befindet, umfasst einschließlich der Grün- und Verkehrsflächen eine Fläche von ca. 69,5 ha. Etwa 53,5ha sind für Bauflächenausweisungen von Gewerbegebieten und Industriegebieten vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des gesamten Baugebietes erfolgte eine entsprechende Altlastensanierung. Auf einzelnen untergeordnete Teilflächen wurden im Rahmen der Sanierung in Abwägung des Aufwandes und im Hinblick auf die geplante Nachnutzung Altlasten am Standort belassen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Elsterwerdaer Straße wurde die Teilfläche zwischen der B 101, der geplanten Ortsumgehungsstraße B 98, der Major-von-Minckwitz-Alle und der Straße Zum Fliegerhorst gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE-1**) dargestellt. Somit ist sichergestellt, dass innerhalb dieser Teilfläche keine Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO entwickelt werden kann. Die zukünftig zulässigen Nutzungen sind somit auf den Kreis der „nicht erheblich belästigenden“ Nutzungen eingeschränkt, wobei im konkreten Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines entsprechenden Immissionsschutzgutachtens weitere Festsetzungen zu treffen sind, welche entsprechend der Betroffenheit aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten.

G - 2 Fläche östlich der ehemaligen Papierfabrik

Diese perspektivisch an der Ortsumgehung B 98 liegende Fläche ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben prädestiniert. Einerseits grenzt das Areal direkt an das geplante Industriegebiet „Flugplatz“ an, andererseits bildet die südlich liegende Bahnlinie eine Abgrenzung zu umgebenden Nutzungen. Eine Beeinträchtigung sensibler Gebiete ist weitgehend ausgeschlossen und mit Bau der OU - B 98 ist eine hervorragende verkehrliche Anbindung gegeben.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt.

G - 3 Straße an der Turnhalle

Der Bereich Naundorf ist durch eine Gemengelage aus Wohnen, Mischnutzung, kleinteiligem Gewerbe, militärischen Brachflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Der betrachtete Standort liegt unmittelbar angrenzend an vorhandenen gewerbliche Bauflächen. Im Süden grenzt der Bereich des Rollsportstadions an. Im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Entwicklungsfläche ist verkehrlich gut erschlossen und stellt sich als größere bauliche Lücke im Siedlungsbereich dar.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche begründet sich in Schaffung der Möglichkeit einer Neuansiedlung bzw. Erweiterung von kleinteiligen ortsansässigen Gewerbebetrieben. Siedlungsstrukturell erfolgt damit eine sinnvolle bauliche Abrundung der gewerblich geprägten Siedlungseinheiten. Störepfindliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt.

G - 4 / GE -4 Husarenviertel/Albertstraße

Die Entscheidung für eine Gewerbeentwicklung beruht auf den vorhandenen Strukturen, die durch eine Durchmischung von militärischen Konversionsflächen, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnen geprägt sind. Lärmbelastungen der Flächen durch vorhandenes Gewerbe und die Bahnanlagen sind in Teilbereichen vorhanden.

Diese vorhandene Situation im Norden Naundorfs lässt im Zuge der weiteren Entwicklung und der Suche nach einer geeigneten Nachnutzung der bebauten Flächen eine Weiterentwicklung als gewerbliche Baufläche sinnvoll erscheinen. Konkrete Entwicklungsinteressen auf benachbarten Standorten, wie z.B. die Planungen einer gewerblichen Erweiterung des Betriebes: Karosseriebau Püschel, belegen diesen Ansatz.

Darüber hinaus liegen die Flächen unmittelbar angrenzend an den nördlich gelegenen Entwicklungsschwerpunkt Flugplatz (Konzentrationseffekt im Stadtgebiet). Auch sind im Hinblick auf die vorhandene und potentielle

gewerbliche Nutzung in der näheren Umgebung immissionsschutzseitig keine schutzwürdigen Bauflächen direkt betroffen.

Mit der Darstellung der gewerblichen Entwicklungsbauflächen wird der vorhandenen Bestand abgerundet und die betroffenen Altstandorte in geeigneter Art und Weise nachgenutzt. Bei der Ausweisung wurde die Lage an vorhandenen Erschließungskorridoren berücksichtigt.

Die westliche Teilfläche des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in Berücksichtigung des vorhandenen Wohnhauses in der Hohen Straße 35⁴ wurde eine östliche Teilfläche der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 2 BauNVO als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist sichergestellt, dass innerhalb dieser Teilfläche keine Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO entwickelt werden kann. Die zukünftig zulässigen Nutzungen sind somit auf den Kreis der „nicht erheblich belästigenden“ Nutzungen eingeschränkt, wobei im konkreten Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines entsprechenden Immissionsschutzgutachtens weitere Festsetzungen zu treffen sind, welche entsprechend der Betroffenheit aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten.

G – 5 Fläche - Naundorf

Das gesamte Areal und angrenzende Bereiche wurden ehemals militärisch, insbesondere als Panzerwerkstatt, genutzt. Das gesamte Areal ist Altlastenverdachtsfläche. Nach 1990 erfolgte in Teilbereichen eine Umnutzung des Geländes durch die Gesellschaft GKU Standortentwicklung GmbH. Aktuell hat die Firma Bothur die Flächenen erworben und beabsichtigt die Verlagerung des Firmensitzes.

Für die bebauten Teilflächen im westlichen Bereich wurde eine BimSch-Genehmigung für eine gewerbliche Umnutzung erteilt, welche aktuell verfristet ist.

Dieser bebaute und zum Grossteil genutzte Bereich wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Die ursprünglichen militärischen Nutzung zugehörige, derzeit aber untergenutzte und verwilderte Freiflächenbereiche grenzen östlich an die bebauten Flächen an. Zukünftig sollen diese Bereiche in Mitbetrachtung des westlichen bebauten Teilbereiches mittel- bis langfristig in Abhängigkeit von der Nachragesituation als gewerbliche Entwicklungsfläche neu strukturiert werden, wobei i.d.R. ein Bebauungsplanerfordernis besteht. Hingewiesen sei auf die hier zu erwartenden Entwicklungshemmnisse und die damit in Zusammenhang stehende Verfügbarkeit.

Die Fläche des Entwicklungsgebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt.

G – 6 „Firmenerweiterung Karosseriebau F. Püschel

Der Stadtrat der Stadt Großenhain hat in der öffentlichen Stadtratssitzung am 30.10.2002 den Beschluss zur Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Firmenerweiterung Karosseriebau F. Püschel, in Großenhain, Gem. Naundorf gefasst. Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung am 04.10.2004. Mit Bekanntmachung vom 05.04.2005 trat der Plan in Kraft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt der Antragsteller, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Erweiterung des bestehenden Firmengeländes der Fa. Karosseriebau Püschel zu schaffen. Beabsichtigt sind

- zeitnaher Bau eines Büro- und Sozialgebäudes für die Beschäftigten der Firma zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen bei Integration einer Einliegerwohnung (Grundfläche ca. 110 – 120m²)
- Neubau einer Halle für Lackiererei und Karosseriebau und einer Sandstrahlanlage sowie eines Ausstellungspavillons für PKW → Realisierung in Abhängigkeit von der Entwicklung der Geschäftslage
- Errichtung von Stellplätzen im Bereich des Leitungskorridors.

⁴ Hinweis: in Verlängerung der Straße an der Turnhalle

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt.

G – 7 Tankstelle - Riesaer Straße

Der Stadtrat der Stadt Großenhain hat in der öffentlichen Stadtratssitzung am 26.09.2001 den Beschluss zur Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle – Riesaer Straße“ in Großenhain, Gem. Großraschütz gefasst. Der Bebauungsplan ist am 17.05.2005 in Kraft getreten.

Die geplante Tankstelle stellt zum einen eine verbrauchergünstige Ergänzung zum benachbarten Kauflandkomplex dar. Zum anderen wird eingeschätzt, dass insbesondere für den westlichen Stadtbereich der Stadt Großenhain ein Bedarf für eine Tankstelle existiert, da an den Ausfallstraßen von Großenhain in westlicher Richtung bisher keine Tankstelle vorhanden ist. Des Weiteren sollen im zentralen Bereich des Plangebietes Parkmöglichkeiten für LKW geschaffen werden.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Baufläche entsprechend dargestellt

Entwicklung in den Ortsteilen

Grundsätzlich ist der Weiterentwicklung des baulichen Bestandes Vorrang vor einer neuen extensiven Flächeninanspruchnahme zu geben.

In diesem Zusammenhang wurde eine kleinere gewerbliche Bauflächen nach § 1 BauNVO in dem Ortsteil Zschauitz ausgewiesen. Im Planbereich der gewerblichen Baufläche sind in größere Anzahl bauliche Gebäude und Anlagen in gutem Bauzustand vorhanden, welche historisch gewachsen ursprünglich einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen waren. In den letzten Jahren setzte eine schleichende Nutzungsänderung durch die Integration von kleinteiligen gewerblichen Nutzungen wie Speditionsgewerbe, Freizeitgewerbe etc. ein bzw. wurden diesbezügliche Interessen artikuliert. Da diese Umnutzung sich im Bereich des vorhandenen baulichen Bestandes vollzieht bzw. vollziehen würde, die Nachfrage nach derartigen Anlagen hinreichend besteht und auch die räumliche und funktionale Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge vorhanden ist, wurde im Flächennutzungsplan die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die ursprüngliche Flächenausweisung einer Fläche für Landwirtschaft und Wald hätte aufgrund eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten einen zunehmenden Leerstand und einen baulichen Verfall der Anlagen mit allen Folgen für das Orts- und Landschaftsbild zur Folge, dem frühzeitig entgegengesteuert werden soll.

Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang strebt die Stadt auf der Grundlage der Ausweisung im Flächennutzungsplan ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren an.

Hinweis: Die Baufläche liegt unmittelbar am Rande des Auenbereiches des Hopfenbaches. Dieser ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen und stellt eine regional bedeutsame Feuchtfäche innerhalb von Auenbereichen dar. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung entsprechend zu würdigen.

In den anderen Ortsteilen wurden keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Alle Kleingewerbe-, Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind in die ausgewiesenen Mischbauflächen integriert bzw. integrierbar.

Die Ansiedlung von Gewerbe und Einzelhandel ist in den vorhandenen Mischbauflächen durch Lückenbebauung oder durch Umstrukturierung von Gehöften und Wohnhäusern möglich, sofern das Gewerbe das Wohnen nicht wesentlich stört.

11 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen unterscheiden sich nach §§ 10 und 11 BauNVO in Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete.

Als sonstige Sondergebiete werden solche Baugebiete bezeichnet, die sich von den anderen Baugebieten (Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO) wesentlich unterscheiden. Dazu zählen zum Beispiel Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Alle im vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen gelten als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

11.1 Sonderbauflächen - Erholung

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gelten insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete.

Derartige Nutzungen sind auf dem Gemeindegebiet der Stadt Großenhain nicht vorhanden und zukünftig auch nicht vorgesehen. Der hergestellte Caravanstellplatz im Gelände der ehemaligen Landesgartenschau wird aufgrund seiner Größenordnung nicht als selbständiger Zeltplatz ausgewiesen.

Die landschaftlichen Strukturen um Großenhain sind ökologisch sehr wertvoll. Der Schutz der Auenlandschaft gebietet eine maßvolle touristische Erschließung. Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete sind aufgrund der landschaftlichen Ausstattung (Naturraumpotential) und der Schutzwürdigkeit nicht zweckmäßig. Eine entsprechende Nachfrage nach oben genannten Nutzungen ist ebenfalls im Stadtgebiet nicht in entsprechenden Größenordnungen vorhanden.

11.2 Sonderbauflächen - Handel

11.2.1 Weiterentwicklung im Bestand

Gemäß der Angaben des Landratsamtes Riesa-Großenhain vom 28.09.2004 hat die Stadt Großenhain mit insgesamt 239 Einzelhandelsbetrieben insgesamt 38.350m² Verkaufsfläche in Einzelhandelsgeschäften (vgl. auch Anlage). Auf den kleinteiligen Einzelhandel entfallen davon 17.162m², auf den großflächigen Einzelhandel 21.188m² (vgl. auch Anlage 13). Mit 2,28m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt Großenhain deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Ausstattungsniveau von ca. 1,1 m²¹ Verkaufsfläche pro Einwohner. Gründe liegen neben der historisch bedingten Entwicklung auch in der bisherigen mittelzentralen Funktion der Stadt und der Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich.

Übersicht → Branchenstruktur 2004

Food – Bereich	Lage im Stadtgebiet
E-SB-Halle	Theodor-Neubauer-Straße
Plus	Wildenhainer Straße 95a
Aldi	Katharinenplatz 3
Kondi	Radeburger Straße 43
Netto	Dresdner Straße 22-24
Netto	Wildenhainer Straße 45
Lidl	Radeburger Straße
Non-Food-Bereich	
BHG-Raiffeisen	Am Cottbuser Bahnhof
Möbelspeicher	Am Speicher 10
Möbelland	Riesaer Straße
AWG u. Deichmann	Riesaer Straße
Kaufland	Riesaer Straße
Fußboden Mittag	Parkstraße

¹ vgl.: FNP der Stadt Kiel, 1998, S. 48

Mittelfristig ist aufgrund von „Abschmelzungsprozessen“ nicht wettbewerbsfähiger Betriebe, dem Sinken der Kaufkraft und der negativen Bevölkerungsentwicklung mit keinem relevanten Anstieg des Verkaufsflächenbedarfes zu rechnen. Eher ist davon auszugehen, dass die Verkaufsflächenzahlen langfristig stagnieren bzw. sich rückläufig entwickeln.

Ein sortimentspezifischer Verkaufsflächenzusatzbedarf besteht nach Aussagen der GMA-Studie insbesondere für die Warengruppen Gesundheit und Körperpflege; ferner Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf sowie Elektrowaren.

Im Flächennutzungsplan werden die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen als Sonderbauflächen ausgewiesen, welche auch perspektivisch für den großflächigen Einzelhandel bzw. als Einkaufszentren erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Hierdurch ist beabsichtigt, die Versorgung der eigenen Bevölkerung und die ihres Verflechtungsbereiches zu gewährleisten.

Die im Grenzbereich der Einstufung als großflächiger Einzelhandel liegenden dispers im Stadtgebiet verteilten Lebensmittelmärkte (um 700 m² - VK-Fläche) werden im FNP nicht als Sonderbauflächen dargestellt.

Vielmehr sind diese in ihrer Bauflächenkategorie entsprechend der Typik der Umgebung darzustellen. Grund: Diese Einrichtungen dienen in erster Linie der Versorgung des unmittelbaren Gebietsumfeldes, eine darüber hinausgehende, gar eine überörtliche Bedeutung, mit wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 BauNVO liegt hier im Grundsatz nicht vor.

Sonderbauflächenausweisungen

→ Sonderbaufläche „Riesaer Straße“

Insbesondere ist hierbei der großflächiger Einzelhandel im Bereich der Riesaer Straße in Kleinraschütz zu nennen. Das Areal liegt am westlichen Ortsausgang von Großenhain und ist verkehrlich an die S 40 angebunden. Folgende größere Firmen haben sich derzeit auf einer Fläche von etwa 2,4 ha angesiedelt:

- Kaufland mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche
- AWG und Deichmann mit ca. 1.550 m² Verkaufsfläche
- B & F Huß KG, Möbelland mit ca. 900 m² Verkaufsfläche

→ Sonderbaufläche - Handel -Kupferberg

Hier ist ein Einkaufsmarktes (EDEKA) vorhanden, welcher eine Verkaufsflächenzahl von 1.008 m² aufweist. Aktuell ist der Neubau eines entsprechenden Marktes mit entsprechenden Erweiterungsabsichten geplant. Da die zukünftig Verkaufsflächenzahl bei 1.242 m² liegt, erfolgt hier die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche.

→ Sonderbaufläche „Am Cottbuser Bahnhof“

Zukünftig soll dieser Bereich mit dem BHG-Raiffeisenbaumarkt hinsichtlich seiner Nutzung als Sondergebiet Handel erhalten und entsprechend weiterentwickelt werden, was auch den Intentionen des Eigentümers entspricht.

In diesem Zusammenhang erfolgt mit dem Ziel der Schaffung einer entsprechenden Planungssicherheit eine Darstellung als Sonderbaufläche (Bestand).

Das Areal liegt südlich des Cottbuser Bahnhofes . Die Flächengröße beträgt etwa 0,8 ha.

11.2.2 Neuausweisung von Sonderbauflächen

Aufgrund der oben gemachten Ausführungen erfolgt die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einkaufszentren und großflächige Handelseinrichtungen sehr restriktiv.

Ein wesentlicher Grund liegt neben der Abnahme des Verkaufsflächenbedarfes in dem grundsätzlichen Ziel, die Innenstadt als Handels- und Versorgungszentrum langfristig und nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Kontraproduktiven Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf der „grünen Wiese“ sollen durch diesen restriktiven Ansatz der Flächenausweisung vorgebeugt werden.

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha
SO _{Hand} - 2	Sondergebiet – Einkaufszentrum „Topfmark“	GRH	BbP (Verfahren)	0,4
Gesamt				0,4

SO_{Hand}-2 Sondergebiet – Einkaufszentrum „Topfmark“

Im Rahmen des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplans „Topfmark“ wurde für den Bereich der ehem. Molkerei ein Sondergebiet – Handel ausgewiesen. Ziel ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie zusätzlicher kleinerer Ladeneinheiten für sonstigen kleinteiligen Handel. Hierdurch wird eine weitere Belebung der Innenstadt bezweckt und eine tragbare Nachnutzung der brachgefallenen Fläche forciert. Bei der baulichen Gestaltung sind historische Rahmenbedingungen zu beachten.

11.3 Sonderbauflächen - Sport und Freizeit

Das Streben nach einer gesundheitsbewussten Lebensweise hat in den letzten Jahren an Bedeutung zugenommen. Aus diesem Grund ist dem Bedürfnis nach einer vielseitigen sportlichen Betätigung große Beachtung zu schenken.

Im Landkreis Riesa-Großenhain hat sich die Stadt Riesa bereits zu einem Sportzentrum von großer Bedeutung entwickelt. Für den Einzugsbereich der Stadt Großenhain ist die Entfernung nach Riesa jedoch nicht unerheblich. Eine Konzentration sportlicher Einrichtungen auch in der Stadt Großenhain erhöht einerseits die Attraktivität des Wohnstandortes, fördert den Fremdenverkehr und unterstützt die Funktion des Mittelzentrums Großenhain als sportliches Zentrum ihres Verflechtungsbereiches.

11.3.1 Weiterentwicklung im Bestand

In der Stadt Großenhain existieren mehrere Sporteinrichtungen, welche aber aufgrund ihrer Charakteristik nicht als Sonderbauflächen, sondern als Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden. Die Erläuterungen erfolgen unter den entsprechenden Punkten.

11.3.2 Neuausweisung von Sonderbauflächen

Grundsätzlich besteht für die Stadt Großenhain die Zielstellung, standörtlich geeignete Flächen für eine Neuausweisung bzw. Verlagerung bestehender Nutzungen im Flächennutzungsplan langfristig zu sichern.

Nr.	Lage / Bezeichnung	Gemarkung	Verfahrensstand	Größe in ha
SO _{Frei}	Holzplatz	GRH	Entwicklungsfläche	1,5
gesamt				1,5

SO_{Frei} - Holzplatz

Die Ausweisung der Fläche ehemaliger Holzplatz an der Parkstraße als sonstiges Sonderbaufläche „Sport und Freizeit“ beruht auf den grundsätzlichen planerischen Überlegungen der Stadt Großenhain, eine Konzentration des Vereinssports im Randbereich des Stadtparks herbeizuführen.

Die optimale standörtliche Lage zwischen dem Freizeitgelände der ehem. Landesgartenschau und dem Stadtpark, die günstige verkehrliche Vernetzungsmöglichkeit sowie die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation auf der Fläche sind Gründe für eine Ausweisung des Standortes als geeignete Entwicklungsfläche für Sport und Freizeit.

Grundsätzliches Ziel ist eine Vorhaltung und Entwicklung dieser Fläche für eine Integration von Sport- und Freizeitangeboten (z.B. im Rahmen der Auslagerung von Nutzungen aus dem Stadtpark). Des Weiteren sind an dieser Stelle ausreichend Flächen für Kfz-Stellplätze für Besucher des Stadtparks und der Sportanlagen zu schaffen.

Hinweise

Bei der baulichen Umgestaltung ist zu prüfen, inwieweit eine weitestgehend naturnahe Uferbefestigung (Teilrenaturierung in Abhängigkeit von der Nutzungsabsicht) hergestellt werden kann. Die gem. SächsWG geforderten Gewässerrandstreifen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Gestaltung des Holzlagerplatzes bzw. von Teilflächen als Retentionsfläche im Zuge eines möglichen zukünftigen Rückbaus von baulichen Anlagen in Gewässernähe ist im Weiteren zu prüfen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Holzlagerplatz ca. in Höhe der Deichkrone des Röderneugrabens liegt und somit als Teil der Eindeichung betrachtet werden könnte. Im Norden und Osten ist er von Bebauung umgeben (gleiches Geländeniveau), westlich befindet sich eine Bahnlinie. Die Nutzung als Retentionsfläche könnte nur über einen Geländeabtrag mit entsprechenden Konsequenzen (ggf. Gefährdungspotential) für umliegende Bereiche realisiert werden.

11.4 Sonstige Sonderbauflächen

SO-Kart Kartbahn

→ Gemäß Bescheid des Landratsamtes Riesa-Großenhain vom 22.02.2006 wurde dieser Bereich von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan entsprechend weiß dargestellt.

Grundsätzlich besteht für diesen Teilbereich (5,6ha) des derzeitigen Verkehrslandeplatzes Großenhain aktuell die Entwicklungsabsicht, eine Kartbahn mit zugehörigen Nebenanlagen zu errichten. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht formell ein entsprechendes Ausgliederungsverfahren (Änderungsgenehmigung) und folgend eine bauleitplanerische und regionalplanerische Behandlung erforderlich wird.

SO reg - Sondergebiet regenerative Energien

Diese Sonderbaufläche wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und die Fläche als Grünlandfläche dargestellt. Gründe liegen zum einen in der Problematik der naturschutzfachlichen Relevanz der Flächen, welche eine Entwicklung erschweren.

Zum anderen soll die gesamte ehemals militärisch genutzte Fläche im nördlichen Anschluss an das Industriegebiet Flugplatz langfristig als Entwicklungsraum nicht durch diverse kleinteilige Nutzungsausweisungen zerteilt werden sondern als Gesamtfläche erhalten bleiben.

→ vgl. auch Punkt 17.2.3

12 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind als sogenannte „Nutzungen für öffentliche Zwecke“ einzustufen.

Geplante Gemeinbedarfsflächen werden im Flächennutzungsplan Großenhain unterschieden in

1. Öffentliche Verwaltung
2. Schulen
3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
7. sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
8. Post
9. Feuerwehr

Hingewiesen sei, dass einzelne oben dargestellte Anlagen und Einrichtungen im Planteil des FNP auch der Kategorie - Grünflächen - zugeordnet wurden, wenn sie charakteristischerweise einer solchen Nutzung zuzuordnen sind.

Die Gemeinden haben Vorkaufsrecht für Gemeinbedarfsflächen, insofern diese als solche im Bebauungsplan ausgewiesen sind. Aus diesem Grund ist es notwendig, im Rahmen der Stadtentwicklung den Bedarf an Gemeinbedarfsflächen abzuschätzen und die entsprechenden Flächen rechtzeitig in der Flächennutzungsplanung zu sichern.

12.1 Öffentliche Verwaltung

Die folgenden öffentlichen Verwaltungen haben ihren Sitz in Großenhain und sind durch das entsprechende Planzeichen im Planteil dargestellt:

- *Stadtverwaltung Großenhain*



Die Stadtverwaltung Großenhain hat ihren Sitz im Rathaus am Hauptmarkt 1. Das Rathaus ist im Zuge der Altstadtsanierung restauriert worden und stellt ein repräsentatives Gebäude im Hauptmarktensemble dar.

- *Landratsamt Riesa-Großenhain*
Der Hauptsitz des Landrates befindet sich in der Herrmannstraße 30 - 34.

Die Außenstellen des Landratsamtes befinden sich auf dem Remonteplatz 8/10. Hier sind die meisten Ämter des Landratsamtes Riesa-Großenhain in den Gebäuden der ehemals militärisch genutzten Gebäude untergebracht. Die Häuser wurden in den letzten Jahren saniert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die derzeit erschlossenen Räumlichkeiten mittelfristig für das Landratsamt ausreichend sind.

- *Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau mit Fachschule für Landwirtschaft Großenhain.*
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Gartenbau mit Fachschule für Landwirtschaft hat seinen Sitz Remonteplatz 2.
- *Staatliches Vermessungsamt*
Das staatliche Vermessungsamt hat seinen Sitz Am Speicher.
- *Polizei*
Unweit des Rathauses auf dem Hauptmarkt 4 hat das Polizeirevier seinen Sitz.
- *Agentur für Arbeit*

12.2 Schulen

12.2.1 Entwicklungsstand

Die Stadt Großenhain betreibt drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, ein Gymnasium und eine Förderschule (siehe folgende Tabellenübersicht):

Bezeichnung	Kapazität (in Anzahl der Schüler)
GRUNDSCHULEN	
1. Grundschule „Franz-Schubert-Allee“	220
2. Grundschule „Bobersberg“	300
4. Grundschule „Am Schacht“	300
MITTELSCHULEN	
1. Mittelschule „Am Kupferberg“	400
2. Mittelschule „Am Schacht“	420
GYMNASIUM	
Werner-von-Siemens-Gymnasium Großenhain	800
FÖRDERSCHULE	
Förderschule (L) Großenhain	200



In den Ortsteilen der Stadt Großenhain existieren keine Schulen. Die Kinder im schulpflichtigen Alter besuchen die Schulen der Stadt Großenhain oder Schulen in angrenzenden Schulbezirken.

Aufgrund der sinkenden Schülerzahlen wurde die 3. Grundschule in Großraschütz mit Beendigung des Schuljahres 1996/97 geschlossen. Die Schüler besuchen jetzt die 2. und 4. Grundschule.

Sonstige Bildungseinrichtungen

- Berufliches Schulzentrum „Karl-Benjamin-Preusker“ (Poststraße 12)
- Berufsakademie Mittelsachsen Niederlassung Großenhain (Katharinenplatz 3)
- Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Dresden (Kleinraschützer Straße 14)
- Fachschule für Landwirtschaft
- Deutsche Private Finanzakademie GmbH Sachsen, Geschäftsstelle Großenhain (Auenstraße 1)
- Volkshochschule des Landkreises Riesa-Großenhain (Weßnitzer Straße 1)
- Musik- und Kunstschule „Johannes Gredy“ (Weßnitzer Straße 1)
- Musikschule Fröhlich
- mehrere private Anbieter von Förderunterricht

12.2.2 Entwicklungskonzept

Die grundsätzliche Beibehaltung der derzeitigen Schullandschaft in Anlehnung an den Schulentwicklungsplan erscheint angezeigt.

- 1., 2. und 4. Grundschule bleiben erhalten. Fortführung der Sanierung der 2. Grundschule mit Schwerpunkt en bautechnischer Brandschutz und Sporthalle.
- Beide Mittelschulen sollen nach dem Schulentwicklungsplan der Stadt an ihren Standorten erhalten werden. Dabei besteht für die Baulichkeiten der 2. Mittelschule kurzfristig ein Grundsanierungsbedarf.
- Mittelfristig wird die Grundsanierung der 1. Mittelschule „Am Kupferberg“ fortgeführt werden.
- Das Gymnasium soll in Hauptgebäude und Außenstelle weitergeführt werden. Die Grundrekonstruktion des Hauptgebäudes wurde abgeschlossen.
- Die Förderschule (L) soll am Standort weitergeführt werden.
- Schaffung einer zentralen Verkehrsübungsfläche für den Verkehrskundeunterricht.
- Schaffung von schulnahen zentralen Freisportanlagen für Förderschule (L), 1. Grundschule und Gymnasium.
- Nachnutzung des im Rahmen der Landesgartenschau 2002 geschaffenen „Klassenzimmers im Grünen“.
- Für die 2. und 4. Grundschule ist die vorübergehende teilweise Nutzung durch benachbarte Horte vorgesehen.

12.3 Kirchen

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Evangelische Marienkirche, die römisch-katholische Kirche St. Katharina und die Skassaer Kirche mit Pfarrei verzeichnet.

Marienkirche



Ein bedeutendes Wahrzeichen der Stadt Großenhain ist die Marienkirche auf dem Kirchplatz. Diese Kirche wurde während der Periode des Barock (1748) umgebaut und trägt daher die baulichen Charaktere verschiedener Epochen. Die Marienkirche hat nicht nur Bedeutung als evangelische Kirche, sie ist ebenso ein Ort, an dem regelmäßig verschiedenste Konzerte und andere Veranstaltungen stattfinden.

Kirche St. Katharina

Die katholische Kirche St. Katharina befindet sich in der Herrmannstraße. Das eher unscheinbare Gebäude ist in den letzten Jahren saniert worden und repräsentiert durch neue farbig gestaltete Fensterglasbilder.

Skassaer Kirche

Direkt südöstlich der Skassaer Kirche vorgelagert befindet sich ein kleiner Kirchhof. Dieser bildet mit der Kirche und dem Pfarrhof ein von Mauern umschlossenes Ensemble im Zentrum von Skassa. Die Skassaer Kirche ist relativ gut erhalten und dominiert das Ortsbild Skassas.

Weitere kirchliche Einrichtungen und religiöse Gemeinschaften in Großenhain sind:

- Evangelisch-Lutherische Kirche → Superintendentur und Pfarramt (Naundorfer Straße)
- Evangelische-Freikirchliche Gemeinde (Großraschützer Straße)
- Evangelisch-Methodistische Kirche (Frauengasse)
- Jesus-Gemeinde (Öhringer Straße)

12.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan können, insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, dargestellt werden. Zu Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, gehören z.B. Kindereinrichtungen, Pflege- und Seniorenheime und Jugendeinrichtungen.

Die in Großenhain vorhandenen Einrichtungen sind im folgenden aufgeführt und im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

In den Ortsteilen gibt es außer den Bürgerhäusern in Folbern und Skassa keine Einrichtungen und Gebäude, die für soziale Zwecke genutzt werden.

12.4.1 Kindereinrichtungen

Die Stadt Großenhain verfügt zur Zeit über 9 Kindertagesstätten, davon 5 in freier Trägerschaft und 4 in städtischer Trägerschaft. Darüber hinaus bieten 1 private Einrichtung und verschiedene Träger der öffentlichen Jugendhilfe (DRK, Diakonie, Pfad für Kinder u.a.) zusätzliche Kinder- und Familienbetreuungsangebote an. In begründeten Fällen werden außerdem Tagesmütter vermittelt.

In den regulären Kindertagesstätten (Eine Ganztagesbetreuungseinrichtung wird diesen in der vorliegenden Betrachtung zugeordnet, obwohl sie per Rechtsdefinition nicht dazu zählt!) stehen derzeit 95 Krippenplätze, 417 Kindergartenplätze und 204 + 20 (= Ganztagesbetreuung) = 224 Hortplätze zur Verfügung, mit denen bisher eine annähernde Bedarfsdeckung erreicht wurde.

Die in der Stadt Großenhain existierenden Kindertagesstätten sind im folgenden aufgelistet.

Einrichtungen in freier Trägerschaft

- | | |
|--|--|
| - Bobersberg (Kinderhaus) | - Verein „Regenbogen“ e.V. |
| - Chladiusstraße (Kinderkombination) | - Verein „Lustige Tausendfüßler“ e.V. |
| - Sankt Katharina, Herrmannstraße (Kindergarten) | - Kath. Kirchgemeinde „St. Katharina“ |
| - „Knirpsenland“ (Kinderkombination) | - Verein „Sonnenkäfer“ e.V. |
| - Am Schacht (Kinderkombination) | - Elterninitiative „Kinderglücke“ e.V. |

Einrichtungen in städtischer Trägerschaft

- Kinderhaus „Am Schacht“
- Preuskerstraße (Kinderkombination)
- Ganztagesbetreuungseinrichtung in der Förderschule (L)
- Hort an der 1. Grundschule



Die vorhandenen Einrichtungen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Grundsanierungen im kurz- und mittelfristigen Bereich sind notwendig für die Kinderkombination „Preuskerstraße“ und das Kinderhaus „Am Schacht“. Der Kindergarten Folbern wurde als Bürgerhaus umgebaut

12.4.2 Jugendeinrichtungen

In der Stadt Großenhain besteht eine am Bedarf orientierte Vielzahl von Angeboten der Kinder und Jugendarbeit der verschiedensten Träger. Auf der gesetzlichen Grundlage des § 11 SGB VIII reichen die unterschiedlichen Inhalte von sportlichen über kulturelle Angebote bis hin zu Möglichkeiten der individuellen Freizeitgestaltung.

Schwerpunkt im Sinne der Kinder- und Jugendhilfe bilden für die Stadt Großenhain die offenen Kinder- und Jugendtreffs. Sie sind sozialräumlich gesehen der Kern der selbstorganisierten Initiativen und wirken nachhaltig auf das Gemeinwesen. Ebenfalls Jugendarbeit in erheblichem Umfang leisten die in der Stadt bestehenden Sport- und Kulturvereine.

In der Stadt Großenhain existieren z.Z. drei offene Kinder- und Jugendtreffs. Außerdem bietet das Diakonische Werk im Kirchenbezirk Großenhain e.V. ebenfalls Kinder- und Jugendangebote an. Entsprechend dem verwaltungsintern fortgeschriebenen Jugendfreizeitstättenplan der Stadt Großenhain vom 10.06.1993 besuchen mit Stand 01.10.2001 ca. 320 Jugendliche der Stadt Großenhain ca. 3 x pro Woche eine Jugendeinrichtung. Alle Jugendeinrichtungen sind mindestens an 6 Tagen in der Woche geöffnet. Bei einem Raumbedarf von 5 qm pro Besucher wird das Angebot an offenen Jugendeinrichtungen in der Stadt Großenhain – auch räumlich gesehen – als kapazitätsmäßig ausreichend betrachtet.

- Offenes Jugendhaus Impuls e. V. (Villastraße 36-38)
- Jugendclub J.A.M. (Am Marstall 1)
- „Conny-Wessmann-Haus“ in Kleinraschütz
- Angebote des Familienzentrums der DIAKONIE, der Jesusgemeinde u.a.



Im Rahmen der Stadtentwicklung sollen die bestehenden Jugendhäuser und –angebote entsprechend dem vorhandenen Bedarf erhalten bleiben.

Inhaltliche Schwerpunkte bilden:

- Angebotserweiterung für 13 – 16jährige
- Verbesserung und Ausweitung der Schuljugendarbeit
- Unterbreitung von Angeboten zur Aussiedler- und Ausländerintegration
- Vernetzung der Angebote der einzelnen Einrichtungen

12.4.3 Fürsorgeeinrichtungen

Fürsorgeeinrichtungen werden in erster Linie von Vereinen betrieben. Neugründungen und Schließungen unterliegen daher einer gewissen Dynamik. Aus diesem Grund kann die folgende Auflistung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

- Begegnungsstätte für Senioren und Behinderte
- Deutsches Rotes Kreuz
- Diakonisches Werk der Ev. Luth. Landeskirche Sachsen e.V. (Altenpflegeheim und Tagespflege, Diakonische Werkstätten, Förderschule für geistig Behinderte, Familienzentrum und sonstige soziale Beratungseinrichtungen)
- Asylantenheim Albertstraße
- Caritasverband (Außenstelle)
- Volkssolidarität e.V.
- Arbeiter-Samariter-Bund (Außenstelle)
- Lebenshilfe e.V.
- Arbeitslosenverband e.V.
- VdK Kreisverein
- Blinden- und Sehbehindertenverband e. V.
- Pfad für Kinder e.V.

12.5 Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung des Kreiskrankenhauses und dessen Außenbereiche

Der Eigenbetrieb „Kliniken des Landkreises Riesa-Großenhain“ mit seinen Betriebsstätten Kreiskrankenhaus Riesa und Kreiskrankenhaus Großenhain befindet sich in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft des Landkreises. Beide Krankenhäuser sind im Krankenhausplan des Freistaates Sachsen als Plankrankenhäuser enthalten. Dabei ist die Betriebsstätte Kreiskrankenhaus Riesa der Versorgungsstufe Schwerpunktversorgung und die Betriebsstätte Kreiskrankenhaus Großenhain der Regelversorgung zugeordnet.

Im Krankenhausplan 2002 - 2004 sind für beide Krankenhäuser 627 Planbetten enthalten. Im Zusammenhang mit der Verkürzung der Verweildauer, dem Vorrang des ambulanten Operierens sowie der vor- und nachstationären Behandlung ist eine weitere Absenkung der Planbetten zu erwarten. Auf der Grundlage des Auslastungsgrades der Bettenkapazität der angebotenen Fachdisziplinen sind beide Standorte für die regionale und überregionale Absicherung der Versorgungsaufgaben bedarfsnotwendig.

Die in Großenhain ansässigen 23 Fachärzte, 10 Allgemeinmediziner sowie 18 Zahnärzte decken den Bedarf in nahezu allen Disziplinen hinreichend ab.

12.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die wesentlichen öffentlichen Kulturstätten mit maßgeblicher städtischer Beteiligung sind:

- Kulturzentrum Schloss
- Museum Alte Lateinschule
- Soziokulturelles Zentrum „Alberttreff“
- Begegnungsstätte für Senioren
- Karl-Preusker-Bibliothek

In Trägerschaft des Landkreises:

- Musik- und Kunstschule „Johannes Gredy“

Die im Rahmen des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird trotz des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges voraussichtlich nicht zu gravierenden Veränderungen im Bereich der städtischen Kulturlandschaft und insbesondere der städtischen Kulturstätten führen.

Die Entwicklungsvorgabe besteht im wesentlichen im Erhalt der kulturellen Einrichtungen und Angebote sowie deren weiterer Gestaltung, Trendanpassung und Optimierung. Eine der Schwerpunktaufgaben der Stadtverwaltung besteht in der weiteren Entwicklung und Förderung der zahlreichen kulturellen Aktivitäten von Vereinen und in der Koordinierung der Vielzahl kultureller Angebote der verschiedenen Akteure.

Das Kulturzentrum Schloss

Das Gebäude ist zentral im Stadtzentrum gelegen. Aus der Ruine des ehemaligen Stadtschlusses entstand, unter weitgehender Nutzung vorhandener Bausubstanz, mit einem Gesamtaufwand von ca. 5,6 Millionen Euro als eines der markantesten Bauobjekte der 3. Sächsischen Landesgartenschau 2002, das neue Kulturzentrum der Stadt Großenhain.



Das Gebäude verfügt über einen großen Veranstaltungssaal mit ca. 550 Plätzen, der bei Bedarf durch eine mobile Trennwand in einen „großen“ Saal mit 300 und einen „kleinen“ Saal mit 250 Plätzen teilbar ist. Außer einer Hubbühne von 10 x 10 m Abmessung und höhenverstellbaren Zuschauerplätzen stehen im Gebäude modernste Licht- und Tontechnik für kulturelle Veranstaltungen, aber auch für die Nutzung als Konferenzraum zur Verfügung. Das Haus verfügt über niveauvolle Gastronomie und im Schlosskeller über ca. 70 Plätze für Gäste.

Unmittelbar dem künftigen Kulturzentrum zugeordnet ist der Bergfried, der als Aussichtspunkt einen Blick in die umgebende Landschaft gestattet und auch für die Präsentation unterschiedlichster Ausstellungen genutzt wird. Das Kulturzentrum Schloss löst das bisherige Kulturzentrum Krone ab.

Kulturhaus „Krone“

Das Kulturhaus bietet einen Saal mit max. 400 + 170 (Balkon) Sitzplätzen. Eine stationäre Bühne mit den notwendigen Nebenräumen ist ständige Gastspielstätte der Landesbühnen Sachsen und zahlreicher weiterer Ensembles.

In den vergangenen Jahren erfolgten in geringem Umfang bauliche Investitionen, um die Nutzbarkeit des Gebäudes zu sichern sowie Ausstattungsinvestitionen (Bestuhlung, Licht- und Beschallungstechnik), um technischen Grunderfordernissen zu entsprechen.

Seit der Entscheidung zur Rekonstruktion der ehemaligen Schlossruine zur künftigen Großenhainer Kulturstätte werden nur noch notwendigste Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Derzeit wird das Gebäude durch die Jesusgemeinde genutzt.

Museum „Alte Lateinschule“



Das Museum ist im Stadtzentrum am Kirchplatz 4 im namensgebenden Gebäude einer ehemaligen Lateinschule untergebracht. Träger der Einrichtung ist die Stadt Großenhain.

Das Museumsgebäude wurde 1992/93 und 2001/02 in großen Teilen saniert.

Im Rahmen einer Dauerausstellung bietet das Museum Einblick in die territoriale Frühgeschichte und die Stadtgeschichte. In wechselnden Ausstellungen werden vor allem Themen mit stadthistorischem Hintergrund oder Werkpräsentationen ortsansässiger oder mit der Stadt eng verbundener Künstler oder Persönlichkeiten dargeboten. Die im Gebäude zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten sind begrenzt. Im Jahr 2004 wurde das Museum von 3643 Besuchern und zusätzlich 2100 Schülern in Schülerveranstaltungen genutzt und bot einschließlich der Fördervereinsveranstaltungen mehr als 30 Veranstaltungsangebote über die Dauerausstellungen und die ständige Besucherbetreuung hinaus.

Alberttreff (Soziokulturelles Zentrum)

Das Soziokulturelle Zentrum Alberttreff, Am Marstall 1, befindet sich an der Peripherie des Stadtzentrums in einem ehemaligen Kasernengebäude. Träger der Einrichtung ist die Stadt Großenhain.

Es stehen ein kleiner Saal mit ca. 180 Plätzen und mehrere Klubräume im Haus zur Verfügung.

1999 wurden Kellerräume des Gebäudes für die Nutzung als Jugendclub (JAM) ausgebaut. Diese werden seitdem sowohl für kulturelle Veranstaltungen, als auch übergreifend für Jugendsozialarbeit genutzt.

Begegnungsstätte für Senioren

Die Begegnungsstätte für Senioren im Alleegäßchen 1 ist im Stadtzentrum gelegen. Das in wesentlichen Teilen sanierte Gebäude ist Eigentum der Stadt, die auch als Träger der Einrichtung fungiert.

Die Begegnungsstätte bietet eine Vielzahl seniorenspezifischer Veranstaltungen, von denen nur ein Teil dem engen „Kultur“-spektrum zuzuordnen ist, der weit überwiegende Teil jedoch soziokulturelle Funktion besitzt. Die Angebotspalette reicht von Faschingsfeiern über Handarbeitsnachmittage, Verkehrsschulungen, jahreszeitlich thematisierte Feste, Dia-Vorträge und Lesungen bis hin zur Beratung in Rentenfragen, gesundheitlichen Problemen und einem Mittagstischangebot.

Im Jahre 2000 nahmen über 4930 Besucher an ca. 185 Veranstaltungen der Begegnungsstätte teil.

In ihrer Funktion dienen eine Vielzahl der kulturellen Einrichtungen ebenso der Jugendarbeit. Ist der Aufgabenbereich so definiert, dass soziale wie kulturelle Belange aufgegriffen werden, sind die entsprechenden Einrichtungen im Flächennutzungsplan mit beiden Planzeichen gekennzeichnet.

Musikschule „Johannes Gredy“

Träger der Einrichtung ist der Landkreis. Die Musikschule ist neben musikalischer Bildungsstätte Ort für vielfältige Freizeitveranstaltungen. Diese Mischnutzung soll weiterhin erhalten bleiben.

Karl-Preusker-Bibliothek



Die Karl-Preusker-Bibliothek in der Poststraße 10 befindet sich im Stadtzentrum. Träger derselben ist der Verein Preusker Bibliothek e.V..

Der Karl-Preusker-Bibliothek kommt kulturhistorisch besondere Bedeutung zu, gründete Preusker mit ihr doch die erste öffentlich nutzbare deutsche Bibliothek.

1999 verzeichnete die Einrichtung einen Bestand von rund 40.500 Medieneinheiten und über 91.000 Entleihungen. Über die reine Bibliotheksarbeit hinaus bietet die Preusker-Bibliothek insbesondere auch für Kinder und während der Ferienzeiten vielfältige Kreativ- und Beschäftigungsangebote.

Das Gebäude, welches an die alte Klosterruine angebaut wurde und wo sich der Eingangsbereich befindet, weist einen Sanierungsbedarf auf. Es erfolgte die Grundsanierung des Gebäudes der Karl-Preusker-Bibliothek, wobei der stadtbildprägende Teil der Klosterruine erhalten und mit einbezogen wurde.

Kulturveranstaltungen

Die Funktion der Stadt als Angebotsofferte im kulturellen Bereich, insbesondere für den umliegenden ländlichen Verflechtungsraum, nimmt nicht zuletzt durch den höheren Bekanntheitsgrad und die besondere infrastrukturelle Ausstattung enorm an Bedeutung zu. Herausragende Veranstaltungen sind:

- *Stadtfest*
Aller 2 Jahre wird die Innenstadt Großenhains zu einem kulturellen Erlebnis. Eine bunte Mischung aus Konzerten von Vereinen und professionellen Musikern, Aktionsangeboten für jedes Alter und eine Vielfalt von Anregungen für Seele und Gaumen werden unterbreitet.
- *Erlebnisfest der Sinne*
Weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt, zieht dieses Fest tausende Besucher in die „grüne Oase Großenhains“, den Stadtpark. Ein ganzes Wochenende voller Eindrücke für die Sinne, eingeleitet durch einen Künstlerworkshop. Ein eher leises, aber dafür umso intensiveres Erlebnis.
- *Großenhainer Theatertage*
Theatergruppen aus ganz Sachsen und Partnerstädten vorwiegend aus dem Kinder- und Jugendbereich zeigen ihre künstlerischen Leistungen und nutzen die Gelegenheit zu einem intensiven Erfahrungsaustausch.
- *Weihnachtsmarkt*
Weihnachtliches Flair in der gesamten Innenstadt, deren Zentrum der Weihnachtsmarkt mit seinen liebevoll dekorierten Verkaufsbuden ist. Begleitet durch ein anspruchsvolles Kulturprogramm hat er sich zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Besucher aus nah und fern entwickelt.
- *Großenhainer Bauernmarkt*
Der Bauernmarkt findet jährlich im Herbst statt und trägt dem ländlichen Charakter der Region Rechnung.

12.7 Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen

12.7.1 Entwicklungsstand - Sporthallen

Objekt	Lage	Baujahr/Reko	Größe/Zuschauer	Nutzungsmöglichkeiten	Nutzer	Bauzustand	Nutzungs- zustand
Sporthalle 2. Mittelschule „Am Schacht“	Am Schacht 2	2004	- 968,00 m ² (22,0 m x 44,0 m) - keine Zuschauerplätze	- keine Einschränkungen	- Grund- und Mittelschule - Vereine	- gut	- gut
Sporthalle 1. MS „Am Kupferberg“ + Sportplatz	Clara-Zetkin- Weg 2	1967/ 1997 innen saniert	- 240 m ² (25 m x 9,6 m) - keine Zuschauerplätze	- eingeschränkt, wegen Spielfeld- größe (kein Hand- u. Fußball)	- Mittelschule - Vereine - Schule	- gut	- gut - mangelhaft/ sanierungsbedürftig
Sporthalle 2. Grundschule „Bobersberg“ + Hartplatz/Laufbahn	Martin- Scheumann- Straße 12	1984/nein	- 268,8 m ² (24 m x 11,2 m) - keine Zuschauerplätze	- kein Hand- und Fußball	- Grundschule - Vereine - Mittelschule - Schule	- schwerwiegende Schäden (Dach)	- sanierungsbedürftig - mangelhaft
„Walter-Kretzschmar-Halle“	Albertstraße 35	1985/1999 innen saniert	- 801 m ² (44,5 m x 18 m) - 190 Zuschauerplätze	- keine Einschränkungen	Schulen (Gymn./BSZ/ Förderschule, 1. GS) - Vereine - sonstige Gruppen	- Dach sanierungs- bedürftig	- sehr gut
Sporthalle „Gymnasium“ (denkmalgeschützt)	Franz- Schubert- Allee 29	1899/ 2001/2002 Grundrekonstr.	- 498,4 m ² (35,6 m x 14 m) - keine Zuschauerplätze	- kein Hand- und Fußball	- Schule - Vereine	Grundrekonstruktion erfolgt	- gut
Rödertal-Sporthalle	Am Marstall 4	2000	- 1130, 25 m ² (45,21 m x 25 m) - 430 Zuschauerplätze	- nicht für Roll- und Radsport	- Schulen (BSZ/ Gymn./Förderschule) - Vereine - AG	- Neubau	- sehr gut

12.7.2 Entwicklungsstand - Sportplätze

Objekt	Lage	Größe	Nutzungsmöglichkeiten	Nutzer	Nutzungszustand
Sportplatz Großraschütz	Riesaer Straße 68	- 5336 m ²	- nur Fußball	- Verein	- teilweise sanierungsbedürftig
+ Gebäude		- 180 m ²			- Vereinsbereich sanierungsbedürftig
Jahnkampfbahn	Parkstraße	- 7.350 m ²	- Fußball	- Schulen	- gut
- Rasen		- 1.215 m ²	- Leichtathletik	(Gymn./2. MS/ 4. GS, 1. GS/ FS (L))	
- Hartplatz		- 7.700 m ²		- Vereine	
- Hartplatz					
- Rundlaufbahn		- 6 Einzelbahnen			
+ Gebäude		- 288 m ²	- Sanitär- u. Vereinsgebäude		- gut
Stadion der Freundschaft	Pollmerallee 10	- 7070 m ²	- Fußball	- Vereine	- gut
			- Faustball	- sonstige Gruppen	

12.7.3 Entwicklungsstand - Spezialsportanlagen

Objekt	Lage	Baujahr/Reko	Größe	Nutzungsmöglichkeiten	Nutzer	Nutzungszustand
Tennisanlage (Stadtpark)	-	-	- 3232 m ²	- Tennis	- Verein	- Plätze grundsaniierungsbedürftig
+ Gebäude			- 91,7 m ²		- individuelle Nutzung	- gut
Schießanlage	Villastraße	1922/ 1978 u. 1998	-	- Schießsport	- Verein	- gut
+ Gebäude			- 380 m ²		- individuelle Nutzung	- sehr gut
Rollsportstadion	An der Turnhalle 5	1966/1992	- 150 x 5 m	- Rollsport	- Verein	- befriedigend
- Bahn			Rundlaufbahn		- AG	- Bahn entspricht maßlich nicht den Wettkampfanforderungen
- Sporthalle		1933	- 276 m ² (23 m x 12 m)		- individuelle Nutzung	- sanierungsbedürftig
- Rasen			- 1250 m ²			- sanierungsbedürftig
- Gebäude						- sanierungsbedürftig
Kegelbahn	Rostiger Weg 3	1983/ 1993 u. 2000	- 4 Bahnen (20 m x 1,35 m)	- Kegelsport	- Vereine	- geringe Schäden
					- individuelle Nutzung	
NaturErlebnisBad	Bobersberg- straße 1	2001	- 3.000 m ²	- Schwimmen	- Schulen	- gut
					- individuelle Nutzung	
Fitnesspfad (Stadtpark)	--			- Fitness	- individuelle Nutzung	- gut
Hundesportplatz	Villastraße		- 4.750 m ²	- Hundesport	- Verein	- gut
Bikerstrecke	Flugplatz	2002	- 1.000 m ²	- Mountainbikern	- Verein/individuelle Nutzung	- gut

Außerdem stehen in allen Ortsteilen (Zschauitz / Rostig / Weßnitz / Skassa / Folbern) besonders den Kindern und Jugendlichen Bolzplätze zur Verfügung.

12.7.4 Entwicklungskonzept

Trotz perspektivisch zurückgehender Einwohnerzahlen erscheint mittel- und langfristig zumindest die Beibehaltung der bestehenden Sportstättenkapazitäten erforderlich, da derzeit sowohl im Schul- als auch im Vereinssport nicht alle Bedarfsanforderungen befriedigt werden können und „Nachhole“-Bedarf besteht (z. B. 3. Sportunterrichtsstunde für Schulen).

Neben der Erhaltung des Bestandes besteht darüber hinaus für bestimmte Einrichtungen und Anlagen zukünftig noch ein Entwicklungserfordernis.

GBsport - 1 Sportstandort – Husarenviertel

In diesem Zusammenhang sind in der Stadt Großenhain Entwicklungsflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfes in erster Linie im ehemaligen Husarenviertel, heute Remonteplatz, vorgesehen.

Hier ist im zentralen Bereich des Baugebietes „Husarenviertel-Albertstraße“ mittelfristig der Aufbau eines Schul- und Sportzentrums geplant. Folgende Einrichtungen sind geplant.:

- Errichtung eines Sportplatzes
- Erweiterungsflächen (Kleinspielfelder etc.)
- Hallennutzung
- Parkplätze

Die Nutzung der Anlagen soll vorwiegend durch das Gymnasium, die Förderschule (L) und die 1. Grundschule erfolgen, um den derzeit aufwendigen Schülertransport abzulösen. Die Anlage soll aber auch Vereinen offen stehen.

GBsport – 2 Rollsportanlage

Für die vorhandene Rollsportbahn in Naundorf wird zukünftig die Errichtung einer wettkampfnormgerechten Rollsportbahn als Spezialsportanlage erforderlich, um den Anforderungen des Großenhainer Rollsportvereins als Landesleistungsstützpunkt Rollschnelllauf zu entsprechen. Im Entscheidungsprozess zu anstehendem Grundsicherungsbedarf sind Rekonstruktions- und Neubaufwand alternativ zu betrachten.

Eine potentielle Entwicklungsfläche ist im Flächenentwicklungsplan im Bereich des vorhandenen Standortes in Naundorf dargestellt.

Aktuell wird aber auch die Verlagerung auf den Sportstandort Husarenviertel geprüft.

12.8 Feuerwehr



Stützpunkte der Freiwilligen Feuerwehr befinden sich in Großenhain/Stadt, Skassa, Weißnitz und Rostig.

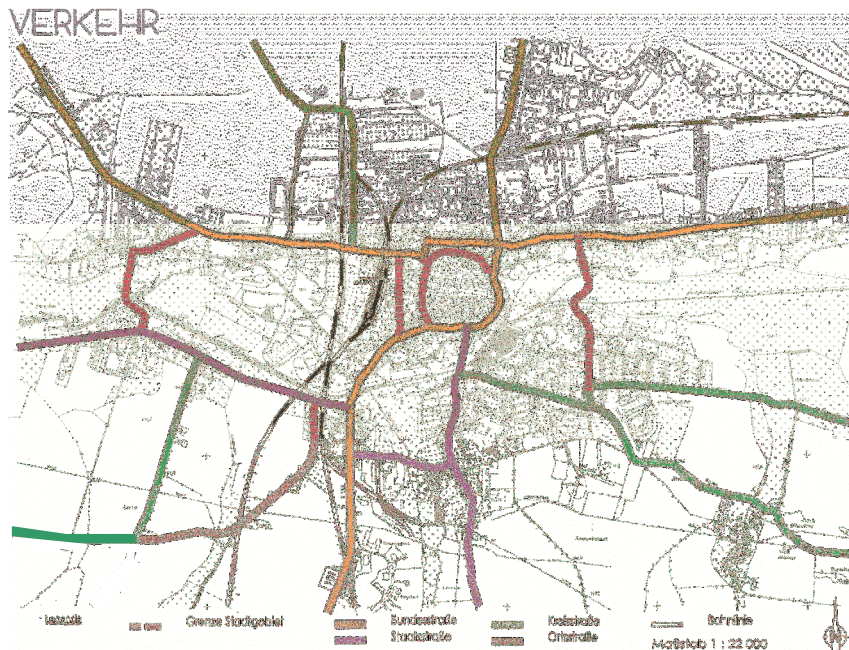
Die Großenhainer Feuerwehr verfügt seit 1999 über ein neues Feuerwehrgerätehaus in der Schillerstraße.

Geplant bzw. umgesetzt ist der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses für Skassa und perspektivisch für Groß- bzw. Kleinraschütz..

13 Verkehr

13.1 Kfz-Verkehr

13.1.1 Entwicklungsstand



Die städtebauliche Entwicklung der Gebiete und Ortsteile beeinflusst die Quellen und Ziele des Verkehrs.

Die klassifizierten Straßen decken maßgeblich den Durchgangsverkehr ab und sind in gewissem Umfang innerhalb der Ortsdurchfahrten für dessen Verteilung im Stadtgebiet verantwortlich.

Die Ortsteile liegen alle an einer Bundes-, Staatsstraße bzw. einer Kreisstraße.

Eine entscheidende Rolle spielen dabei die beiden Bundesstraßen, die Großenhain an das überörtliche Netz anschließen und die Anbindung zu den Autobahnen A 4 und A 13 gewährleisten. Dabei durchquert die B98 das Stadtgebiet in Ost - West - Richtung, die B 101 in Nord - Süd - Richtung. Beide Bundesstraßen verlaufen am unmittelbaren Stadtkern entlang. Sie sind hoch frequentiert und verursachen hohe Lärm- und Abgasbelastungen. Hinzu kommen die Engstellen im Straßenquerschnitt sowie die Kreuzung mehrerer Bahnübergänge. Die B 98 ist davon besonders betroffen.

Die Staatsstraße S 81 in Richtung Dresden, die z. B. durch den Ortsteil Zschauitz führt bzw. die S 40 in Richtung Riesa, die über Skassa verläuft, vervollständigen das Angebot. Letztere hat nach den Verkehrszählungen von 1993 ein unwesentlich geringeres Verkehrsaufkommen als die B 98. Für die Engstelle im Bereich Großenhain, Gemarkung Großraschütz, im Zuge der Eisenbahnüberführung der Strecke Berlin - Dresden ist ein neues Bauwerk vorgesehen, welches den geforderten Regelquerschnitt erhält. Des Weiteren ist die S 292 (Mülbitzer Straße) sowie die S 91 (Folbern) zu nennen.

Ergänzt werden die klassifizierten Straßen durch die Kreisstraßen, die in der Baulast des Landkreises Riesa-Großenhain stehen und überörtliche Bedeutung sowie in den Ortsdurchfahrten auch erschließende Funktion haben.

- K 8510 → B 98 Folbern – Adelsdorf (Gemeinde Lampertswalde)
- K 8550 → S 40 Großenhain (Schulstraße) – Medessen (Gemeinde Priestewitz)
- K 8530 → K 8531 Großenhain (Rostiger Weg) – Rostig – Kalkreuth (Gemeinde Ebersbach)
- K 8531¹ → S 81 Großenhain (Weßnitzer Straße) – Weßnitz – Göhra (Gemeinde Ebersbach)
- K 8570 → B 98 Großenhain (Rosa-Luxemburg-Straße/Waldaer Straße) – Walda (Gemeinde Wildenhain)
- K 8571 → S 40 bei Skassa – Wildenhain (Gemeinde Wildenhain)

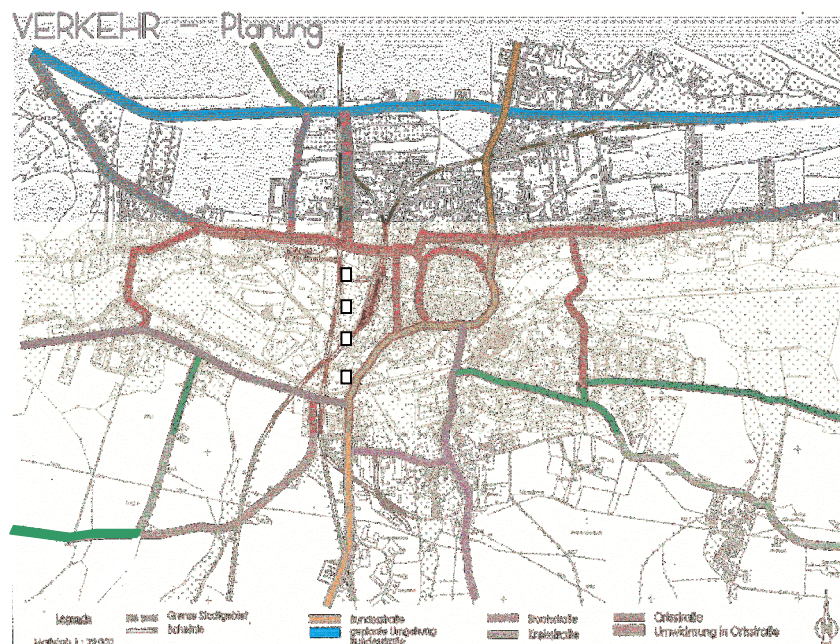
Die Ortsstraßen haben in dem ganzen System die Funktion der Erschließung der Grundstücke. Sie besitzen keinen überörtlichen Charakter. Als Ortsstraßen mit hoher Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr gelten:

- Kleinraschützer Straße / Skassaer Straße
- Dr.-Külz-Straße
- Herrmannstraße
- Martin-Scheumann-Straße

¹ Hinweis: aktuell wird für den Bereich der Ortsdurchfahrt Grossenhain, Weßnitzer Straße eine Entwurfsplanung zum Ausbau der Straße erarbeitet.

13.1.2 Entwicklungskonzept

Zur Optimierung des Individualverkehrs wurde durch die Stadt Großenhain die Aufstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes in Auftrag gegeben, der seit 1993 vorliegt und in den Jahren 2003 bis 2005 überarbeitet wurde. Darin sind verschiedene Varianten einer möglichen zukünftigen Verkehrsführung enthalten.



Die Ortsumgehung der B 98 ist ein wichtiges, kurz- bis mittelfristig zu realisierendes Vorhaben. Als die Verbindung zwischen der Autobahnanschlussstelle Thiendorf und dem Mittelzentrum Großenhain und als eine eventuelle zukünftige regionale Entwicklungsachse wird die B 98 an Bedeutung gewinnen sowie eine Entlastung der Großenhainer Innenstadt herbeiführen. Im Zuge dessen soll die Ortsdurchfahrt der B 98 durch eine Ortsumfahrung und der damit schienengleiche Bahnübergang B 98 durch eine niveaufreie Lösung an anderer Stelle ersetzt werden (Bahnübergangsbeseitigung).

Die B 101 ist die zweite wichtige Fernverkehrsstraße in Großenhain. Die Verlegung der Bundesstraße in Richtung Norden Großenhains zur Beseitigung des niveaugleichen Bahnüberganges an der Elsterwerdaer Straße ist langfristig geplant. Die B 101 soll zukünftig als Entwicklungsachse Nord-Süd die Anbindung an die geplante A 16 (ASS Elsterwerda) herstellen. Darüber hinaus soll diese neue Trasse zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt beitragen. In diesem Zusammenhang wird im Flächennutzungsplan bahnparallel zwischen der Großraschützer Straße und OU B 98 ein gegenüber der vorhandenen B 101 alternativer Trassenkorridor dargestellt (□ □ □). Von der Berliner Straße bis zur neuen Ortsumgehung ist der zukünftige Verlauf im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße geplant. Dieser Planungsansatz ist derzeit nicht Bestandteil der Planungswerke der Straßenbauverwaltung. Im Zuge der Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes bis 2005 werden entsprechende Bedarfsprognosen hinsichtlich der grundsätzlichen Erforderlichkeit erstellt, in deren Auswertung die weitere Aufrechterhaltung dieser Entwicklungsvariante zu prüfen ist.

13.2 Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV)

Die im Planteil dargestellten Bahnbetriebsanlagen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Soweit nachfolgend mögliche Veränderungen dieser Anlagen angesprochen werden, hat das lediglich informatischen Charakter.

13.2.1 Entwicklungsstand

Die Stadt ist Kreuzungspunkt der Bahnlinien Dresden – Berlin und Dresden – Cottbus – Frankfurt/Oder. Der Cottbuser Bahnhof liegt an der Strecke Dresden – Cottbus – Frankfurt/Oder und ist Haltepunkt für den Regionalverkehr für beide Strecken. Hier ist auch eine moderne Umsteigestelle zum ÖPNV entstanden. Derzeit führt der S-Bahn-Verkehr noch nicht von Dresden bis nach Großenhain. Eine Anbindung an das Dresdner Nahverkehrsnetz ist aber möglich.

Der Cottbuser Bahnhof ist für den Personennahverkehr und gleichzeitig für den Güterumschlag geeignet. Eine Nutzung der bestehenden Anschlussgleise erfolgt hinsichtlich des Betriebsstandortes → AGRO-Service GmbH.

Der ehemalige Bahnhof „Berliner Bahnhof“ in der Rosa-Luxemburg-Straße wird im Gleisbereich des Hausbahnsteiges zukünftig umgebaut und ist nur noch betriebsbedingt für Havariefälle nutzbar. Das unter Denkmalschutz stehende Empfangsgebäude wird einer anderweitigen Nutzung zugeführt.

Das Verbindungsgleis vom Cottbuser Bahnhof zur Strecke Berlin – Dresden kreuzt die R.-Luxemburg-Str. und soll im Zuge des Umbaus im Zusammenhang mit dem Streckenausbau (Erhöhung der Streckengeschwindigkeit) ertüchtigt werden.

Eine Verbindung der Bahn in Richtung Riesa – Leipzig ist derzeit über Priestewitz möglich.

13.2.2 Entwicklungskonzept

Die Anbindung der Stadt Großenhain an das schienengebundene Dresdner Nahverkehrsnetz ist möglich und wird durch die Stadt Großenhain favorisiert. Konkrete Planungen liegen derzeit aber noch nicht vor.

Des Weiteren werden Angebotserweiterungen auf den Strecken Elsterwerda - Großenhain und Senftenberg-Großenhain angestrebt, ohne jedoch S-Bahn-Taktzeiten zu erreichen. Dazu ist derzeit kein ausreichender Bedarf vorhanden.

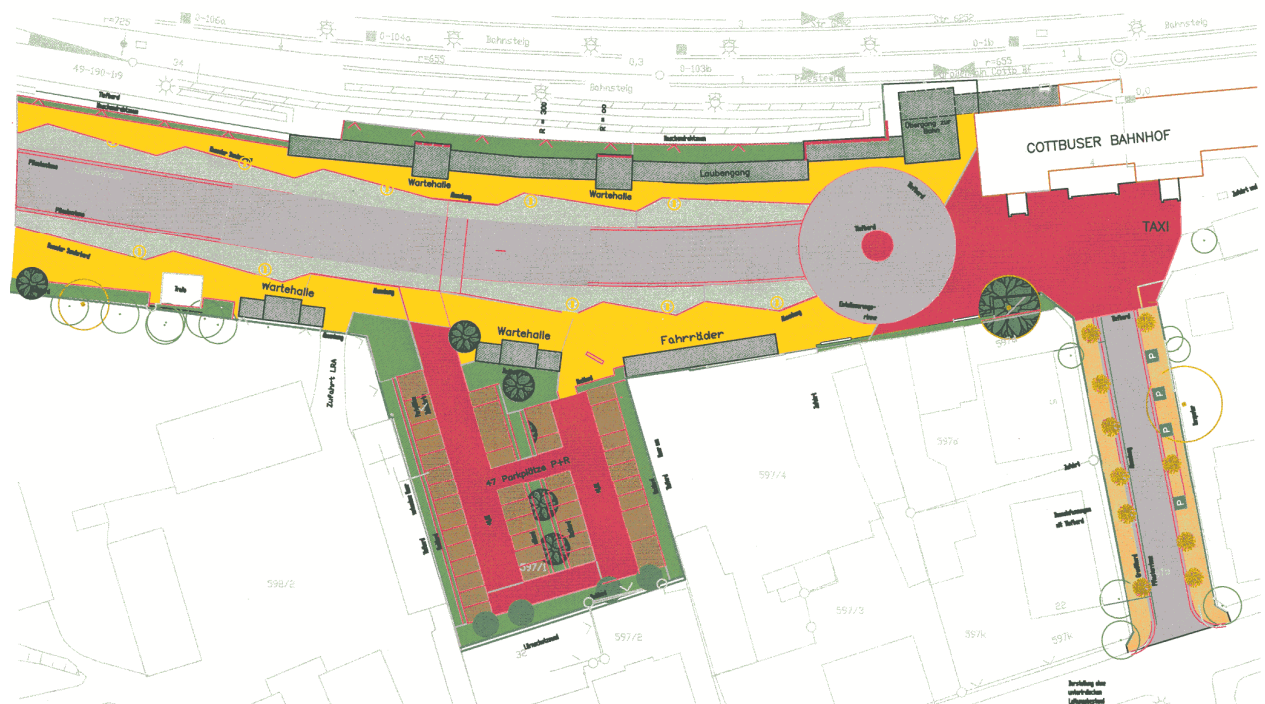
Eine Verlängerung der Nahverkehrsstrecke in Richtung Naundorf mit Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes ist nur über den „Cottbuser Bahnhof“ bis zum Flugplatz Großenhain und auch nur bei einer nachgewiesenen potentiellen Auslastung möglich.

Die Strecke Dresden - Berlin wird zukünftig in das Netz der Europäischen Hochgeschwindigkeitsbahnen mit einbezogen werden und auch im Bereich des Stadtgebietes entsprechend aus- bzw. umgebaut.

Hierdurch werden Bahnübergangsbeseitigungen erforderlich, die in die Planung und Herstellung der Ortsumgehung der B 98 eingebunden werden. Im Bereich des Berliner Bahnhofes / Berliner Straße ist im Zuge der Beseitigung des Bahnüberganges der Bau eines Rad-Fußgängertunnels geplant.

Im Zuge des Ausbaus der Strecke Dresden – Leipzig auf eine Streckengeschwindigkeit von 200 km/h erfolgt die Anlage einer Neubaustrecke im Süden der Gemarkung Zschauitz und Großbraschütz.

Mit der Umgestaltung der Übergangsstelle Cottbuser Bahnhof soll eine bessere Verknüpfung durch Verkürzung der Umsteigewege zwischen Busverkehr, Schienenverkehr und Individualverkehr hergestellt werden, um somit den Nahverkehr attraktiver zu machen.



13.3 Öffentlicher Personennahverkehr

13.3.1 Entwicklungsstand

Der ehemalige Bereich der Endhaltestellen für den Regionalbusverkehr in der Mozartallee wurde im Jahr 2002 an den Cottbuser Bhf. verlegt. Zwei Doppelhaltestellen für den Stadt- und Regionalbusverkehr an der Mozartallee sind als Erschließung für das Stadtzentrum, die Berufsschule sowie umliegende Wohngebiete und öffentliche Einrichtungen weiterhin in Betrieb.

Die Anbindung der Ortsteile an das Zentrum Großenhain ist durch die Stadt- und Regionalbuslinien gewährleistet. Die Städte wie Riesa, Gröditz, Radeburg, Meißen und Dresden sind über Regionalbuslinien mit Großenhain verbunden.

13.3.2 Entwicklungskonzept

Das vorhandene Liniennetz im Innenstadtbereich ist ausreichend und bedarf keiner Erweiterung. Eine Erweiterung des Stadtbusliniennetzes in den Ortsteilen wird von der entsprechenden Nachfrage abhängig gemacht. Diese ist derzeit nicht vorgesehen, da der höhere Bedarf derzeit nicht vorhanden ist bzw. die Regionallinien den Bedarf abdecken.

13.4 Rad- und Fußgängerverkehr

13.4.1 Entwicklungsstand

Die Stadt Großenhain sowie die umgebende Kulturlandschaft ist landwirtschaftlich geprägt und weist eine wenig bewegte Topografie und somit eine radfahrerfreundliche Landschaft auf. Auch die Tatsache, dass in der Stadt eine Vielzahl an Einrichtungen (Schulen, Behördenzentrum, Freizeiteinrichtungen, diverse Grünzüge u.a.) vorhanden ist, führt dazu, dass ein hohes Potential an Radfahrern bzw. entsprechende Zielpunkte existieren.

Innerhalb der Ortslage der Stadt Großenhain existieren separate Radwege vorrangig für die Erholungsnutzung (auch als Fuß- und Radweg), z.B. durch den Stadtpark, am Kupferberg, am ehem. Truppenübungsplatz, über den Gondelteich am NaturErlebnisBad, am Walkdamm, im Bereich des Wiesengässchen, an den Bäckerwiesen sowie in der Röderaue zwischen Wiesengässchen und Martin-Scheumann-Straße sowie im Bereich der Hopfenbachaue im GE-Zscheschen. Verschiedene Radfahrangebote entlang der Hauptverkehrsstraßen wurden im Bereich der Radeburger Straße, der Wildenhainer Straße, der Elsterwerdaer Straße, der Berliner Straße, der Meißner Straße, der Priestewitzer Straße sowie der Wallanlage eingerichtet.

Außerhalb der Ortslage wurde 1998 der Radweg zwischen Ortsausgang Großenhain und Orteingang Folbern entlang der B 98 sowie 2004 der Radweg nach Zschauitz fertig gestellt. In den anderen Ortsteilen gibt es keine ausgewiesenen Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen.

Nach Weißnitz führt ein Radweg. Die Verbindung nach Skassa erfolgt über den Stadtpark, Kleinraschütz und die Röderaue. Folbern wird neben dem o.g. Radweg entlang der B 98 durch eine Vielzahl von vor allem landwirtschaftlichen Wege durchzogen, die als Radwegeverbindungen geeignet sind.

In der Stadt Großenhain dienen eigenständige Radwege neben der Verbindung von Ortsteilen in erster Linie auch touristischen Zwecken. So sind oben genannten Radwege z.T. wiederum Bestandteile überregionaler Radwege. Zu nennen sind hier vor allem die Sächsische Salzstraße als Zubringer zum Elbradweg sowie die Radwege im Bereich der Röderaue und der Hopfenbachaue.

Derzeit existiert aber noch kein zusammenhängendes Netz, insbesondere in Verknüpfung von attraktiven touristischen Einrichtungen und Erlebnisbereichen in der Stadt.

Gründe für das derzeit noch lückenhafte Netz sind der noch notwendige Grunderwerb, ein zu geringes Flächenangebot im Verkehrsraum oder bevorzugte Nutzung durch andere Verkehrsarten (z. B. Beparkung) sowie die nur begrenzt vorhandenen Finanzierungsmöglichkeiten.

Mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung ist die Innenstadt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (30 km/h) ausgewiesen.

13.4.2 Entwicklungskonzept

Um die Popularität des umweltfreundlichen Verkehrsmittels Fahrrad zu erhöhen, muss die Sicherheit der Radfahrer gewährleistet werden. Die Stadt Großenhain plant in diesem Zusammenhang die Errichtung neuer Radwege, vor allem an allen klassifizierten Straßen. Damit soll die Verbindung zwischen den Ortsteilen und der Stadt Großenhain für Radfahrer attraktiver und insbesondere der Schülerverkehr sicherer gestaltet werden.

Die Realisierung im Bereich der Bundes- und Staatsstraßen erfolgt durch das Straßenbauamt Meißen. Konkret ist hier die Anbindung von Zschauitz an die Innenstadt geplant.

Im Auftrag der Stadt wurde 1993 ein Verkehrskonzept mit integriertem Radwegkonzept für die Stadt Großenhain erarbeitet. Unter Berücksichtigung der konzeptionellen Aussagen wurden in den letzten Jahren verschiedene Radwege ausgebaut. Das Ziel für die nächsten Jahre ist, aufbauend auf dem Radwegkonzept, welches 1998 überarbeitet wurde, neben der Erhaltung und Sanierung bestehender Wege vor allem die Schaffung eines zusammenhängenden Radwegenetzes. Besondere Bedeutung hat hierbei u.a. die Schaffung der Radwegeanbindung nach Walda bzw. Wildenhain im Zuge der Herstellung der OU-B 98 sowie der Anschluss des Radweges „Hopfenbachau“ an die „Sächsische Salzstraße“.

Die Verknüpfung vorhandener touristischer Potentiale im Sinne einer „Perlenkette“ mit dem Schwerpunktbereich des ehem. Landesgartenschaulandes hat grundsätzlich Priorität.

Hinsichtlich der Anlage neuer Radwege wird angestrebt, vorhandene gering belegte Straßen dem Radverkehr anzubieten und nur auf stark befahrenen Straßen die Möglichkeit eines separaten Raumes für Radfahrer zu schaffen (z. B. getrennter oder gemeinsamer Geh/ Radweg). Bei beengtem Raum haben sich Angebotsstreifen bewährt.

Gerade unter dem Aspekt "Sicherer Schulweg" soll das Netz des Alltagsradverkehrs weiter ausgebaut werden. Eine Mitnutzung der touristischen Radwege für den Schülerverkehr, besonders für Schüler aus den Ortsteilen ist möglich. Hier spielt allerdings die Lage der Wege eine entscheidende Rolle, da touristische Radwege meist abseits von Straßen und Bebauung liegen und keine Beleuchtung haben. Das Sicherheitsbedürfnis ist in diesen Fällen sehr hoch und die Akzeptanz deshalb nicht immer gegeben.

Grundsätzlich sollen die Potentiale der Landesgartenschau 2002 verstärkt einbezogen und weitere touristische Ziele der Umgebung stärker miteinander verknüpft werden.

Die Berücksichtigung der laufenden Projekte (z.B. Arbeitsgruppe Zürner, GRH, Verein Via Regia u.a.) im Zuge der Vitalisierung der Via Regia ist entsprechend zu berücksichtigen und eine gestalterische und funktionale Einbindung des alten Straßenverlaufes in das Radwegenetz zu prüfen.

Die Stadt unterstützt auch zukünftig die positive Entwicklung des Radverkehrs durch eine Fortschreibung des Radwegkonzeptes in Kombination mit einer integrierten Freizeitkarte. Hinsichtlich der konkreten Planungen wird in diesem Zusammenhang auf das Konzept verwiesen.

Weiteres grundsätzliches Ziel ist die Erhöhung der Sicherheit für den Fußgängerverkehr. So sind für den Fußgängerverkehr, besonders unter Beachtung der Schüler und älterer Menschen, sichere Querungshilfen in Form von Lichtsignalanlagen bzw. Bedarfsampeln oder sonstige Maßnahmen, wie die Errichtung von Fußgängerinseln, erforderlich. Zusätzliche Bordabsenkungen erleichtern Behinderten die notwendige Querung der Fahrbahn.

13.5 Ruhender Verkehr

13.5.1 Entwicklungsstand

In Großenhain wurden mehrere selbständige öffentliche Parkplätze eingerichtet. An folgenden Plätzen und Straßen befinden sich derzeit größere innenstadtrelevante öffentliche Parkplätze:

- Meißner Straße / Katharinengasse
- Gerberdamm
- Hauptmarkt
- Friedhof (ehem. Schützenhaus)
- Rahmenplatz
- Alleegäßchen / Steinweg

- Schubertallee / Alleegäßchen
- Schloss (Weberallee) mit Caravan
- Beethovenallee

Des Weiteren ist das Parken auf mehreren Straßen möglich, z.B. Mozartallee / Franz-Schubert-Allee, Frauenmarkt, Naundorfer Straße, Schlossstraße, Dresdner Straße, Lessingplatz und Neumarkt.

Generell fehlen für die Innenstadt ausreichende attraktive Parkangebote, welche sich in unmittelbarer Nähe zu den innerstädtischen Geschäftsbereichen befinden. Ein wesentlicher Aspekt besteht im Grundeigentum und in der Finanzierung. Die Flächen im Stadtkern sind nicht ausreichend für den Bau von ausschließlich ebenerdigen Stellplätzen. Die Finanzierung von Parkhäusern oder Tiefgaragen übersteigt die Leistungsfähigkeit der Stadt. Besonders aus Richtung Osten, von der Autobahn kommend sowie aus Richtung Norden ist das Angebot zu gering.

In den Ortsteilen sind Parkmöglichkeiten entsprechend dem Bedarf vorhanden. Auf dem neu gestalteten Anger in Folbern befinden sich z.B. mehrere öffentliche Stellplätze.

13.5.2 Entwicklungskonzept

Insbesondere in der Innenstadt ist ein hoher Park-Such-Verkehr durch unzureichende Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Einzugsbereich der Geschäftslagen zu verzeichnen. Eine Lösung des o.g. Defizits kann durch ein funktionierendes Einbahnstraßensystem, eine optimale Anordnung der Parkplätze einschließlich Parken am Straßenrand, geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Schaffung von Stellplätzen an der Peripherie des Stadtkerns sowie ein übersichtliches Parkraumbewirtschaftungskonzept und eine wegweisende Beschilderung erreicht werden.

Grundsätzlich sollten insbesondere die fehlenden Parkmöglichkeiten: Richtung Osten (A 13) sowie in Richtung Norden (B101) neu geschaffen werden.

13.6 Luftverkehr

13.6.1 Entwicklungsstand

Der Flugplatz Großenhain, ein ehemaliger Militärflugplatz, ist im Verkehrswegeplan des Freistaates Sachsen als Verkehrslandeplatz mit lokaler Bedeutung ausgewiesen. Der Verkehrslandeplatz verfügt über eine Start- und Landebahn mit einer Gesamtlänge von ca. 2.400 m, die jedoch auf Grund der luftrechtlichen Forderungen an die Hindernisfreiheit nicht in voller Länge genutzt werden kann.

In Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde nach Abzug der GUS-Luftstreitkräfte als erster Schritt die Umwandlung des ehem. Militärflugplatzes in einen Landeplatz des allgemeinen Verkehrs auf der Grundlage eines lufttechnischen Genehmigungsverfahrens durchgeführt. Das Luftverkehrsamt erteilte die Genehmigung für den Flugplatz mit Luftfahrzeugen bis zu 5,7 t maximaler Startmasse, mit besonderer Genehmigung bis zu 14 t.

In den letzten Jahren wuchs die Bedeutung des Verkehrslandeplatzes Großenhain ständig an. Wurden 1994 noch rund 1.900 Flugbewegungen registriert, so stieg die Zahl bis 2000 auf rund 16.000 Flugbewegungen pro Jahr an. Trotz dieser positiven Entwicklung des Luftverkehrs werden die potentiellen Möglichkeiten des Verkehrslandeplatzes bisher noch nicht ausreichend genutzt.



13.6.2 Entwicklungskonzept

Die Stadt Großenhain befürwortet das Ziel der Flugplatzbetreibergesellschaft, im Interesse der Ansiedlung potentieller Investoren in möglichst kurzer Frist die erforderlichen luftrechtlichen und technischen Voraussetzungen für eine Verbesserung der Möglichkeiten der Nutzung des Verkehrslandeplatzes in seiner bisherigen Konfiguration zu schaffen und gleichzeitig die Option für einen späteren bedarfsgerechten Ausbau offen zu halten, was wiederum nur durch einen Ausbau der technischen Möglichkeiten des Verkehrslandeplatzes zu erreichen ist.

Eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung einschließlich des Niederschlagswassers ist Voraussetzung für die Entwicklung des Standortes.

14 Flächen für Ver- und Entsorgung

14.1 Trinkwasser

Die Stadt Großenhain und deren Ortsteile Skassa, Zschauitz, Weißnitz, Rostig und Folbern gehören dem Regionalen Zweckverband Kommunale Wasserversorgung Riesa/Großenhain an.

Die Versorgung der Stadt Großenhain erfolgt derzeit zentral über die Fernwasserversorgung Fichtenberg.

Für die Hauptversorgung der Stadt Großenhain und Ortsteile mit Trinkwasser ist die Behälteranlage mit Druckerhöhungsanlage an der Wildenhainer Straße (ehemaliger Truppenübungsplatz) zuständig. Der Hochbehälter Kupferberg ist in dieses System integriert.

Die Trinkwasserversorgung in den Ortsteilen erfolgt wie die der Stadt über das Fichtenberger System.

Trinkwasserschutzonen des Zweckverbandes sind im Einzugsbereich der Planung (FNP) nicht ausgewiesen.

Die im nichtöffentlichen Bereich liegenden Anlagen des Zweckverbandes sind in ihrem Bestand grundbuchmäßig bzw. kraft Gesetz geschützt. Für die festgesetzten Schutzstreifen mit einer Breite zwischen 4 m und 6 m über den liegenden Trinkwasserleitungen gelten Nutzungseinschränkungen. Dies gilt besonders für die gemischten Bauflächen M2 und M10, für die gewerbliche Baufläche G3 sowie die Aufforstungsflächen EW 1 (DN 250-Nordringleitung), EW 3 (DN 400 – Fichtenberger Leitung) und EW 8 (DN 300-Kronospanleitung).

Leitungsneuerlegungen im Sinne der Erweiterung des liegenden Trinkwassernetzes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

14.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird aus den öffentlichen und privaten Gewässern sowie neu gebauten Löschwasserentnahmestellen (Gewerbegebiet Zscheschen, Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz) sowie aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abgesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Tatsache, dass die Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH der Stadt Großenhain ihre Versorgungsnetze für Löschwasserzwecke zur Verfügung stellt, nicht die Verpflichtung ergibt, Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitzustellen.

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Großenhain wurde u.a. auch unter Zugrundelegung des aktuellen Flächennutzungsplanentwurfes ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Die Löschwasserkonzeption dient der Stadt als Entscheidungsgrundlage u.a. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Bei der Erstellung der Bebauungspläne ist das Löschwasserkonzept und die hier aufgeführten erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Bezüglich aufgeführter Standorte, für die die Löschwasserversorgung aktuell als nicht gesichert gilt, sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der einzelnen Verfahren festzulegen.

14.3 Abwasserentsorgung

14.3.1 Abwassernetz

Die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt in der Stadt Großenhain über ein Mischkanalsystem (Stadtkern und Neubaugebiete) sowie über eine Trennkanalisation (stadtnahe Bereiche und B-Plangebiete¹).

Das Abwasser des Ortsteils Zschauitz wird in der Ortslage über Freigefälle gesammelt. Über ein Pumpwerk und eine Druckleitung werden die Abwässer zum Gewerbegebiet „Zscheschen“ gepumpt und gelangen von dort in das Kanalnetz der Stadt Großenhain.

Auf den Grundstücken des Ortsteils Weißnitz sind Klärgruben vorhanden, deren Überläufe an einen Tagewasserkanal angeschlossen sind. Der „Weißnitzbach“ dient dem Kanal als Vorflut. In Weißnitz ist ein

¹ beachte: außer Gewerbegebiet „Zscheschen“

Trennsystem vorgesehen, welches bisher nur für das Wohngebiet „Siedlungsweg“ am Kirchweg verwirklicht werden konnte. Das Schmutzwasser dieser Siedlung fließt zu einem Pumpwerk das bereits für den ganzen Ort ausgelegt ist und das Abwasser in das Kanalnetz von Großenhain pumpt.

Seit Juli 1997 ist der 1. BA der Ortsentwässerung Skassa fertiggestellt. Die Abwässer des Dorfes werden der Gemeinschaftskläranlage Großenhain zugeleitet. Im Jahr 1998 begann die Realisierung des 2. Bauabschnittes der Ortsentwässerung Skassa, der im Juli 1999 fertiggestellt wurde. Skassa ist damit zu 100 % abwassertechnisch erschlossen. Ausgenommen hiervon ist die Mühle Skassa. Diese wird aufgrund der Entfernung nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Rostig besitzt ein eigenes Abwassersystem, welches an die ortseigene Kläranlage angeschlossen ist. Die Kläranlage Rostig ist durch die vorhandene Bebauung des Ortsteils Rostig und das Bebauungsplangebiet „Kalkreuther Straße“ rechnerisch ausgelastet. Mit der Stadt Großenhain und dem AZV „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ wurde festgelegt, dass weitere Anschlüsse an die Kläranlage vorgenommen werden können, wenn durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen sichergestellt wird, dass rechtzeitig vor Erreichen der tatsächlichen Auslastung der Kläranlage Rostig die Erweiterung der Kläranlage Rostig oder die Überleitung der Abwässer zur Kläranlage Großenhain erfolgt. Zwischenzeitlich liegt eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung für eine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage vor.

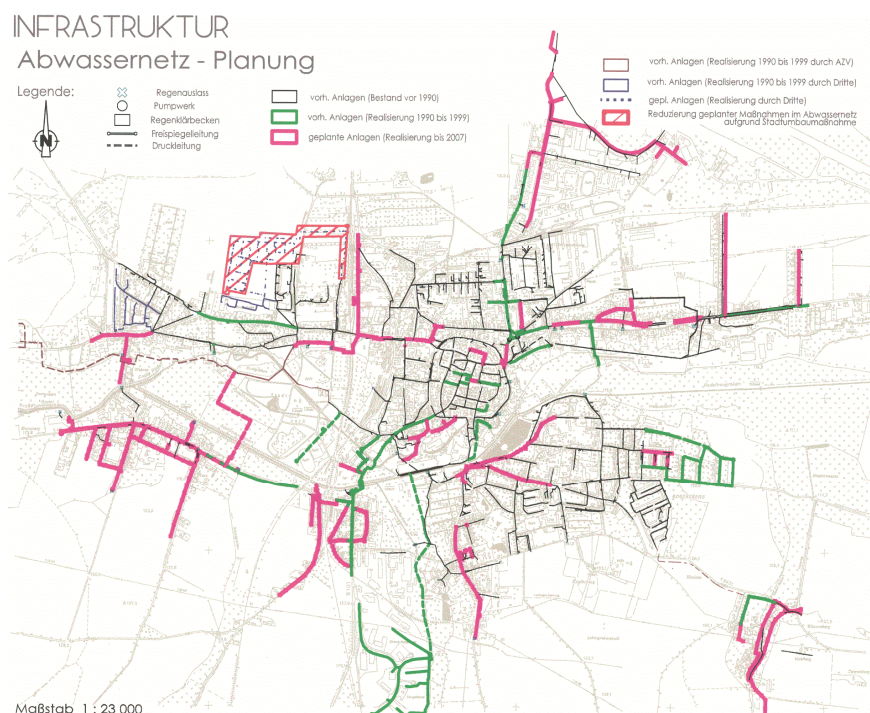
Aktuell sind für den Ortsteil Rostig keine weiteren neuen Baugebiete geplant. Sollten sich im Zuge der Eigenentwicklung im Ortsteil Rostig ergeben, dass die Kläranlage ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und damit eine ausreichende Klärung des Abwassers nicht mehr gegeben ist, wird die Erweiterung der Kläranlage Rostig vorgenommen.

Das in der Plandarstellung als Außenbereich gekennzeichnete Grundstück in Rostig (Dreiseithof nordwestlich der Ortslage Rostig) ist nicht an das Netz angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung des Ortsteils Folbern erfolgt derzeit noch dezentral über z.B. Mehrkammergruben, die von Entsorgungsunternehmen geleert werden. Oberflächenwasser wird in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und den Vorflutern zugeleitet. Für die Schmutzwasserentsorgung liegt ein Vorentwurf vor.

Die Herstellung des zentralen Abwasseranschlusses ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept (Stand: 01.04.2004) für die Jahre 2007/2008 geplant.

Die Stadt Großenhain hat gemäß der EU-Richtlinie (91 / 271 / EWG) ihr Abwasserinvestitionsprogramm ausgerichtet.



Für die Stadt Großenhain wurde ein Verdichtungsgebiet mit mehr als 15.000 Einwohnern im Sinne der Verordnung des Sächs. Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Umsetzung der Richtlinie 91/271/EWG über die Behandlung von kommunalem Abwasser (VokomAbw) festgesetzt, was eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung innerhalb dieses Gebietes bis zum 31.12.2000 erforderte. Das Verdichtungsgebiet bis 15000 Einwohner (Stadtkern und stadtnahe Gemarkungen) ist bereits mit einer Kanalisation versehen bzw. sind die Voraussetzungen geschaffen den zentralen Abwasseranschluss zu realisieren.

Seit Ende 2001 liegt ein Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverband „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ vor, welches bis Ende 2003 überarbeitet wird. In diesem Konzept werden auch Aussagen zu den Ortsteilen Weßnitz und Folbern enthalten sein. Dieses Konzept wird nach Fertigstellung der Anlage beigelegt.

Als Grundlage für eine ganzheitlichen Abwasserentsorgungsplanung wird derzeit im Auftrag der Stadt Großenhain ein „Allgemeiner Kanalplan“ (AKP) erstellt. Hierin wird eine Übersicht über vorhandene Abwasseranlagen und ihre Auslastung gegeben, Prognosen erstellt sowie Aussagen für notwendige Maßnahmen hinsichtlich der Abwasserentsorgung der Stadt getroffen. Diese Fachplanung berücksichtigt die geplante Siedlungsentwicklung und wird auch nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes weitergeführt und ständig aktualisiert.

Hingewiesen sei auf den grundsätzlichen Sachverhalt, dass eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung einschl. des Niederschlagswassers Voraussetzung für die Errichtung, die Überplanung, den Umbau, die Sanierung und die Nutzung von Flächen, Gebäuden, Anlagen u.ä. (z.B. W6 Großenhain; G2 – G5) ist.

14.3.2 Kläranlage



Die Abwässer der Stadt werden im Trenn- und Mischsystem in die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ eingeleitet. Die Gemeinschaftskläranlage hat im Juli 1997 den Betrieb aufgenommen und befindet sich südlich der Wildenhainer Straße am ehemaligen Truppenübungsplatz. Als erste Ausbaustufe wurde als Grundbaustein eine biologische Reinigungsleistung für 28.000 EW realisiert.

Die Errichtung einer chemischen Station zur Phosphatelimination wurde als 2. Bauabschnitt im Jahre 2000 realisiert. Das 2. Belebungsbecken mit zusätzlichem Schlamm Speicher wird als 3. Bauabschnitt zur weitgehenden Stickstoffelimination gebaut. Die Inbetriebnahme erfolgt 2004.

Das Abwasser wird über zwei Druckleitungen von Großenhain und je eine Druckleitung von Wildenhain und Skassa dem Klärwerk zugeführt. Das Einzugsgebiet des Klärwerkes erstreckt sich im Süden auf den Raum zwischen Stauda und Blattersleben und im Norden bis nach Bauda. Die Einleitung gereinigter Abwässer erfolgt in die Große Röder.

Zeitgleich mit der Inbetriebnahme des 3. BA erfolgt ab 2004 die Abwasserüberleitung weiterer Einzugsgebiete der Gemeinde Priestewitz sowie der Tierkörperbeseitigung Lenz und das Einzugsgebiet der Kläranlage Lenz. Die KA Lenz wird anschließend stillgelegt.

Die ursprüngliche Kläranlage im Stadtpark wurde zu einem Regenrückhaltebecken umgebaut und in das System Stauraumkanal – Hauptpumpwerk integriert.

Die in der Gemarkung Folbern dargestellte Kläranlage „Kalkreuth“ gehört zum Abwasserzweckverband Kalkreuth. Diese Anlage übernimmt keine Entsorgungsfunktionen für die Stadt- und Ortteile Großenhains.

14.3.3 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Von Seiten der Stadt Großenhain wird bei Neuplanungen und Umplanungen von Wohnungen und Wohngebieten darauf hingewiesen, das anfallende Regenwasser möglichst nicht in das Mischkanalnetz einzuleiten. Es sollten Versickerungsmöglichkeiten zur Ableitung des Regenwassers genutzt werden. Ist diese Vorgabe nicht realisierbar, wird angeregt, dass das unverschmutzte Regenwasser als offenes Gewässer, z. B. in Form einer Teichanlage, aufgefangen wird. Die in der Vergangenheit geplanten und zum Teil schon realisierten

Abwasserinvestitionsmaßnahme im stadtnahen Bereich (z.B. Gemarkung Zschieschen, Industriegebiet Flugplatz) sowie durch Dritte realisierte Erschließungsmaßnahmen (z.B. WG Kleinraschütz, WG Nordwest, WG Kalkreuther Straße) wurden unter Beachtung des Vorgenannten ausgeführt.

14.4 Gasversorgung

Verbundnetz Gas AG / GasLINE

Im Planbereich befinden sich unterirdisch verlegte Anlagen der VNG. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein unterirdisch verlegtes Kabel LWL-Kabel der GasLINE–Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Essen (nachfolgend GasLINE genannt).

Die Errichtung der VNG-Anlagen erfolgte auf der zur Bauzeit geltenden gesetzlichen Grundlage. Die VNG hat nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes für alle Ferngasleitungen und Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, die vor dem 03.10.1990 verlegt wurden und zu diesem Zeitpunkt in Betrieb waren, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den Grundstücken, die nicht öffentliche Verkehrswege oder Verkehrsflächen sind, kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuches. Weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind durch §§ 1090 – 1092 des Bürgerlichen Gesetzbuches begründet.

Die Anlage der VNG und der GasLINE liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Die ungefähre Lage kann dem beigelegten Kartenmaterial (TK 25) entnommen werden.

Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlage	Nr.	DN	Schutzstreifen
VNG	Ferngasleitung	209	800	10,0m
VNG	Ferngasleitung	209.09	150	4,0m
VNG	Ferngasleitung	215	900	10,0m
VNG	Ferngasleitung	215.06	150	4,0m
VNG	Ferngasleitung	301	600	10,0m
VNG	Ferngasleitung	02.02	150	4,0m
VNG	Ferngasleitung	02.02.02	150	4,0m
VNG	Steuerkabel	1713, 1714 1713A		(im Schutzstreifen der FGL 301) 1m
VNG	E-Kabel	---		1m
VNG	Korrosionsschutzanlage Kabel / Anoden	209.00/15; 301.00/14		1m/4m
VNG	Station Folbern (Schilderpfähle mit Messkontakten)			
GasLine	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL Kabeln			(im Schutzstreifen der FGL 301)
Interoute	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL Kabeln			2,0m

Im Flächennutzungsplan sind die Verläufe der oben genannten Ferngasleitungen, welche die Gemarkung Großenhain und deren Ortsteile berühren, gekennzeichnet. In der Legende erfolgte ein Hinweis auf die erforderlichen Schutzstreifen.

Hinsichtlich einzelner geplanter Entwicklungsflächen im FNP sind Leitungen der VNG/GasLINE berührt:

- LW 15 Planung von landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich von Folbern
- ER 12 Schaffung eines Biotopkomplexes östlich von Rostig
- ER 13 Küchengraben bei Rostig
- EG 6, EG 13 Grünlandextensivierung
- EW 15, EW 12 Aufforstung

- G gewerbliche Baufläche in Naundorf (G-5, G 6)
- M gemischte Baufläche in Naundorf
- M-2 Neuausweisung einer gemischten Baufläche, Bereich Elsterwerdaer Straße (südlich der Bahnstrecke / nördlich der Tankstelle)
- Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderaue und Kienheide“
- Geplante Ortsumgebung B 98 - Folbern

Bei Realisierung der einzelnen Maßnahmen, z.B. im Rahmen von Bebauungsplänen oder Pflanzplänen etc. sind die Belange der Versorgungsunternehmen entsprechend zu berücksichtigen und diese nochmals anzuhören.

Sofern Änderungen im Bereich von 100m beiderseits der v.b. Anlagen vorgenommen werden, ist die GDMcom zur erneuten Stellungnahme aufzufordern.

Hochdruckgasleitungen

Im Übersichtsplan zum Anschreiben der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH vom 04.02.2004 im Maßstab 1 : 25000 ist die vorhandene Hochdruckgasleitung 1704 DN 300/150/100 St PN 4 sowie die Übernahmemess- und Regelanlage 6701 Hohe Straße, die Gasdruckregelschränke 6703 Martin-Scheumann-Straße, 6711 Hermann-Zschoche-Straße und mehrere Kundenanlagen gekennzeichnet.

Die Hochdruckgasleitung DN 150 St von der Martin-Scheumann-Straße bis zur Hermann-Zschoche-Straße befindet sich mittig innerhalb eines 3 m breiten Schutzstreifens. Für die Hochdruckgasleitung DN 300 St zwischen der ÜRA Hohe Straße und der Gesenkschmiede gilt ein Sicherheitsabstand von 5 m beidseitig der Hochdruckgasleitung. Innerhalb der Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

Die Zustimmung gilt nicht als Aufgrabegenehmigung, diese ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim zuständigen Meisterbetrieb Hochdruckanlagen Neusörewitz einzuholen. Spezielle Forderungen werden an Hand der örtlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt.

Nieder- und Mitteldruckgasleitungen

In der Stadt Großenhain befinden sich Nieder- und Mitteldruckgasleitungen unterschiedlicher Dimension. Die Mitteldruckgasleitungen unterteilen sich in Transportleitungen und Ortsnetzversorgungsleitungen. Die Stadt Großenhain ist in verschiedene Versorgungsbereiche aufgeteilt.

Der überwiegende Teil von Großenhain wird mit Niederdruck versorgt. Südlich der Großen Röder werden das Gewerbegebiet und der Ortsteil Zscheschen sowie der Ortsteil Zschauitz mit Mitteldruck versorgt. Westlich der Bahnstrecke Dresden-Berlin wurde der Ortsteil Kleinraschütz und die Elsterwerdaer Straße nördlich der Albertstraße auf erhöhten Niederdruck (50mbar) umgestellt.

Die Ortsteile Folbern, Rostig, Weißnitz und Skassa sind nicht erdgasversorgt. Für den Ortsteil Großraschütz laufen derzeit Untersuchungen zur gasseitigen Erschließung.

Planung

Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist unzulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5m zu Gasleitungen einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung vorzusehen und im Vorfeld mit der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH abzustimmen.

Sollte auf Grund von Baumaßnahmen die Umverlegung einer Gasleitung erforderlich sein, ist dies rechtzeitig zu beantragen. Der Bauherr erhält eine Kostenschätzung. Nach Bestätigung der Kostenübernahme durch den Bauherrn wird die Leitungsumverlegung kurzfristig veranlasst.

Hingewiesen wird auf das GASO-Merkblatt.

14.5 Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung der Stadt Großenhain wird über ein Netz 20 kV-Leitung gewährleistet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden diese innerhalb des Stadtgebietes nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Es erfolgte jedoch die Eintragung der überregionalen 380 kV, 220 kV und 110 kV-Leitungen, da für diese eine Baubeschränkung besteht.

Die Versorgung der Stadt Großenhain einschließlich der vorgesehenen Gewerbegebiete und sonstiger geplanter Standorte kann aus dem vorhandenen Umspannwerk Großenhain unter der Maßgabe abgesichert werden, dass nicht außergewöhnlich hohe elektrische Bedarfswerte einer neuen Industrie entstehen. Der Erschließungsaufwand bzw. Umfang ist bei den einzelnen Standorten unterschiedlich hoch und wird in erster Linie durch den Leistungsbedarf des Standortes bestimmt.

Zur Zeit sind folgende Baumaßnahmen in Vorbereitung bzw. kurz vor Bauausführung, wobei die zeitliche Abfolge noch nicht feststeht.

- Errichten einer Umspannstation im Bereich der Kirche, einschließlich Mittelspannungskabellegung ab der Franz-Schubert-Allee
- Änderung der Mittelspannungsfreileitung in der OL Skassa
- Erschließung der Fa. Hasopor
- Ersatzneubau der Umspannstation „Waldaer Str. Bayreuth“ und „An der Turnhalle Mehrzweckgebäude“

In den Gemarkungen Rostig, Weißnitz, Zschautz und Folbern befinden sich keine netzseitigen VEAG-Anlagen (Umspannwerke, Leitungen, Informationsanlagen).

Die Gemarkung Skassa wird von einer 380-kV-Leitung Streumen - Röhrsdorf 571/572 und der 220-kV-Leitung Niederwartha - Streumen 221/222 durchquert. Es ist ein Freileitungsbereich von 50m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte und Spielplätze. Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen.

Für eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die Zustimmung im zuständigen Netzbetrieb Dresden einzuholen.“

Bei neu zu erschließenden Wohn- und Gewerbegebieten sind entsprechende Flächen für Transformatorenstationen zu reservieren. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln - vorzugsweise im Gehweg - ist zu gewährleisten. Sobald Kenntnisse über den Leitungsbedarf vorliegen, ist die ESAG zu informieren.

14.6 Abfall

Die Stadt Großenhain und Ortsteile sind abfalltechnisch an den Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“ angeschlossen.

Der Abtransport von Hausmüll und Recyclingstoffen in der Stadt Großenhain und den Ortsteilen wird derzeit von der Firma RWE Elbe-Röder GmbH durchgeführt. Der Hausmüll wird auf Deponien entsorgt (Deponie Baßlitz seit 1998 stillgelegt). Papier, Glas und Leichtstoffe sowie Bauschutt und Erde werden einer Weiterverarbeitung zugeführt.

Die bisher in Großenhain und Ortsteilen vorhandenen Deponien (Altablagerungen) sind alle ausnahmslos geschlossen worden. Sie gelten als Altlastenverdachtsflächen und sind im Flächennutzungsplan als Altablagerungen dargestellt worden.

14.7 Fernwärme / Nahwärme

Die Wärmeversorgung Großenhain GmbH wurde 1993 gegründet. Die Stadt Großenhain ist zu 25,5% Gesellschafterin. In den 90er Jahren sind mehrere Versorgungsgebiete entstanden, die durch neue Heizhäuser mit vorwiegend Erdgas versorgt werden. Die Wärmeversorgung Großenhain GmbH versorgt die Nahwärmeversorgungsgebiete über moderne Leitungsnetze, primärseitig von der Erzeugungsquelle bis zum Ausgang Hausanschlussstation bzw. der vereinbarten Schnittstelle der Kunden. Das Sekundärnetz zweigt nach der Hausübergabestation bzw. der Schnittstelle im Gebäude ab.

Der Rückgang der Abnehmerzahlen bedeutet für die Wärmeversorgung Großenhain GmbH einen hohen Verlust, der unter den heutigen Erkenntnissen kaum auszugleichen ist. Der Rückgang der Abnehmerzahlen erfordert es, dass der Wärmeversorger und die Kunden gemeinsam mit der Stadt Großenhain nach Ausgleichspotenzialen suchen, um dem zu erwartenden Verlust gegensteuern zu können. Perspektivisch werden zur Zeit auf dem Gebiet des Einsatzes von regenerativen Energien Untersuchungen für das Stadtgebiet Großenhain durchgeführt.

14.8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

15 Grünflächen

Grünflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt und nach ihrem besonderen Zweck beschrieben werden, dienen einerseits der sportlichen und spielerischen Betätigung und andererseits der Erholung und dem Fremdenverkehr sowie der Friedhofsnutzung.

Als sonstige Grünfläche ausgewiesene Flächen konnten keinem besonderen Nutzungszweck zugeordnet werden. Zu beachten ist die Unterscheidung zu Grünland, welches zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zählt.

Im Vordergrund grünplanerischer Maßnahmen steht die Sicherung der Erholungseignung des Stadtgebietes.

- Sicherung und Förderung der öffentlichen Zugänglichkeit von attraktiven Landschaftsteilen entsprechend ihrer Belastbarkeit
- Sicherung und Entwicklung der Versorgung mit erholungswirksamen Grünflächen in Wohnungsnahe

Öffentliche Grünflächen sind in erster Linie im innerstädtischen Raum zu finden. Dieser Fakt begründet sich mit der hohen Bebauungsdichte und dem daraus resultierenden flächenmäßig geringeren Angebot an privaten Freiräumen. Öffentliche Grünflächen im dörflichen Siedlungsbereich werden nur im Flächennutzungsplan gesichert, wenn der besondere Nutzungszweck (Sportplatz, historische Parkanlage etc.) und seine Erhaltung es erfordern.

15.1 Parkanlagen

Im Flächennutzungsplan sind folgende Flächen als Parkanlagen dargestellt.

- Naherholungsgebiet Stadtpark
- Naherholungsgebiet Röderau mit Grünzug – ehem. Landesgartenschau Gelände
- Grüner Ring (Wallanlage)

15.1.1 Stadtpark

Der Stadtpark, ein geschützter Park, ist als wertvoller Bestandteil im Grünsystem der Stadt und als wohnungsnaher Erholungsort von wesentlicher Bedeutung für die Stadt Großenhain. Für die ca. 24 ha große Fläche sind im Bereich der Bäckerwiesen entsprechende Erweiterungsflächen vorgesehen, welche im Zuge der Ausbauvorhaben der Deutschen Bahn als Ausgleichsflächen angeboten und realisiert werden sollen.

Zur Schonung ihres landschaftsökologischen Potentials ist die Röderau von intensiver Nutzung auszuschließen. Es bietet sich jedoch an, auch Teilflächen des Kläranlagengeländes nach Abriss in die Parkfläche zu integrieren bzw. als Grünland bzw. grünlandähnliche Ruderalflächen anzulegen.



Aufgrund der Anlage des Parks mit seinen Alleen, Blickbeziehungen, dem gastronomischen sowie kulturellen Zentrum – der Parkgaststätte – und dem zahlreichen wertvollen Baumbestand ist die Schutzwürdigkeit seit langem bekannt. Deshalb wurde dieses Gebiet im Rahmen der übergeleiteten Schutzvorschrift des § 64 Abs. 1 SächsNatSchG als geschützter Park eingestuft. Darüber hinaus liegt die Parkanlage im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderau und Kienheide“.

Im Bereich des Stadtparks erfolgten in den früheren Jahren durch die Errichtung von zahlreichen baulichen Anlagen, Eingriffe in die Struktur und Funktion des Parks. Insbesondere die Sportanlagen liegen hier in zentralen Bereichen der Parkanlage. Aufgrund dieser Bebauung wurden die Geschlossenheit und der Charakter der ehemals geplanten Parkanlage verwischt und die Funktion und Erholungswirkung für alle Bürger der Stadt in Teilbereichen eingeschränkt. Die Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der gesamten Flächen ist für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt gegeben. Der durch die Sportanlagen hervorgerufene Kfz-Verkehr führt zu Lärm- und Immissionsbelastungen. Auch sind die landschaftsplanerischen und freiraumgestalterischen Prinzipien einer typischen Parklandschaft (Landschaftspark) durch die eher individuelle Nutzungsform der Kleingartenanlage sowie der Sportanlagen in ihren Grundzügen beeinträchtigt.

Dem im INSEK formulierten Ansatz einer mittel- bis langfristigen Verlagerung von einzelnen, mitten im Park liegenden Sportstätten und deren zukünftige Konzentration in Randbereichen des Stadtparks liegt primär der Gedanke zu Grunde, den Großenhainer Stadtpark wieder stärker der gesamten Großenhainer Bevölkerung öffentlich zugänglich zu machen und den typischen Parkcharakter mit großen zusammenhängender Freiflächen, wertvollen Baumbeständen, Blickbeziehungen und Aufenthaltsflächen insbesondere im Hinblick auf eine sinnliche und naturbezogene Erholung weiter auszubauen und erholungsstörende Emissionen (z.B. PKW-Verkehr) zu minimieren. Darüber hinaus können durch die Bündelung der einzelnen Sportanlagen entsprechende Synergieeffekte hervorgerufen werden.

Zukünftig soll der Stadtpark im Bereich des „Vegetationsbandes“ der Röderaue verstärkt ein weiteres wichtiges Bindeglied darstellen. Funktional soll er der naturnahen Erholung sowie den temporären Festveranstaltungen (z.B. Erlebnisfest der Sinne, Kinderfeste) dienen. Spielplätze wie z.B. Abenteuerspielplätze und verschiedene Aufenthaltsbereiche sind zu erhalten bzw. neu anzulegen.

15.1.2 Grünzug der ehem. Landesgartenschau

Weitere parkartige Grünflächen in Großenhain sind im Bereich des ehem. Landesgartenschau Geländes vorhanden und neu entstanden. Wesentliches Ziel der Landesgartenschau in Großenhain war die Schaffung dauerhaft nutzbarer bzw. wirksamer Strukturen.

So erfolgte Umgestaltung und Nutzbarmachung des alten Schlosses, die Neugestaltung des Strandbades mit Gondelteich zum NaturErlebnisBad, die Wiederbelebung der Industriebrache ehemalige Textima sowie Wiederherstellung der bisher versiegelten und ungenutzten Grünflächen entlang der Röder. Die damit entstandene "grüne Achse" bildet die Verbindung zwischen dem östlichen und dem westlichen Stadtgebiet.



Der Umgang mit den natürlichen Elementen der Röderaue erfolgte sehr sensibel und bewirkt in erster Linie eine ökologische Aufwertung des Geländes. Eine Bereicherung des „Auenparks“ erfolgt durch wegbegleitende Spiel- und Freizeitanlagen, z. B. Steg- und Plattformsysteme am Gondelteich zum Sitzen, Spielen, Sonnen...

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen. Damit demonstriert die Stadt Großenhain ihren Willen zum Erhalt und weiterer diesbezüglichen Entwicklung dieser Flächen für die Öffentlichkeit.

15.1.3 Grüner Ring (Wallanlage)

Grundsätzliches Ziel ist es, den im Bereich der ehem. Wallanlagen (Stadtmauer) partiell vorhandenen Grüngürtel zu komplettieren, um im Ergebnis einen nahezu geschlossenen öffentlichen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln. Dabei soll die zweireihige Bepflanzung der Allee weiter fortgesetzt werden. Das Gebiet wurde im Rahmen der übergeleiteten Schutzvorschrift des § 64 Abs. 1 SächsNatSchG als geschützter Park eingestuft.

15.2 Dauerkleingartenanlagen

Im Jahr 2002 existieren in der Stadt Großenhain 22 eingetragene Kleingartenvereine, die im Verband der Gartenfreunde Großenhain e.V. organisiert sind. Darüber hinaus gibt es noch 4 weitere eingetragene Vereine.

Die ersten Kleingartenanlagen entstanden schon Anfang des 20. Jahrhunderts. Grundsätzliches Ziel war die Schaffung von kleineren Gartenanlagen, die der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse dienten. Zunehmend wurden diese aber auch als wohnungsnahe Erholungsorte, insbesondere im Zuge der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten, genutzt. Die älteste Anlage ist mit 90 Jahren die KGA „Michaelisheim“. Die letzten Anlagen entstanden Ende der 80er Jahre, z.B. KGA „Am Mühlenteich“ (1988) u.a..

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Kleingartenanlagen relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind. Schwerpunktbereich ist der äußere Stadtrand. In den Ortsteilen sind nur Anlagen in Skassa vorhanden.

In Zusammenhang mit der Betrachtung der Eigentumsverhältnisse lässt sich feststellen, dass sich etwa die Hälfte der Kleingartenanlagen im städtischen Eigentum befinden.

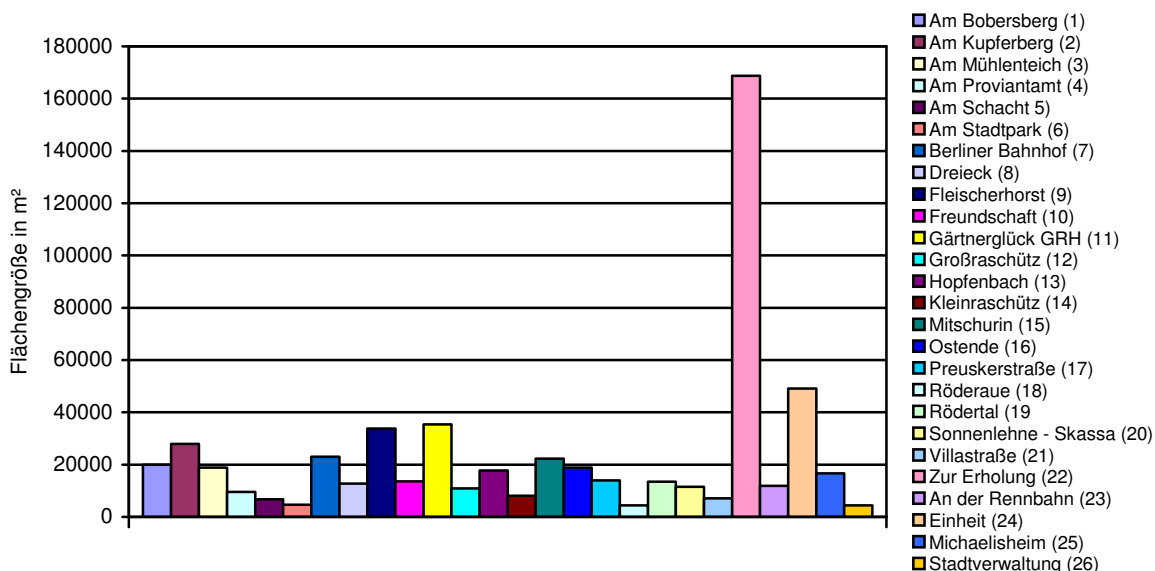
Bezüglich der Altersstruktur der Kleingartenpächter kann davon ausgegangen werden, dass derzeit ca. 70% über 50 Jahre alt sind.

Bezüglich der aktuellen Nachfrage nach Kleingartenparzellen ist derzeit eine eher rückläufige Tendenz zu erkennen.¹

Im Durchschnitt sind die einzelnen Parzellen zwischen 300 – 350 m² groß. Fast alle sind mit kleineren Gartenlauben bebaut. Die Gebäudegröße liegt i.d.R. unter 24 m². Vereinshäuser existieren nur in der KGA „Erholung“, der KGA „Freundschaft“, der KGA „Gärtnerg Glück“ und der KGA „Michaelisheim“.

Bezüglich der technischen Versorgung ist festzustellen, dass i.d.R. alle Anlagen an die Wasserversorgung angeschlossen sind bzw. über eigene Brunnen verfügen. Teilweise werden diese nur im Sommer betrieben. Nahezu alle Anlagen sind an die Stromversorgung angebunden. Eine Gasversorgung ist nicht existent. Auch sind die Anlagen nicht an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen.²

Die Fläche der oben aufgeführten Kleingartenanlagen beträgt insgesamt 503.337,3 m². Vergleicht man die Anlagen hinsichtlich der Flächengrößen, ergibt sich folgendes Bild:



Da in Großenhain ein großer Bedarf an Kleingärten in Form wohnungsnaher Erholungsorte gegeben ist, wird vorgeschlagen, die meisten Kleingärten in ihrem Bestand als Teil des Großenhainer Grünsystems zu erhalten. Sie bereichern die städtische Landschaft, bieten Rückzugsräume für Pflanzen und Tiere und fördern ein gesundes Kleinklima. Dem Pächter dienen sie zur Erholung und Freizeitgestaltung, zur Teilnahme am Vereinsleben und letztlich auch zur Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Des Weiteren sollen die Kleingartenanlagen, zumindest einzelne Teilbereiche, für die Öffentlichkeit (zeitlich eingeschränkt) zugänglich sein, damit auch Nichtpächter an der

¹ Diese Aussage wird durch Herrn Rösler, Verband der Gartenfreunde Großenhain e.V., bestätigt

² Das ist auch nicht statthaft, da Dauerkleingärten keinen Wohnstandard aufweisen sollen.

Erholungswirkung der Grünanlagen partizipieren. Das erhöht u.a. auch die Akzeptanz der Kleingartenanlagen durch die Allgemeinheit.

Die periodische Nutzung der Kleingärten mindert die Anforderungen an die Umgebung. Jedoch sind aufgrund der Nutzung als Erholungsort und Ort der Nahrungsmittelproduktion Schadstoff- und dauernde Lärmimmissionen, die über einen Grenzwert hinausgehen, zu vermeiden. (Immissionsrichtwert: 55 dB (A) tags und nachts)

Aufgrund des Leerstandes, der rückläufigen Nachfrage nach Kleingärten, der ungünstigen Altersstruktur der Pächter sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Großenhain wird die Auslastung der Kleingartenanlagen zukünftig tendenziell abnehmen. Das führt zu der Situation, dass einzelne Parzellen verwildern und die baulichen Anlagen verfallen, was sich auf die Funktionsfähigkeit der Kleingartenanlagen negativ auswirkt.

Aufgrund dieser Tatsache ist es zukünftig aus Sicht der Stadt Großenhain unumgänglich, eine zielgerichtete und sowohl mit als auch zwischen den einzelnen Kleingartenvereinen abgestimmte Steuerung der zukünftigen Entwicklung vorzunehmen, um im Gesamtergebnis im Stadtgebiet langfristig funktionsfähige und qualitativ hochwertige Kleingartenanlagen an geeigneten Standorten im Bestand zu sichern.

Im Zuge dieser Entwicklung wird es notwendig, einzelne Anlagen an städtebaulich ungeeigneten Standorten mittel- bis langfristig zu verkleinern bzw. vollständig aufzugeben.

Erhöht sich der Leerstand einer Kleingartenanlage zunehmend, so sollten mit der Zielstellung einer Verkleinerung der Anlage geeignete Kernbereiche definiert werden, die zu erhalten sind, während Randbereiche langfristig einer anderen Nutzung, z.B. extensives Grünland, zugeführt werden. Unter Regie der Kleingartenvereine kann eine Verlagerung bzw. Umsiedlung sowohl innerhalb der Anlage als auch in geeignete andere KGA in Frage kommen. Diese Maßnahme sollte aber immer im Einvernehmen mit den Pächtern erfolgen. Hierbei wird jedoch eingeschätzt, dass die Umzugsbereitschaft aufgrund vorhandener gewachsener sozialer Bindungen und der getätigten Investitionen eher gering sein wird und damit nur schwer zu realisieren ist.

Standorte von Kleingartenanlagen, für die aufgrund der städtebaulichen Umgebung eine anderweitige Nutzung, z.B. als Wohnstandort, als öffentlicher Parkanlage u.a. eine sinnvolle Alternative darstellt, sollten langfristig entsprechend der neuen Nutzungsabsicht entwickelt werden.

Ein möglicher Steuerungsansatz besteht darin, im Rahmen der Bauleitplanung eine anderweitige Nutzung darzustellen bzw. festzusetzen. Der Bebauungsplan ist Grundlage für eine ordentliche Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages (§ 9 (1) 5 BkleinG). Bei Kündigungen zum Zwecke der Verwirklichung eines Bebauungsplanes muss nachgewiesen werden, dass das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplanes Vorrang vor den Interessen der Kleingärtner genießt. Hierbei müssen aber in der Regel Ersatzflächen³ bereitgehalten (siehe auch § 14 BkleinG) und Entschädigungsleistungen aufgebracht werden (siehe auch § 11 BkleinG). Diese Herangehensweise bedarf ebenfalls einer intensiven Abstimmung mit den betroffenen Vereinen.

Hinsichtlich der Erweiterung von Kleingartenanlagen sollte sehr restriktiv umgegangen werden. In erster Linie sollten vorhandene Potentiale innerhalb bestehender und zu erhaltender Anlagen in Form einer Belegung der freien Parzellen genutzt werden.

Bezüglich der zukünftigen Entwicklung lassen sich folgende Zielstellungen unterscheiden:

- VD Erweiterung / Verdichtung der vorhandenen KGA
- E Erhaltung der KGA in der vorhandenen Größenordnung
- RE Reduzierung bzw. vollständige Aufgabe potentieller Entwicklungsflächen
- VK Verkleinerung der vorhandenen KGA
- A vollständige Aufgabe der KGA im Zuge einer anderweitigen geeigneteren Nutzung

³ Einer Ersatzlandspflicht kann die Gemeinde auch entgegen, wenn keine Nachfrage nach Kleingärten besteht, d.h. wenn mit den noch vorhandenen Gärten die bestehende Nachfrage aufgefangen werden kann.

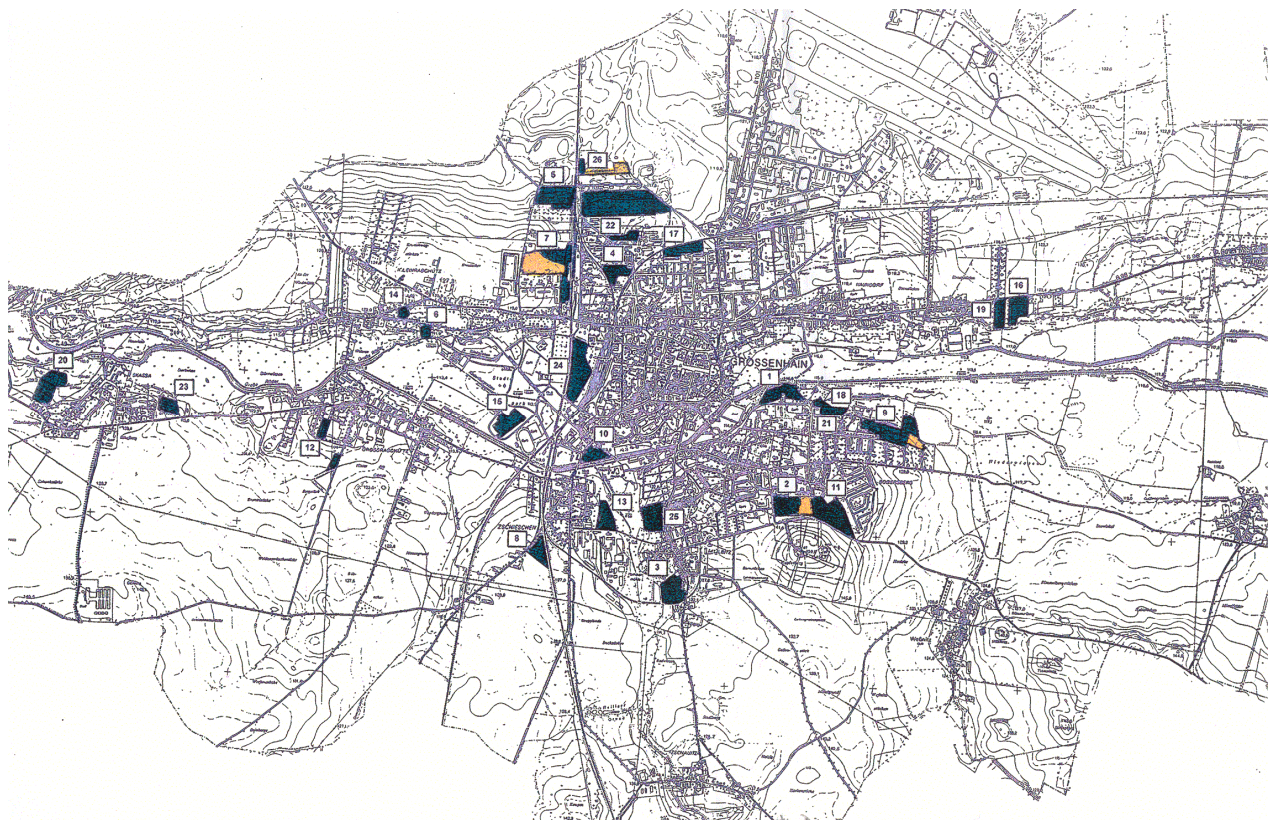
Kleingartenanlagen – im Verband der Gartenfreunde Großenhain e.V.

Nr.	Kleingartenanlage	Ziel	Erläuterung der Zielstellung
1	Am Bobersberg	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
2	Am Kupferberg	E RE	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - die zentrale potentielle Erweiterungsfläche wird nicht als Entwicklungsfläche Kleingartenanlage ausgewiesen: - Erhaltung der Grün- und Blickachse vom Kupferberg als gliedernde Grünzäsur - auch die Flächen zwischen Fuß/Radweg am Kupferberg und vorhandener KGA werden freigehalten - ggf. Umlenkung einer zukünftigen Nachfrage in die KGA „Am Mühlenteich“
3	Am Mühlenteich	VD	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - Verdichtung der vorhandenen Anlage durch Belegung der freien Parzellen
4	Am Proviantamt	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
5	Am Schacht	VK	- Anlage ist zum Großteil noch nicht belegt, insbesondere in Angrenzung an die Waldaer Straße - zukünftig – Lärmimmissionen durch geplante Ortsumgehung zu erwarten - mittelfristig bis langfristig → Reduzierung der Anlage auf einen Kernbereich - ggf. Umlenkung einer zukünftigen Nachfrage in die KGA „Zur Erholung“ - langfristig – Aufgabe des Standortes, bei weiter nachlassender Nachfrage Renaturierung der Flächen (Streuobstwiesen, extensiv genutzte Wiesen, landwirtschaftliche Flächen etc.)
6	Am Stadtpark	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - wird im FNP (neu) dargestellt
7	Berliner Bahnhof	E RE	- KGA angrenzend an Festplatz „Am Schacht“ - KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - potentielle Erweiterungsfläche wird nicht als Entwicklungsfläche Kleingartenanlage ausgewiesen: Bereitstellung der Flächen für Festplatz, Sportplatz und Parkplätze für angrenzende Gemeinbedarfseinrichtungen
8	Dreieck	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
9	Fleischerhorst	E RE	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - östlich angrenzende potentielle Erweiterungsfläche wird nicht als Entwicklungsfläche Kleingartenanlage ausgewiesen: - Bereitstellung der gut erschlossenen Flächen für den Wohnungsbau
10	Freundschaft	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
11	Gärtnerg Glück Großenhain	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - günstig: Nähe zum Wohngebiet Rostiger Weg
12	Großraschütz	VK	- hoher Leerstand, Lage angrenzend an Wohngebiete, - mittelfristig bis langfristig → Reduzierung der Anlage - langfristig – Aufgabe des Standortes bei weiter nachlassender Nachfrage - Entwicklung zu einem Wohnstandort in Orientierung an der angrenzenden Wohnbebauung - die Teilanlage außerhalb der Ortslage wird erhalten
13	Hopfenbach	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
14	Kleinraschütz	A	- vergleichsweise hohen Leerstand - flächenmäßig relativ kleine Anlage, zunehmender Leerstand beeinflusst verhältnismäßig stark die Funktionsfähigkeit dieser Anlage. - Umfeld → teilweise temporäre Zweckentfremdung von Kleingartenparzellen (z.B. Transportweg) - langfristig – Aufgabe des Standortes bei weiter nachlassender Nachfrage - Entwicklung zu einem Wohnstandort in Orientierung an der angrenzenden Wohnbebauung
15	Mitschurin	E	- Erhaltung der Anlage insoweit, als deren Funktionsfähigkeit auch in den nächsten Jahren aufrechterhalten werden kann. - keine Erweiterung über das jetzige Flächenausmaß - zukünftig – weitgehend Fahrverbot für den kleingartenbezogenen Kfz Verkehr - verstärkte Eingrünung der Anlage in Form von Baum- und Heckenpflanzungen - kleingartenspezifischen Funktionen dürfen nur innerhalb des Territorium der Anlage selbst ausgeführt werden - Prüfung, inwieweit eine wünschenswerte stärkere öffentliche Zugänglichkeit der Kleingartenanlage gewährleistet werden kann und zweckmäßig ist. - Unter dem Vorbehalt der oben gemachten Anmerkungen wird im Grundsatz weiterhin an einer langfristigen Auslagerung der Kleingartenanlage aus dem Stadtpark festgehalten. Sollte sich zukünftig abzeichnen, dass die Funktionsfähigkeit z.B. durch Zunahme der

			Leerstände abnimmt, ist insbesondere ausgehend von den Randbereichen eine Verkleinerung der Anlage vorzunehmen. Hierbei ist eine grundlegende Erneuerungen, besonders im Randbereich, nicht mehr zulässig. Aufgegebene Parzellen im Randbereich sollen danach in den Park integriert und somit als dessen Bestandteil weiter genutzt und gepflegt werden.
16	Ostende	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
17	Preuskerstraße	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - günstig: Nähe zum Wohngebiet Preuskerstraße
18	Röderaue	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
19	Rödertal	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
20	Skassa	VK	- bei Reduzierung aufgrund sinkender Nachfrage sollten zuerst die ufernahen Parzellen aufgehoben werden - landschaftsökologisch sinnvoll (Reduzierung der Schadstoffeinträge in Gewässer)
21	Villastraße	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
22	Zur Erholung	VD	- Verdichtung der vorhandenen Anlage durch Belegung der freien Parzellen Anzahl → 16

Sonstige Kleingartenanlagen

Nr.	Kleingartenanlage	Ziel	Erläuterung der Zielstellung
23	An der Rennbahn	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen
24	Einheit	E	- KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - bei Reduzierung aufgrund sinkender Nachfrage sollten die konzeptionellen Überlegungen einer zukünftigen Trassenführung der B 101 (Ortsumgehung) im Bereich der Gleisanlagen durch die Freihaltung eines entsprechenden Trassenkorridors berücksichtigt werden
25	Michaelisheim	VK	- langfristig – Reduzierung der Parzellenzahl in Angrenzung zum Friedhof - Sicherung von Flächen für die Erweiterung des Friedhofes
26	Stadtverwaltung	E RE	- kleinere Anlage außerhalb des Siedlungszusammenhanges - KGA bleibt in der vorhandenen Größe bestehen - östlich gelegene potentielle Erweiterungsfläche wird nicht als Entwicklungsfläche Kleingartenanlage ausgewiesen



15.3 Spielplätze



In der Spielplatzkonzeption der Stadt Großenhain sind alle öffentlichen Spielplätze der Stadt und deren Ortsteile aufgeführt mit Ausnahme von Folbern. In der Gesamtheit handelt es sich um 24 Spielplätze. Den insgesamt 2.851 Kindern Großenhains (Stand 31.12.2001) im Alter von 0-18 Jahren stehen somit 43.896 m² Spielplatzfläche zur Verfügung.

Ein Vergleichswert für den Spielplatzbedarf einer Stadt gibt NEUFERT „Bauentwurfslehre“ vor, wonach der Bedarf bei 5 m²/Wohneinheit liegt. Für Großenhain ergibt sich daraus ein Spielplatzflächenbedarf von rund 47.500 m².

In den Planteil des Flächennutzungsplanes wurden die vorhandenen öffentlichen Spielplätze aufgenommen.

Spielplatz	Fläche	Altersgruppe
Stadtpark Pollmerallee	7.776,0 m ²	0-16 Jahre
Großraschütz, Am Wasserturm	1.222,0 m ²	0-16 Jahre
Mozartallee	360 m ²	0-13 Jahre
Käthe-Kollwitz-Straße	790 m ²	7-16 Jahre
Rostiger Weg	5.200 m ²	0-16 Jahre
Kupferberg	3.609 m ²	7-13 Jahre
Johannes-R.-Becher-Straße	1.222 m ²	0-16 Jahre
Kleinraschütz, Am Hayn	1.075 m ²	7-16 Jahre
Skassa, Spiel- und Bolzplatz	1.054 m ²	0-16 Jahre
Weßnitz, Spiel- und Freizeittfläche	869 m ²	7-16 Jahre
Bolzplatz Rostig	2.000 m ²	7-16 Jahre
Spiel- und Bolzplatz Zschauitz	6.000 m ²	0-16 Jahre
Spielplatz Folbern	370 m ²	0-13 Jahre
Naturerlebnisbad und Wasserspielplatz	255 m ²	0-6 Jahre
Kleinraschütz, Bolzplatz	1.050 m ²	7-16 Jahre
Franz-Schubert-Allee, 1 GS	850 m ²	6-12 Jahre
Nord-West	300 m ²	0-13 Jahre
Gerberdamm, Jugendspielplatz	ca. 300 m ²	7-16 Jahre
Faunhöhe, Kletterspielplatz	ca. 300 m ²	7-13 Jahre
Kalkreuther Straße	2.200 m ²	0-12 Jahre
Tal der Gräser	ca. 80 m ²	0-13 Jahre
Wohnpark Bobersberg	ca. 150 m ²	0-13 Jahre
Wohngebiet Dr.-Külz-Straße (Fläche der GWVB mbH)	5.600 m ²	-
Gesamt	42.632 m²	

Folgende Spielplätze sind vorhanden, stehen aber derzeit bezüglich einer langfristigen Erhaltung zur Diskussion

Spielplatz	Fläche	Altersgruppe
Carl-Maria-von-Weber-Allee (Schlachthof)	114 m ²	7-13 Jahre
Erich-Weinert-Str., Ballspielplatz	6.152 m ²	0-16 Jahre
Remonteplatz, Privatfläche mit Zustimmung zur öffentlichen Nutzung	828 m ²	0-13 Jahre
Skateboardbahn Albertstraße	-	7-16 Jahre
Gesamt	7.094	

Im Ergebnis der Spielplatzkonzeption ist festzustellen, dass über den Bestand hinaus in Großenhain quantitativ ausreichend Spiel- und Bolzplätze vorhanden sind und nur ein geringere Neubedarf besteht. In diesem Zusammenhang sind folgende Spiel- und Bolzplätze geplant:

- Zschauitz (bei Eigenbedarf)
- Bolzplatz – Wohngebiet „Rostiger Weg“

Des Weiteren ist im Stadtteil Mülbitz die Neuanlage eines Spielplatzes geplant, wobei die Standortfrage noch nicht abschließend geklärt ist.

Zukünftige Hauptaufgabe ist die neben der Erhaltung und Verbesserung der Qualität vorhandener wohnungsnaher und altersgerechter Anlagen insbesondere die Erhöhung der Nachbarschaftsverträglichkeit.

Handlungsbedarf besteht langfristig in der Verteilung der Spielanlagen. Beispielsweise ist der Bedarf innerhalb bzw. in der Nähe dichter Wohngebiete (Plattenbausiedlungen) stets höher als in Einfamilienhaussiedlungen. Dies ist bei Umgestaltungsmaßnahmen und Standortdiskussionen entsprechend zu berücksichtigen.

15.4 Sportplätze

Sportplätze werden im Flächennutzungsplan als „Grünflächen Sportplatz“ ausgewiesen, wenn bauliche Einrichtungen nicht überwiegen und der Platz auch visuell als Grünfläche eingeordnet werden kann. Dominieren bauliche Anlagen auf dem Gelände, erfolgt die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche (z.B. Sportstandort Husarenviertel) bzw. als sonstiges Sondergebiet.

Im Flächennutzungsplan wurden die Sportanlagen im Stadtpark der Sportplatz in Folbern sowie der Sportplatz westlich von Großraschütz als Grünfläche im Bestand dargestellt.

15.5 Friedhof

Der Friedhof Großenhains umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Südlich schließt sich der Ehrenfriedhof für im 2. Weltkrieg gefallene sowjetische Soldaten an.

Die Bemessung des Bedarfes an Friedhofsflächen hängt von verschiedenen Faktoren ab (Verhältnis Feuer-/Erdbestattungen, Altersstruktur, Liegezeiten etc.). Vorliegende Aussagen über den Platzbedarf schwanken zwischen 2,5 bis 4,0 m² Brutto-Friedhofsfläche pro Einwohner.⁴

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung in Großenhain ist mit keinem rapiden Anstieg des Flächenbedarfes zu rechnen. Jedoch lässt die zunehmende Überalterung kurzfristigen einen leicht steigenden Flächenbedarf vermuten. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 14.000 – 15.000 im Jahre 2015 bewegt sich der Bedarf an Friedhofsfläche für Großenhain und Ortsteile um die 3,5 – 6,0ha.

Das Offenhalten von Erweiterungsmöglichkeiten wird daher empfohlen. Für eine Ausdehnung des Friedhofes gibt es in Großenhain nur zwei Möglichkeiten: Einerseits eine geringe Erweiterung im Nordwesten. Das bringt eine Vergrößerung der Fläche von ca. 1,4 ha. Die zweite Variante sieht eine Erweiterung auf die derzeit als Kleingärten genutzten Flächen im Süden des Friedhofes vor. Diese haben eine Ausdehnung von 0,75 ha.

Weitere Möglichkeiten, neue Flächen in direkter Nachbarschaft zum Friedhof zu gewinnen, gibt es nicht. Im Norden und Osten begrenzen bebaute Flächen die Anlage, im Westen schließt sich das Hopfenbachtal an. Hier ist erstens der Grundwasserstand für die Anlage eines Friedhofes zu hoch und andererseits handelt es sich um einen schützenswerten Feucht- und Überflutungsbereich.

Die Neuanlage eines Friedhofes wird nicht befürwortet, da die Ausstattung (Nebengebäude, Trauerhalle, WC etc.) doppelt erstellt werden müsste und der neue Friedhof wesentlich mehr Platz benötigen würde.

Der Friedhof im OT Skassa ist direkt neben der Kirche angeordnet.

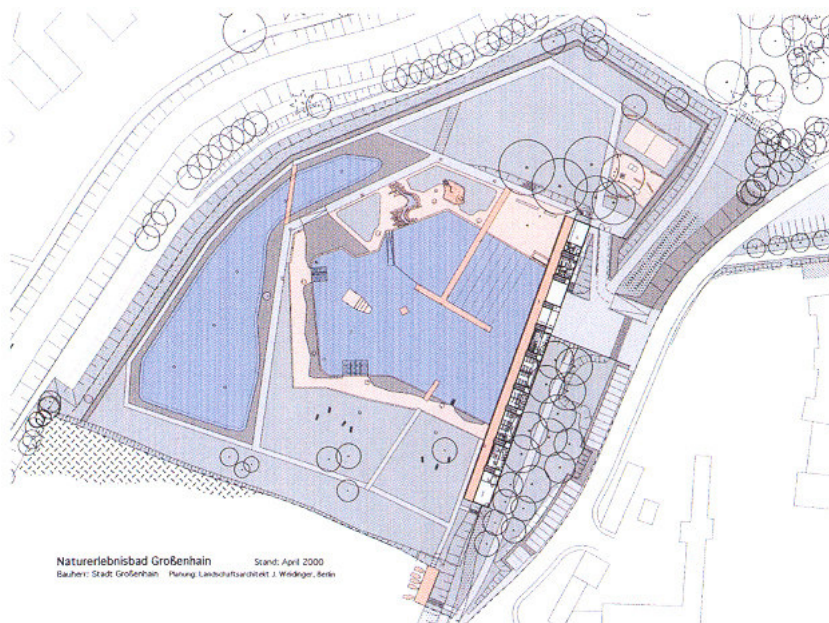
⁴ vgl.: Neufert, 1992; Grützke, 1996

15.6 Badeplätze

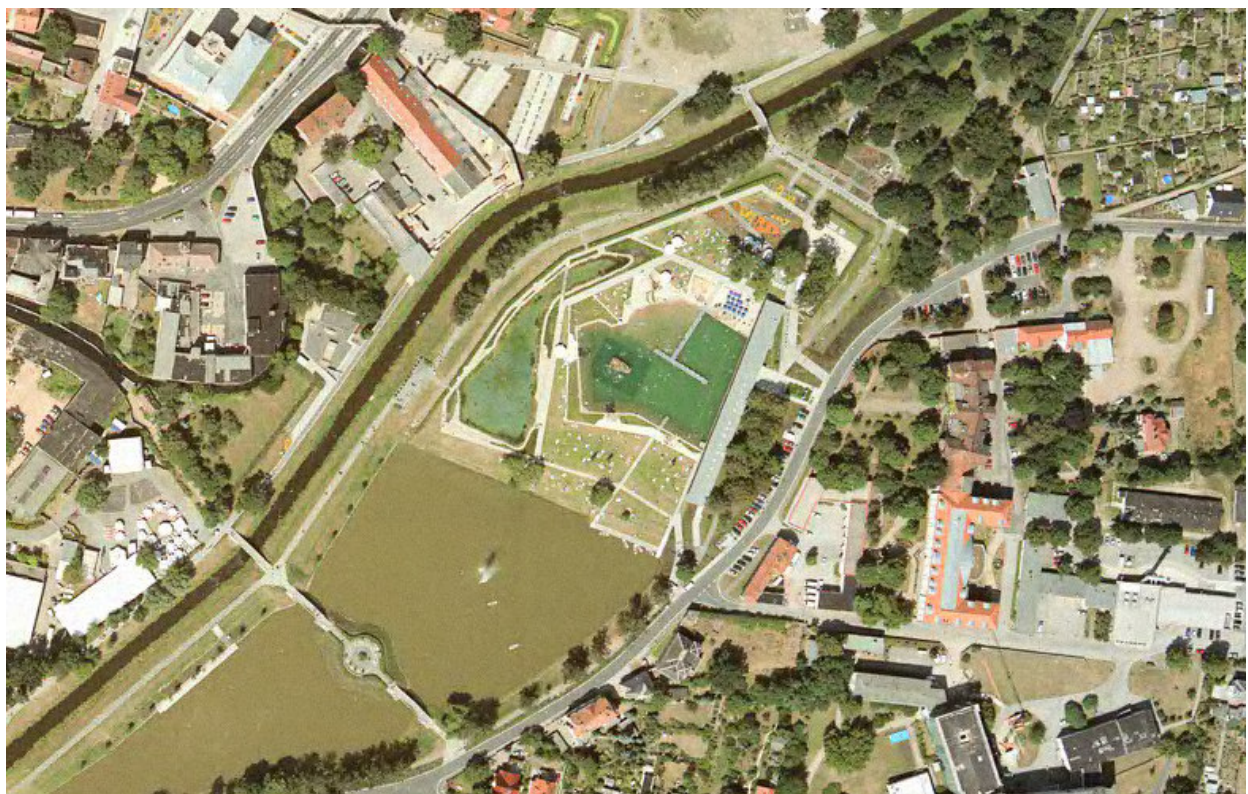
Der Stadt Großenhain als Kreisstadt im ländlichen Raum obliegt die Konzentration des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens zur Deckung des Bedarfes der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches. Der Ausstattungskatalog für Mittelzentren sieht ein Freibad sowie eine Schwimmhalle vor.

Ein Hallenbad ist aufgrund der finanziellen Belastung hinsichtlich der Investitions- und Folgekosten mittel- bis langfristig nicht realisierbar.

Das ehem. Strandbad Großenhain befindet sich in der Bobersbergstraße in der Röderniederung im Bereich des ehem. Landesgartenschau Geländes. Im Rahmen der Landesgartenschau wurde das Bad vollständig zu einem NaturErlebnisBad umgebaut.



Die ursprüngliche Wasseroberfläche des Bades blieb nahezu unverändert. Die Größe der Wasseroberfläche und ihr natürlicher Charakter sowie die unterschiedlichen Erscheinungsbilder von Regenerations- und Schwimmteich ergänzen die Wasserfläche von Gondelteich und Röderneugraben und betonen somit das Auenerlebnis. Die Anlage selbst orientiert sich bewusst an der räumlichen Einordnung in den Landschaftsraum. Die Investitionskosten beliefen sich insgesamt auf rund 3,5 Mio. Euro.



15.7 Zeltplätze

Entsprechend dem Ausstattungskatalog für Zentrale Orte des Landesentwicklungsplanes Sachsen sollte das Mittelzentrum Großenhain Hotels und andere Beherbergungseinrichtungen vorweisen. Ein Zeltplatz ist daher nicht gefordert.

Der nächste Campingplatz im Raum Großenhain befindet sich in Goltzscha, ca. 10 km von Großenhain entfernt. Die Einrichtung eines Zeltplatzes liegt im Ermessen der Stadt Großenhain. Der hergestellte Caravanstellplatz im Gelände der ehemaligen Landesgartenschau wird aufgrund seiner Größenordnung nicht als selbständiger Zeltplatz ausgewiesen.

Zukünftig wird die Notwendigkeit einer Ausweisung von Flächen für Zelt- und Campingplätze im Stadtgebiet Großenhain nicht gesehen, zumal die natürlichen Gegebenheiten im Raum Großenhain für die Anlage eines Zeltplatzes nicht besonders ideal sind. In Siedlungsnähe ist die Landschaft entweder durch großflächige Landwirtschaft geprägt oder aufgrund ihrer ökologischen Empfindlichkeit nicht für eine derart intensive Nutzung geeignet.

16 Land- und Forstwirtschaft

16.1 Landwirtschaft

Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten

Der derzeitige Anteil landwirtschaftlicher Nutzflächen an der Gemeindefläche beträgt ca. 68 %. Die Landwirtschaft ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, der neben der traditionellen Nahrungsmittelproduktion in steigendem Maße die Kulturlandschaftspflege betreibt. Sie erfüllt freiraumsichernde Funktionen und wirtschaftet eingeschränkt in den ausgewiesenen Schutzzonen. Die unternehmerische Landwirtschaft ist gekennzeichnet von privaten Betrieben unterschiedlicher Rechtsform, die unter ökonomischen Aspekten bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen geführt wird.

Der ländliche Raum der Großenhainer Pflege ist in gleicher Weise Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Lebensraum. Der Ackerbau- und Veredelungsstandort bietet unter Beachtung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis, vor allem durch zunehmende Anwendung bodenschonender und umweltgerechter Bewirtschaftungsverfahren, den Landwirtschaftsbetrieben aller Rechtsformen gute Wettbewerbschancen. Die Landwirte wirtschaften im Interesse ihres Kapitals, dem Boden. Die Wirtschaftlichkeit der Schlagbearbeitung, Maschinen- und Personaleinsatz müssen stets beachtet werden. Mit dem Bewirtschaftungsverfahren des ökologischen Landbaus kann die höchste Stufe der Umweltentlastung erreicht werden. Jedoch sind die natürlichen Standortgegebenheiten und das Anbaukonzept des Betriebes maßgeblich.

Die Landwirtschaft hat neben den Anforderungen, die sich aus den für die Landwirtschaft geltenden Vorschriften und § 17 Abs. 2 BBodSchG ergeben, insbesondere die folgenden Grundsätze zu beachten: Bei der landwirtschaftlichen Nutzung muss die Bewirtschaftung standortangepasst erfolgen und die nachhaltige Bodenfruchtbarkeit und langfristige Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet werden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von vorhandenen Biotopen sind zu unterlassen. Die zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Die Tierhaltung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zum Pflanzenbau zu stehen und schädliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden. Auf erosionsgefährdeten Hängen, in Überschwemmungsgebieten, auf Standorten mit hohem Grundwasserstand sowie auf Moorstandorten ist ein Grünlandumbruch zu unterlassen. Die natürliche Ausstattung der Nutzfläche (Boden, Wasser, Flora) darf nicht über das zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine schlagspezifische Dokumentation über den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts zu führen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht soll eine flächenhafte Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung angestrebt werden, wobei berücksichtigt werden muss, dass die Landwirtschaft nicht allen landschaftsplanerischen Erfordernissen gerecht werden kann, ohne Ausgleichszahlungen für entstehende Einbußen zu bekommen. Eine entsprechende Förderung durch landesweite Förderprogramme ist erforderlich.

Maßnahmen, die zu einer Extensivierung beitragen sind im folgenden dargestellt:

- Optimierung der Beratung landwirtschaftlicher Betriebe in Richtung integriertem Pflanzenbau mit dem Ziel eines schonenden Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln;
- Propagierung des ökologischen Landbaus;
- Förderung der Direktvermarktung von ökologisch angebauten Produkten. Durch die damit verbundene Verkürzung des Handelsweges kann ein Teil der verringerten Deckungsbeiträge aufgefangen werden.

Die Flächennutzung betreffend sind Bereiche im Plan dargestellt, wo perspektivisch Ackerland in Grünland umgenutzt werden sollte. Diese Maßnahmen dienen dem Boden- und Wasserschutz. In erster Linie betrifft das die Auen und Niederungsbereiche der Bäche und Flüsse sowie Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderaue und Kienheide“. Die in der Stadt Großenhain und Ortsteile geplanten Maßnahmenflächen werden unter Punkt – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft detailliert aufgeführt. Hingewiesen sei darauf, dass die Umwandlung von Grünland in Ackerland in Gewässerrandstreifen verboten ist.

Bauleitplanung

Die Erhaltung und der sparsame Umgang mit Boden - der Grundlage landwirtschaftlicher Produktion - ist gesetzlich in § 1 BauGB verankert. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind landwirtschaftliche Nutzflächen für die

Siedlungserweiterung in Anspruch genommen worden. Dabei handelt es sich jedoch um Flächen mit ackerbaulich minderwertigen Böden. Sollten durch vorgesehene Maßnahmen Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken beeinträchtigt oder beseitigt werden, sind innerhalb des Planbereiches entsprechende Ersatzwege auszuweisen.

Flurneuordnung

Im Planungsgebiet bestehen derzeit beim ALN Kamenz keine zu berücksichtigenden Planungen der Ländlichen Neuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz sind beim ALN Kamenz Verfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum anhängig:

- Gemarkung Großraschütz → Wirtschaftsgebäude und Brunnenanlagen
- Gemarkung Zschauitz → Werkstatt und Lagerhalle

Sofern durch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßnahmen Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken beeinträchtigt oder beseitigt werden, sind innerhalb des Planbereiches entsprechende Ersatzwege auszuweisen.

16.2 Forstwirtschaft

Mit einem Waldbestand von etwa 2% der Gemeindefläche liegt Großenhain weit unter dem im Regionalplan im Durchschnitt in der Region vorherrschenden Waldanteil von rund 25%. Das ist in erster Linie der historischen und derzeitigen Nutzung der fast ebenen Moränenlandschaft als Ackerbauflächen geschuldet.

Neben den Waldflächen im Kesselgrund, nördlich von Skassa ist das öffentlich zugängliche Waldgebiet Kupferberg von großer Bedeutung für das Stadtgebiet.

Aufforstung und Bestandspflege

Grundsätzlich sind bei der Festlegung von Flächen für Aufforstungsmaßnahmen sowohl städteplanerischer Faktoren als auch landschaftsgestalterische und naturschutzfachliche Aspekte zu berücksichtigen.

So sind Waldpflanzungen vorrangig auf Flächen mit einem geringem landwirtschaftlichen Ertragspotential vorzusehen. Waldflächen wirken erosionsmindernd, dienen als Wind- und geringfügig auch als Schallschutz, haben positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasser etc.) sowie auf das Kleinklima. Darüber hinaus binden Sie den Ortsrand harmonisch in die umgebende Landschaft ein und dienen bei störenden baulichen Anlagen als Sichtschutz. Letztlich erhöhen sie in Siedlungsnähe den Erholungswert.

Grundsätzlich sollte der Waldaufbau und die Bewirtschaftung aus landschaftsplanerischer Sicht naturnah gestaltet werden. Die Baumartenwahl der Erstaufforstung soll sich an der heutigen potentiellen natürlichen Waldgesellschaft des Naturraumes „Großenhainer Pflege“ orientieren. Auf die Ausbildung vielstrukturierter Waldränder ist Wert zu legen. Ein Biotopnetzwerk ist anzustreben.

Wichtig neben dem Neuanpflanzen von Waldflächen ist die Erhaltung des vorhandenen Bestandes. Es sollte angestrebt werden, die Bestände mit standortgerechten Laubbäumen zu durchsetzen und die Pflege und Bewirtschaftung so einzurichten, dass ein naturnaher Waldbestand entwickelt und erhalten wird. Der gezielte Waldbau soll stabile, struktur- und artenreiche Wälder schaffen, die die Waldfunktionen - Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion - in der Region erfüllen (Pflegekonzept).

Darüber hinaus muss hinsichtlich der unterschiedlichen Ansprüche der freiraumbezogenen Erholungsaktivitäten eine Abstimmung erfolgen.

Hinweis zur Plandarstellung

Im Flächennutzungsplan sind die im Regionalplan, im Landschaftsplan Großenhain und die in der forstlichen Fachplanung zur Waldmehrung empfohlenen Flächen als geplante Aufforstungsflächen dargestellt worden. Darüber hinaus wurden weitere geeignete und städtebaulich vertretbare Flächen festgesetzt.

Die in der Stadt Großenhain und Ortsteile geplanten Waldflächen werden unter Punkt – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft detailliert aufgeführt.

17 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.1 Rechtliche Grundlagen

§ 1a BauGB: Umweltschützende Belange in der Abwägung

Gemäß § 1a BauGB Abs. 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 auch zu berücksichtigen:

1. Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
2. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz)
3. Umweltverträglichkeitsprüfung soweit im Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben gemäß § 3 UVPG begründet werden soll¹
4. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können²

Nach § 1a BauGB Abs. 3 erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Flächennutzungsplanung durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich.

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt im Flächennutzungsplan Großenhain durch:

1. die Übernahme von Entwicklungszielen und sonstiger naturschutzrelevanter Flächennutzungen in Text und Plan aus dem Landschaftsplan Stadt Großenhain und Ortsteile (Stand 1997) und dem Landschaftsplan Ortsteil Folbern (Stand 2001) sowie nachrichtlich aus übergeordneten Planungen (Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2001) und sonstigen Planungen (z. B. Fachplanung des Staatlichen Forstamtes Großenhain zur Waldmehrung)
2. die Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Text sowie die Ausweisung von „Flächen zum Ausgleich“ im Sinne des § 1a Abs. 3 als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und Abs. 4 BauNVO)
3. die nachrichtliche Übernahme von „Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ (§ 5 Abs. 4 BauNVO) – abgehandelt unter Punkt 18 – Nachrichtliche Übernahmen

17.2 Integrierter Landschaftsplan und allgemeine Zielstellungen

Als naturschutzfachliche Beipläne und ökologische Grundlage zum Flächennutzungsplan wurden für das Stadtgebiet Großenhain im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes Landschaftspläne (Heimer-Herbstreit, 1997 – für das Stadtgebiet Großenhain ohne Folbern sowie durch Planungsgruppe Städtebau, 2001 – für Folbern) erstellt.

In den Landschaftsplänen der Stadt Großenhain sind die landschaftlichen Potentiale und die Potentiale des Arten- und Biotopschutzes der Stadt und der Ortsteile aufgenommen und aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bewertet worden. Aufgrund dieser Bestandsanalyse wurden Ziele abgeleitet, die langfristig zur Sicherung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- der Pflanzen und Tierwelt
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage der Menschen in Großenhain und Umgebung gemäß § 1 BauGB, §§ 1 bis 3 BNatSchG und §§ 1 bis 3 SächsNatSchG beitragen können. Die relevanten Hauptziele wurden im Landschaftsplan in Teilziele untergliedert und mit Einzelmaßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre unterlegt.

Die relevanten Kernaussagen der Landschaftspläne wurden im Rahmen einer fachlichen Abwägung soweit erforderlich und begründbar in den Flächennutzungsplan integriert. Sie werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Hierdurch erfolgt eine Regelung der Nutzung von Flächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landespflege zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

¹ nicht für Großenhain relevant

² nicht für Großenhain relevant

17.2.1. Hauptziel: Sicherung der wildlebenden Arten und Lebensgemeinschaften

Wertvolle Lebensräume

Artenschutz bedeutet in erster Linie Lebensraumschutz. Wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Großenhain und Umgebung sind in den Landschaftsplänen als besonders schutzwürdige bzw. schutzwürdige Bereiche eingestuft. Dazu zählen:

⇒ **b e s o n d e r s s c h u t z w ü r d i g**

- Röderknie
- ehemaliger Truppenübungsplatz
- Hopfenbach/Heiliger Grund
- Spitalbachgebiet
- Teichwiesen
- große Röder einschl. Altarme und Ufersaum mit angrenzenden Feuchtwiesen

⇒ **s c h u t z w ü r d i g**

- Kupferberg
- Sickerquellbereich in Naundorf
- Steinbruch Zschautz
- Waldgebiet westlich von Zschieschen
- Weinberge/Wolfsbusch
- Weßnitzbach und Feuchtwiesen
- Feuchtwiesen und Gräben westlich der Ortslage Folbern

Biotopverbund

Der Schutz einzelner ökologisch wertvoller Bereiche ist wenig effektiv, wenn die Verbindung zwischen derartigen Landschaftselementen unterbrochen ist. Die Sicherung und Entwicklung des räumlichen Kontaktes zwischen Biotopen ist ein wesentlicher Faktor beim Schutz von Arten und Lebensräumen. Als Hauptverbindungsachsen bieten sich Gewässer- und Auenstrukturen wie die Röder- und Hopfenbachniederung bzw. Gräben an. Die Wirksamkeit des Biotopverbundes ergibt sich jedoch nicht aus dem bloßen Vorhandensein der jeweiligen Verbindung, sondern aus ihrer Vielschichtigkeit, Vielfältigkeit und Fähigkeit selbst einen wichtigen Lebensraum darzustellen.

In dieser Hinsicht besteht in Großenhain und Umgebung großräumig Handlungsbedarf, der sich an folgenden Entwicklungsmaximen orientieren sollte:

- Entwicklung zu naturnahen Fließgewässerabschnitten: Teilbereiche des Röderneugrabens, Alte Röder und unterer Abschnitt des Hopfenbaches
- naturschutzgerechte Pflege der Fließgewässer
- Abbau der Gewässerbelastung
- Sicherung und Entwicklung der Feuchtgrünlandflächen, z.T. sind durch Vernässungen Nassgrünlandflächen anzustreben
- Extensivierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Renaturierung von Gräben, Entwicklung eines Gehölzsaumes sowie Extensivierung und Grünlandnutzung der Umgebung

Weiterhin sind vorhandene vor allem landwirtschaftlich genutzte Wegeverbindungen auf Großfeldern der ideale Ausgangspunkt für die Entwicklung von wegebegleitenden Gehölzstrukturen. Diese dienen nicht nur dem Biotopverbund, sie gliedern die Landschaft, wirken erosionsmindernd durch Windbremsung und erhöhen das ästhetische Erleben der Wege.

Ein großflächiges Biotopverbundsystem ist zu koppeln mit einer allgemeinen großflächigen Nutzungsextensivierung, die sowohl zu einer landschaftsökologischen wie auch zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung der Großenhainer Landschaft beitragen kann.

17.2.2 Hauptziel: Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter

Die Naturgüter **B o d e n , W a s s e r , L u f t / K l i m a** werden vom Menschen für die Sicherung seiner Lebensgrundlagen in Anspruch genommen und verbraucht. Überschreitet jedoch diese Inanspruchnahme die Fähigkeit der Regeneration der Naturgüter, entzieht sich der Mensch zunehmend die Basis für sein Leben. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind diese Belange in der Bauleitplanung besonderes zu berücksichtigen und abzuwägen.

Boden

Die Leistungsfähigkeit des Bodens steht in Abhängigkeit zu den Raumnutzungen. Je intensiver die Nutzung, desto mehr sind die Funktionen des Bodens (Filtern, Puffern, Speichern, Lebensraum für Pflanzen) eingeschränkt. Die Nutzungsin-tensität nimmt in folgender Reihenfolge ab:

- Siedlung/Verkehr
- Kleingärten
- Ackerbau
- Grünland
- Wald

Aus diesem Grund schreiben die Grundsätze der Planung (§ 1a Abs. 1 BauGB) den sparsamen und schonenden Um-gang mit den Naturgütern vor. Eine intensive Nutzung ist mit Versiegelungen, Kontaminationen und Zerstörung der Bo-denstruktur verbunden. Es ist daher Aufgabe der Flächennutzungsplanung, diese negativen Beeinträchtigungen durch einen sparsamen Bodenverbrauch für Siedlungsflächen zu minimieren sowie Grünland- und Waldnutzung zu fördern. Erosionsgefährdete Ackerflächen sind mit windbremsenden Strukturen zu durchsetzen, Kontaminationen sind zu ver-meiden bzw. zu beseitigen.

Wasser

Entwicklungsziele für den Grundwasserschutz sind:

- die weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung
- die Minimierung des Schadstoffeintrages

Die Regenerations- und Selbstreinigungsfähigkeit der Oberflächengewässer steigt mit der Gewässergüte und der Natur-nähe der Gewässer. Ziele für die Entwicklung der Oberflächengewässer in Großenhain und Umgebung sind daher:

- Abbau der Gewässerbelastung - Ziel für Röder und Hopfenbach: Gewässergüteklasse II
- Erhalt und vor allem Entwicklung von naturnahen Fließ- und Stillgewässern zur Förderung der Selbstreinigungskraft. Das betrifft in erster Linie begradigte und regulierte Bach- und Flussläufe sowie Gräben

→ Hinweise auf relevante Rechtsgrundlagen

Auf die Bestimmungen der §§ 67 (z.B. Regenrückhaltebecken) und § 91 (z.B. Ufermauernsanierung) SächsWG wird hingewiesen.

Bepflanzungen an Gewässern sind auf der Grundlage der Regelungen des § 50 SächsWG und darüber hinaus so vor-zunehmen, dass die Unterhaltungspflicht am Gewässer jederzeit wahrgenommen werden kann.

An allen Gewässern bestehen gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG Gewässerrandstreifen. Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile beträgt die Breite 5 m, ansonsten 10 m. Für Gewässerrandstreifen sind die Verbote gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG zu beachten.

In der Bauleitplanung sind darüber hinaus die Bestimmungen des § 100 SächsWG zu beachten.

Luft / Klima

Zur Sicherung der Luftbewegung, des Luftaustausches und der Luftreinigung im Stadtgebiet und Umland sind folgende Entwicklungsziele zu verfolgen:

- Die Leitbahnen der für Großenhain relevanten Abflussrinnen sind von Bebauung freizuhalten: Röderniederung, Hopfenbachniederung, Freiraumachse entlang des Grenzgrabens, Talraum des Weißnitzbaches
- Der Stadtpark und der Wald am Kupferberg sind als Schadstoffsенke in ihrem Gehölzbestand zu erhalten und ggf. zu entwickeln.
- Im engeren, dicht bebauten Stadtgebiet sind die vorhandenen Grünflächen zu sichern und die Anlage von Grünräu-men und Alleen zu fördern.

Die Sicherung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter hängt in unserer Kulturlandschaft eng mit der Land- und Forstwirtschaft zusammen, da diese den größten Teil der vom Menschen genutzten Flächen bewirtschaften. Aus der Durchsetzung der oben genannten Ziele ergeben sich Leitlinien für die Land- und Forstwirtschaft:

- Nicht erheblich erosionsgefährdete Flächen mit vergleichsweise hohem natürlichen Ertragspotential sollen als Ackerflächen erhalten werden, sofern sie sich nicht in den Niederungsbereichen der Fließ- und Stillgewässer befinden.
- weniger wertvolle Böden - sogenannte Grenzertragsstandorte sollten in erster Linie eine Umnutzung zu Grünland oder Wald erfahren bzw. können stillgelegt werden. Diese Flächen können ebenfalls als mögliche Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen werden.
- Bestehende forstwirtschaftliche Flächen sind generell zu sichern. Die Waldfläche ist zu vergrößern. Für Aufforstungen sind standortgerechte Arten zu verwenden, der Wald ist naturnah zu gestalten.
- Die Niederungsbereiche der Fließgewässer sind typische Grünlandstandorte und demzufolge im Sinne einer Pufferung und Verringerung von Nährstoffeinträgen in die Gewässer als Grünland zu nutzen.

17.2.3 Hauptziel: Sicherung des Landschaftsbildes und landschaftsbezogener Erholung

Die nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ist als ein Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 BNatSchG festgeschrieben. Im Landschaftsplan Großenhain sind die wesentlichen Ziele für die Erhaltung von erholungswirksamen Strukturen in der Kulturlandschaft für Großenhain und Umgebung wie folgt formuliert:

- ⇒ Freihalten von Flächen vor Bebauung
- ⇒ Erhaltung und Entwicklung raumbildender Grünstrukturen.

Freihaltezone aus landschaftsästhetischen Gründen:

- die gesamten Niederungsbereiche der Röder und des Hopfenbaches
- die Waldfläche am Kupferberg
- der ehemalige Truppenübungsplatz
- Aussichtspunkte mit Blickachsen im Bereich des Kupferberges und südlich von Skassa
- das Umland von intakten, landwirtschaftlich geprägten Dorfstrukturen einschließlich der Obstwiesen und hofnahen Wiesen und Weiden (z. B. in Skassa, Zschauitz, Kleinraschütz und Folbern)
- Grünverbindungen im Stadtbereich entlang des Röderneugrabens

Erhalten und Entwickeln von raumbildenden und gliedernden Grünstrukturen

im Siedlungsbereich:

- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen

außerhalb des Siedlungsbereiches:

- Aufwertung der Agrarlandschaft durch Hecken, Feldgehölze und ggf. kleine Waldstücke, in erster Linie unter Aufgreifen vorhandener linearer Strukturen
- Ergänzung und Neuanlage von Alleen

Ausbilden und Erhalten von Grünzäsuren und Regionalen Grünzügen¹

Regionale Grünzüge sind zusammenhängende Bereiche des Freiraumes, die als Ausgleichsflächen für ökologische Funktionen des Naturhaushaltes und für Erholungsfunktionen freizuhalten sind.

Dem „Ineinanderlaufen“ von Siedlungseinheiten soll die Entwicklung und Erhaltung ausgeprägter Grünzäsuren entgegengesetzt werden. Das gilt vor allem für den Erhalt und die Entwicklung einer regionalen Grünzäsur zwischen:

¹ vgl. auch Regionalplan

- Großenhain (Naundorf) und Folbern
- Großenhain (Mülbitz) und Weißnitz
- Mülbitz und Großbraschütz
- Mülbitz und Zschauitz

Im Stadtgebiet Großenhain sind das:

- der Stadtpark mit westlich angrenzender Röderaue
- der Kupferberg.

Darüber hinaus soll der zusammenhängende Grünzug nördlich des Verkehrslandeplatzes als solches erhalten bleiben.

→ Begründung

Wiederholt wurde in den Abstimmungsgesprächen zur Flächeninanspruchnahme seitens der zuständigen Fachbehörden auch auf die besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hingewiesen. So sind wertvolle Offenlandbiotope, die teilweise besonders geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatSchG darstellen, vorhanden. Auch ist nach Durchführung des Vorhabens mit dem Verlust des Lebensraumes streng geschützter Arten zu rechnen. Darüber hinaus wurde dargelegt, dass eine Zustimmung auf den ausgewählten Flächen durch die Fachbehörden nur erfolgt, wenn entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wurden in der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes vom 06.12.2004 erneut Bedenken geäußert, da im Planentwurf die Eingriffskompensation nicht nachgewiesen wurde.

Nach nochmaliger Abwägung der Sachlagen und Prüfung der Örtlichkeiten im Hinblick auf das vorhandene naturschutzfachliche Potential und die Größenordnung des Eingriffes durch Umsetzung des Vorhabens (Fotovoltaikanlagen etc.) mit den damit verbundenen naturschutzfachlichen aber auch landschaftsgestalterischen nachhaltigen Folgewirkungen, der extensiven Erweiterung baulich genutzter Flächen in erheblichen Ausmaßen sowie der derzeitigen Nichtverfügbarkeit adäquater aktivierbarer Ausgleichsflächen im Gemeindebiet wird der Belang eines Erhaltes der teilweise sehr wertvollen und nur schwer auszugleichenden bzw. zu ersetzenden Grünstrukturen gegenüber dem monetär motivierten Belang einer Vermarktung der Flächen als höher gewichtet.

Die weitere grundsätzliche Zielstellung der Vermeidung einer kleinteiligen Nutzungsausweisung bezieht sich auf die gesamte ehem. militärisch genutzte Fläche. Die Fläche nördlich des Verkehrslandeplatzes mit einer Gesamtgröße von ca. 140 ha hat sich sukzessive zu einem räumlich-funktional zusammenhängenden Areal entwickelt. Entsprechend ist auch die Eigentumssituation zu werten.

Grundsätzlich soll dieser Zusammenhang gewahrt werden. Dieser in diesem Sinne zu verstehende Entwicklungsraum soll zukünftig nicht durch clusterartig eingefügte Nutzungsbausteine zerteilt werden.

Dem steht auch die Flächenausweisung in Bezug auf die Kartbahn nicht entgegen. Diese Ausweisung steht in räumlich funktionalem Bezug zum angrenzenden Industriegebiet Flugplatz und stellt in diesem Sinne eine räumliche Erweiterung vorhandener baulicher Nutzungen dar. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung in südlicher Randlage des Verkehrslandeplatzes im konkreten Einzelfall gerechtfertigt.

Aufgrund der oben dargestellten Sachverhalte wird grundsätzlich daran festgehalten, im aktuellen Flächennutzungsplan nördlich des Flugplatzgeländes eine Grünlandfläche darzustellen.

Die Ausweisung als Grünland entspricht der derzeitigen hauptsächlichen Nutzung der Fläche. Diese soll vorrangig aufgrund fehlender tragbarer Entwicklungsalternativen weiter entwickelt werden. Somit ist die Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf in sich plausibel und gerechtfertigt. Gründe der Vermarktbarkeit der Fläche sind insoweit nicht relevant, als dass vordergründig die oben genannten städtebaulich-landschaftsplanerischen Erwägungen einer Nutzung z.B. als Sonderbaufläche entgegenstehen.

Sicherung der Eignung für die landschaftsbezogene Erholung

Die Erholungseignung wird im wesentlichen durch den Erlebniswert (begründet auf Vielfalt und Eigenart der Landschaft) und die Zugänglichkeit der attraktiven Landschaftsteile bestimmt. Im Landschaftsplan Großenhain werden folgende Ziele im Bereich Landschaft und Erholung genannt:

Sicherungsziele in der freien Landschaft:

- Verbesserung der Ausgestaltung der für die wohnungsnaher Erholung prädestinierten Flächen (z.B. ehem. Truppenübungsplatz)
- Schaffung von attraktiven Grünverbindungen in Bereichen bisheriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. entlang von Feldwegen)
- Entwicklung von Grünverbindungen entlang der Fließgewässer unter Beachtung der ökologischen Belastbarkeit und des Hochwasserschutzes (z. B. entlang des Röderneugrabens)

Sicherungsziele im Siedlungsbereich:

- Sicherung von wohnungsnahem Grün
- Ergänzung und Entwicklung wohnungsnaher Grünflächen in Abhängigkeit vom jeweiligen Landschaftspotential
- Schaffung von Grünverbindungen, die insgesamt ein Grünsystem bilden, das auch stadtklimatische, stadtoökologische und stadtgliedernde Funktionen ausübt

Für wohnungsnaher Grünflächen gilt, dass sie von jedem Punkt der bebauten Gebiete fußläufig erreichbar sein sollten. Grünanlagen sind untereinander und vor allem mit wichtigen Quellgebieten (Wohngebiete) zu verknüpfen.

17.3 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

17.3.1. Methodik der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind immer da zu erwarten, wo Baumaßnahmen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles geplant sind und realisiert werden. Bei zu bebauenden Flächen, die sich ausschließlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden liegt gemäß § 21(2) Bundesnaturschutzgesetz kein Eingriff in Natur und Landschaft vor (vorbehaltlich evtl. vorhandener geschützter Strukturen).

Im Flächennutzungsplan sind sämtliche für eine Gemeinde relevanten flächenhaften Planungen (geplante Bauflächen, geplante Straßen und Radwege, geplante Abbauflächen etc.) dargestellt. Für diese ist die Eingriffsregelung gemäß §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
2. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben:
 - Bestandserfassung und –Bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
3. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
4. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfes
5. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahme zum Ausgleich gemäß der allgemeinen naturschutzfachlichen Zielstellungen
6. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
7. Darstellung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (informelle Bauleitplanung, FNP) bzw. Festsetzung von Flächen zum Ausgleich mit Zuordnung (formelle Bauleitplanung, B-Plan)

Der Flächennutzungsplan kann die Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet nur in den Grundzügen darstellen, entsprechend grob ist der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich. Eine vertiefte Abhandlung und Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der formellen Bauleitplanung.

Vorteile der Eingriffsregelung bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung

Eine Untersuchung der geplanten Bauflächen auf ihre Eingriffsschwere und den erforderlichen Ausgleichsbedarf bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt der Kommune die erforderliche Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Es kann außerdem in einem gewissen Rahmen Planungssicherheit geboten werden. Die geplanten Bauflächen sind nachweislich bebaubar, Konflikte mit z. B. geschützten oder schützenswerten Strukturen werden offensichtlich. Des

Weiteren ist eine Quantifizierung der zu sichernden Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan möglich sowie die Anwendung eines Flächenmanagements für Ausgleichsflächen (Ökokonto).

17.3.2. Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarf

Im Flächennutzungsplan Großenhain werden alle geplanten Bauflächen gemäß des unter Pkt. 17.3.1. genannten Regelablaufes untersucht und ausgewertet.

Nicht berücksichtigt werden geplante Radwege; aufgrund der geringen Flächengröße und weil hier ein Ausgleich gewöhnlich direkt an Ort und Stelle erfolgt (begleitende Baumreihen).

Für die geplanten Bundesstraßen (OU B 98) sowie die geplante Abbaufäche in Folbern wurden bereits von den Vorhabenträgern entsprechende naturschutzfachliche Planungen (UVP) im Rahmen der Planfeststellungsverfahren veranlasst und entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt. Diese sind für OU B 98 im Flächennutzungsplan flächenhaft dargestellt. Für die Abbaufäche sollen die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des dargestellten Abbaufeldes realisiert werden.

Angewandtes Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Für die Behandlung der Eingriffsregelung innerhalb der Flächennutzungsplanung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen. Dieser wird den Kommunen zur Anwendung empfohlen. Ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt bislang.

Untersuchungsgrundlagen:

- Landschaftsplan Großenhain, 1997
- Landschaftsplan Folbern, 2001
- Grünordnungspläne soweit vorliegend
- Erhebungen vor Ort im Herbst 2002

In folgenden Schritten werden der Eingriff und die erforderlichen Ausgleichsfläche für die geplanten Bauflächen in Großenhain ermittelt (gemäß Punkt 1 bis 4 des Regelablaufes gemäß 17.3.1.). Die Tabelle 1 „Gebietsbezogene Betrachtung → Darstellung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes“ fasst die Ergebnisse zusammen. Eine ausführliche Beschreibung und vertiefende Tabellen können der Anlage 9 entnommen werden.

1. Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der „überplanten“ Flächen – Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild von Kategorie I (gering) bis III (hoch) – vgl. Anlage 9: Tabelle 3 in Verbindung mit Listen 1a, 1b, 1c
2. Ermittlung der Eingriffsschwere der geplanten Bebauung anhand des geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrades, Festlegung des Eingriffsschwere-Typs:
Typ A – max. Grundflächenzahl > 0,4 (Hoher Versiegel.- und Nutz.-grad = Gewerbe und Mischbauflächen)
Typ B - max. Grundflächenzahl ≤ 0,4 (geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Wohnbauflächen)
3. Bestimmung des Kompensationsfaktors für jede geplante Baufläche durch Überlagerung von 1. und 2. (Bestimmungsmatrix vgl. Anlage 9 Tabelle 2)
4. Folgerung auf die erforderliche Ausgleichsfläche: Erforderliche Ausgleichsfläche = überplante Fläche x Kompensationsfaktor
5. Festlegen geeigneter Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des am meisten betroffenen Schutzgutes:

Eine Bebauung von Flächen hat hauptsächlich folgende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge:	Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (Beispiele)	Kürzel
Allgemeines Ziel: Sicherung der wildlebenden Arten und Lebensgemeinschaften		
- Auswirkungen auf <u>Arten und Biotope</u> durch Versie-	- Extensivierungen	E

gelung und Umnutzung von Flächen (Zerstörung und Intensivierung von Vegetationsflächen, damit Zerstörung von Lebensräumen für Tiere,...)	<ul style="list-style-type: none"> - Anlegen neuer Lebensräume im Rahmen eines Biotopverbundes (Feuchtbiopte, Feldhecken, Gehölze) - Anpflanzen von Wald (Mischwald aus standortgerechten und heimischen Baumarten) 	<p>B</p> <p>W</p>
Allgemeines Ziel: Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter		
<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf den <u>Grundwasserhaushalt und den Oberflächenwasserhaushalt</u> durch Bodenversiegelung und Stoffeinträge (Einschränkung der Versickerung, hoher Oberflächenwasserabfluss, Vergrößern von Abflussspitzen in die Vorfluter mit der Folge einer erhöhten Hochwassergefahr, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung von Flächen - Grünlandschaffung (z. B. Acker zu Grünland – verbessert die Wasserrückhaltung und Versickerung) - Extensivierung (reduziert die Grundwasserverschmutzung) - Anpflanzen von Wald (Waldboden speichert und reinigt das versickernde Wasser besonders gut) - Gewässerrenaturierungen, Schaffen von Retentionsflächen 	<p>A</p> <p>G</p> <p>E</p> <p>W</p> <p>R</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf den <u>Bodenhaushalt</u> durch Bodenversiegelung (Entfernung von Oberboden einschl. der Bodenlebewesen, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung von Flächen 	<p>A</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf das <u>Klima (vorrangig Lokalklima)</u> durch Versiegelung und Bebauung (Entfernung klimatisch wirksamer Flächen – z. B. Grünland, „Verbauen“ von Luftleitbahnen, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzen von Wald (hohe Luftreinigungsfunktion) - Entsiegelungen, Begrünen vegetationsfreier Flächen - Grünlandschaffung/Extensivierung 	<p>W</p> <p>A</p> <p>G</p>
Allgemeines Ziel: Sicherung des Landschaftsbildes und landschaftsbezogener Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf das <u>Landschaftsbild</u>, mehr oder weniger ausgeprägt durch die entsprechende Bebauung, („Zubauen“ von Sichtachsen, Verdichten von Siedlungen, besonders weit zu sehende Bauwerke, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffen ortsbild-/ landschaftsbildtypischer Strukturen (z. B. Streuobstwiesen, Gehölze / Wäldchen auf Bergkuppen, Feldgehölze auf ausgeräumten Ackerflächen, Baumreihen und Alleen entlang von Straßen und Wegen) - Rückbau, Entfernen von Ortsbild und Landschaftsbild störenden aufgelassenen Bauwerken (z. B. Stallanlagen, Heizwerke etc.) 	<p>L</p> <p>A</p>

Je nach Art des Eingriffs und je nach Zustand des Plangebietes wird das eine Schutzgut mehr und das andere weniger stark beeinträchtigt. Die in der folgenden Tabelle 1 empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen wurden so ausgewählt, dass diese dem am meisten beeinträchtigte Schutzgut zugute kommen.

Eine direkte Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu den einzelnen geplanten Bauflächen wird im Flächennutzungsplan jedoch nicht vorgenommen

Gebietsbezogene Betrachtung → Darstellung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes (Tabelle 1)

A) Wohnbauflächenentwicklung

lfd. Nr.	Name	Bestand	Naturschutzfachliche Wertigkeit ¹	Ausweisung als geplante ²	ca. GRZ ³	Eingriffsschwere / Typ ⁴	Kompensationsfaktor ⁵	Fläche Baugebiet (ha)	erforderliche Ausgleichsfläche (ha) ⁶	Geeignete Ausgleichsmaßnahme ⁷
W-1	"Nordwest" nicht erschlossener Bereich, Kleinraschütz	Acker, Umgebung: neues Baugebiet "Nordwest" (Einfamilienhäuser, Plattenbausiedlung)	I	WA	0,4	Typ B	0,3	10,2	3,0	W R
W-2	Am Stadtpark, Kleinraschütz	ehemaliger Kohlelagerplatz, Altlasten, Schotterfläche ruderal Hochstauden und Pioniergehölze, Umgebung: Siedlung mit vorstädtischem Charakter	---	W	0,4	Typ B	---	1,2	---	W
			I/o	W	0,4	Typ B	0,5	0,5	0,25	
W-3	Kupferberg, Mülbitz	extensive Wiese, trocken bis frisch, Hochstauden, Umgebung: Norden – Plattenbauten, Jugendklub; Süden – Acker, Kupferberg	II	W	0,4	Typ B	0,7	1,5	1,1	E B W
W-4	Dr.-Külz-Straße, Großenhain	Überjährige Wiese mit hohem Anteil an Hochstauden, Umgebung: Siedlung mit vorstädtischem Charakter, Kindereinrichtung, Schule	II/u „Insel“	W	0,4	Typ B	0,6	1,3	0,78	E B
W-5	Preuskerviertel Großenhain	Verdichtung der bestehenden Bebauung Bestand - Wiesen- und Ruderalflächen, Sukzessionsfläche und Pioniergehölze	II	W	0,4	Typ B	0,7	1,0	0,7	E B

¹ Naturschutzfachliche Wertigkeit: Kategorie I = niedrig, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch (.../u = unterer Wert, .../o = oberer Wert)

² WA = Allgemeines Wohngebiet, W = Wohnbaufläche, M = Mischbaufläche, G = gewerbliche Baufläche

³ GRZ = Grundflächenzahl (max. Grad der Bebauung auf dem privaten Grundstück) W ca. 0,4/ M ca. 0,6/ G ca. 0,8)

⁴ Eingriffsschwere-Typ: Typ A = hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B = geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

⁵ Kompensationsfaktor: Matrix siehe Anlage 15, Tabelle 2

⁶ Erforderliche Ausgleichsfläche = Kompensationsfaktor x geplante Baufläche

⁷ W = Waldaufforstung, E = Extensivierung, A = Rückbau versiegelter Flächen, L = Landschaftstypische Strukturen, R = Gewässerrenaturierung, B = Biotopverbund, G = Grünlandschaffung

A) Wohnbauflächenentwicklung (Fortsetzung)

lfd. Nr.	Name	Bestand	Naturschutzfachliche Wertigkeit ¹	Ausweisung als geplante ²	ca. GRZ ³	Eingriffsschwere / Typ ⁴	Kompensationsfaktor ⁵	Fläche Bau- gebiet (ha)	erforderlicheAus- gleichs- fläche (ha) ⁶	Geeignete Aus- gleichs- Maßnahme ⁷
W-6	Im Winkel / Feldstraße Großraschütz	extensive Wiese, frisch, Umgebung: Siedlung mit dörflichem Charakter (Einzelhäuser, Höfe, Mehrfamilienhäuser), Kleingarten, intensiv	II/u	W	0,4	Typ B	0,6	0,9	0,54	E B
W-7	Kleinraschütz / ehem. KGA	Kleingartenanlage, intensiv	II	W	0,4	Typ B	0,7	0,7	0,49	E B
W-8	Villastraße, Mülbitz	tw. extensive Frischwiese, tw. aufgelassenes Gelände mit ruderalen Hochstauden und Pioniergehölzen, Umgebung: Einfamilienhäuser mit Gärten	II/u „Insel“	W	0,4	Typ B	0,6	0,7	0,42	L
W-10	Zschauitz, Dorfstraße	extensive Wiese, frisch, Umgebung: Einfamilienhäuser, dörtl. Siedlung	II	W	0,4	Typ B	0,7	0,8	0,56	E B
W-11	Friedrich-Zürner- Straße, Skassa	extensive Wiese und Grünland, Umgebung: Einfamilienhäuser, dörtl. Siedlung	II	W	0,4	Typ B	0,7	0,2	0,14	E B
WA	Stiller Winkel, Skassa Bebauter Bereich	Ehemaliges Rittergut innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteiles	---	W	0,4	Typ B	---	0,4	---	
W-13	Weßnitz	extensive Wiese, frisch, Umgebung: Einfamilienhäuser, Höfe, Wirtschaftswiesen	II	W	0,4	Typ B	0,7	0,2	0,14	L
	Summe Wohnbauland							20,8	8,68 ha	

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Wohnbauflächen in Großenhain müssen 9 ha Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

¹ Naturschutzfachliche Wertigkeit: Kategorie I = niedrig, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch (.../u = unterer Wert, .../o = oberer Wert)

² WA = Allgemeines Wohngebiet, W = Wohnbaufläche, M = Mischbaufläche, G = gewerbliche Baufläche

³ GRZ = Grundflächenzahl (max. Grad der Bebauung auf dem privaten Grundstück) W ca. 0,4/ M ca. 0,6/ G ca. 0,8)

⁴ Eingriffsschwere-Typ: Typ A = hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B = geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

⁵ Kompensationsfaktor: Matrix siehe Anlage 15, Tabelle 2

⁶ Erforderliche Ausgleichsfläche = Kompensationsfaktor x geplante Baufläche

⁷ W = Waldaufforstung, E = Extensivierung, A = Rückbau versiegelter Flächen, L = Landschaftstypische Strukturen, R = Gewässerrenaturierung, B = Biotopverbund, G = Grünlandschaffung

B) Mischbauandflächenentwicklung

lfd. Nr.	Name	Bestand	Naturschutzfachliche Wertigkeit ¹	Ausweisung als geplante ²	ca. GRZ ³	Eingriffsschwere / Typ ⁴	Kompensationsfaktor ⁵	Fläche Bau- gebiet (ha)	erforderlicheAus- gleichs- fläche (ha) ⁶	Geeignete Aus- gleichs- Maßnahme ⁷
M-1	Nördlicher Waidweg	extensive Wiese mit hohem Anteil an Hochstauden, tw. Pioniergehölze, Einzelbäume, Umgebung wie oben	II/u „Insel“	M	0,6	Typ A	0,8	3,8	3,0	B
M-2	Fläche - Elsterwerdaer Straße	Grünland- und Sukzessionsfläche	II	M	0,6	Typ A	0,6	0,5	0,3	E A
M - 3	Firma - Mittag	bebauter Innenstadtbereich / Nutzungsänderung	---	---	---	---	---	---	---	---
M - 4	Firma - Möbelspeicher	bebauter Innenstadtbereich / Nutzungsänderung	---	---	---	---	---	---	---	---
M-10	Zschauitz an der S 81	extensive Wiese mit Anteil an Hochstauden, Umgebung: Straße, Tankstelle, Bolzplatz, dörfliche Siedlung	I Straße „Insel“	M	0,6	Typ A	0,4	1,0	0,4	E A
	Summe							11,3	3,7	

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Mischbauflächen in Großenhain müssen 3,7ha Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

¹ Naturschutzfachliche Wertigkeit: Kategorie I = niedrig, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch (.../u = unterer Wert, .../o = oberer Wert)

² WA = Allgemeines Wohngebiet, W = Wohnbaufläche, M = Mischbaufläche, G = gewerbliche Baufläche

³ GRZ = Grundflächenzahl (max. Grad der Bebauung auf dem privaten Grundstück) W ca. 0,4/ M ca. 0,6/ G ca. 0,8)

⁴ Eingriffsschwere-Typ: Typ A = hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B = geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

⁵ Kompensationsfaktor: Matrix siehe Anlage 15, Tabelle 2

⁶ Erforderliche Ausgleichsfläche = Kompensationsfaktor x geplante Baufläche

⁷ W = Waldaufforstung, E = Extensivierung, A = Rückbau versiegelter Flächen, L = Landschaftstypische Strukturen, R = Gewässerrenaturierung, B = Biotopverbund, G = Grünlandschaffung

C) Gewerbliche Bauflächenentwicklung

lfd. Nr.	Name	Bestand	Naturschutzfachliche Wertigkeit ¹	Ausweisung als geplante ²	ca. GRZ ³	Eingriffsschwere / Typ ⁴	Kompensationsfaktor ⁵	Fläche Bau- gebiet (ha)	erforderliche Ausgleichsfläche (ha) ⁶	Geeignete Ausgleichs- Maßnahme ⁷
G-1	"Industriegelände Flugplatz"	Siedlung mit Mehrfamilienhäusern, Straßen und hohem Anteil Grün, alter Baumbestand, tw. Kontaminiert	--- Innerh. d. im Zusammen- hang bebau- ten Ortsteiles	G	0,8	Typ A	---	69,0	---	Siehe Bebau- ungsplan
G-2	östlich der ehem. Papierfabrik	Brachland mit Pioniergehölzen	II	G	0,8	Typ A	0,9	8,0	7,2	E, W B; R
G-3	Straße an der Turnhal- le	Ackerfläche, Umgebung: gewerbliche Bauflä- che, städtische Wohnquartiere	I	G	0,8	Typ A	0,6	5,1	3,1	W G
G-4 GE-4	Husarenviertel- Albertstraße - östliche Teilfläche	militärische Brachfläche, Sukzession	I	G	0,8	Typ A	0,4	7,5	3,0	A, L, B
G-5	GKU-Gelände	militärische Brachfläche, Sukzession	I	G	0,8	Typ A	0,6	2,9	1,7	L, A
G-6	Firmenerweiterung Karosseriebau Püschel F.	Sukzessionsfläche, Grünland	I	G	0,8	Typ A	0,4	1,0	----	Siehe Bebau- ungsplan
G-7	Tankstelle Riesaer Straße	Teilbereich: befestigte Fläche Teilbereich: landwirtschaftliche Nutzfläche	I	G	0,4	Typ A	0,4	0,5	----	siehe Bebau- ungsplan
GE-8	Gewerbegebiet Ehem. Sächs textil- veredelung	Gewerbebrachen, tw. Gewerbliche Nachnut- zung	I	GE	0,6	Typ A	0,4	2,0	----	bebaut
	Summe							96,0	15,0	

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Gewerbliche Bauflächen in Großenhain müssen 15 ha Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

¹ Naturschutzfachliche Wertigkeit: Kategorie I = niedrig, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch (.../u = unterer Wert, .../o = oberer Wert)

² WA = Allgemeines Wohngebiet, W = Wohnbaufläche, M = Mischbaufläche, G = gewerbliche Baufläche

³ GRZ = Grundflächenzahl (max. Grad der Bebauung auf dem privaten Grundstück) W ca. 0,4/ M ca. 0,6/ G ca. 0,8)

⁴ Eingriffsschwere-Typ: Typ A = hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B = geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

⁵ Kompensationsfaktor: Matrix siehe Anlage 15, Tabelle 2

⁶ Erforderliche Ausgleichsfläche = Kompensationsfaktor x geplante Baufläche

⁷ W = Waldaufforstung, E = Extensivierung, A = Rückbau versiegelter Flächen, L = Landschaftstypische Strukturen, R = Gewässerrenaturierung, B = Biotopverbund, G = Grünlandschaffung



D) Sonderbauflächenentwicklung

lfd. Nr.	Name	Bestand	Naturschutzfachliche Wertigkeit ¹	Ausweisung als geplante ²	ca. GRZ ³	Eingriffsschwere / Typ ⁴	Kompensationsfaktor ⁵	Fläche Bau- gebiet (ha)	erforderlicheAus- gleichs- fläche (ha) ⁶	Geeignete Aus- gleichs- Maßnahme ⁷
SO-2	Sondergebiet – Ein-kaufszentrum „Top-mark“	Einkaufszentrum mit zugehörigen Lagerflä-chen und Kfz-Stellplätzen, Innerstädtisches Areal	----	SO	0,8	Typ A	---	0,4	----	Siehe Bebau-ungsplan
SO ^{Hand} – 3	Sondergebiet – Ein-kaufszentrum Kup-ferberg	Neubau eines Verbrauchermarktes bei Rück- bau / Umbau / Erweiterung eines vorhande- nen Gebäudes	----	SO	0,8	Typ A	---	0,8	----	Siehe Planung
SO-Frei	Parkstraße Großen- hain	Holz- und Baustofflagerplatz, wassergebun- dene Decke, Umgebung: Bahnlinie, Röder- neugraben, Supermarkt, Handels- und Ge- werbebetriebe	----	SO	0,8	Typ A	----	1,5	----	----
	Summe								0,0	

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Sonderbauflächen in Großenhain müssen 0,0 ha Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

¹ Naturschutzfachliche Wertigkeit: Kategorie I = niedrig, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch (.../u = unterer Wert, .../o = oberer Wert)

² WA = Allgemeines Wohngebiet, W = Wohnbaufläche, M = Mischbaufläche, G = gewerbliche Baufläche

³ GRZ = Grundflächenzahl (max. Grad der Bebauung auf dem privaten Grundstück) W ca. 0,4/ M ca. 0,6/ G ca. 0,8)

⁴ Eingriffsschwere-Typ: Typ A = hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B = geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

⁵ Kompensationsfaktor: Matrix siehe Anlage 15, Tabelle 2

⁶ Erforderliche Ausgleichsfläche = Kompensationsfaktor x geplante Baufläche

⁷ W = Waldaufforstung, E = Extensivierung, A = Rückbau versiegelter Flächen, L = Landschaftstypische Strukturen, R = Gewässerrenaturierung, B = Biotopverbund, G = Grünlandschaffung

17.3.3. Darstellung der Ausgleichsflächen

Methodik

→ Leitbild

Die Auswahl geeigneter Flächen zur Darstellung als Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan erfolgt auf der Basis der allgemeinen Zielstellungen, die unter Punkt 17.2. zusammengefasst sind:

→ Lage

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Dies bietet die Möglichkeit, sinnvolle Maßnahmen zur Förderung des ökologischen Verbundes zu realisieren.

- Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugrundstückes
- Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des B-Planes
- Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes

Im Flächennutzungsplan werden Flächen als Ausgleichsflächen dargestellt, die nicht innerhalb eines Bebauungsplanes liegen bzw. liegen werden. Es werden in erster Linie Aspekte der naturschutzfachlichen Entwicklungsfähigkeit und des Biotopverbundes betrachtet. Für die Darstellung von Ausgleichsflächen innerhalb von Bebauungsplänen oder geplanten Bauflächen ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes zu gering, die Konkretisierung wird in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sollten einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes herstellen. Aus diesem Grund werden in Tabelle 1 qualitative Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen für jedes geplante Baugebiet gemacht. Eine direkte räumliche Zuordnung zu den einzelnen geplanten Bauflächen wird im Flächennutzungsplan jedoch nicht vorgenommen.

→ Qualität / Qualitätssprung und erforderliche Flächengröße

Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Es ist für eine Ausgleichsmaßnahme zumindest die Verbesserung um eine Kategoriestufe erforderlich: z. B. Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft werden zu Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft entwickelt.

Die Fragen, welche Flächen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege qualitativ aufgewertet werden müssen bzw. können und wie ein wirkungsvoller Biotopverbund hergestellt werden kann, wird in den Landschaftsplänen sowie den übergeordneten und sonstigen Planungen betrachtet und ausgearbeitet. Die in diesen Planungen vorgeschlagenen bzw. vorbehaltenen Flächen, wurden in den Flächennutzungsplan zur Darstellung als Flächen für den Ausgleich übernommen.

Der Ausgleichsbedarf einer einzelnen Eingriffsfläche wird in Tabelle 1 dargestellt

→ Möglichkeiten des Flächenmanagements- Beispiel Ökokonto

Ein Ökokonto ist eine Form des Flächenmanagements einer Kommune zur sinnvollen Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Mittels eines Ökokontos können u.a. größere, zusammenhängende Vorhaben im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes realisiert werden, indem geeignete Aufwertungsmaßnahmen durch die Kommune bereits im Vorfeld des geplanten Eingriffs realisiert werden (z. B. Aufforstung). Des weiteren vereinfacht das Ökokonto die Realisierung einer umfangreichen Ausgleichsmaßnahme und Zuordnung zu mehreren Bauvorhaben.

Die Aufwertungsmaßnahmen werden im Ökokonto quantitativ und qualitativ bestimmt und dokumentiert. Durch die natürliche Weiterentwicklung der Aufwertungsflächen entsteht ein qualitativer Wertzuwachs (bei Realisierung im Vorfeld der Baumaßnahme und entsprechende Pflege).

Die konkrete Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme zu einem Baugebiet erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Darstellung von einzelnen Ausgleichsflächen (Einzelmaßnahmen)

Die Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 werden im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (BauNVO) dargestellt und als Entwicklungsflächen bezeichnet.

Die Entwicklungsflächen werden gemäß des erwarteten Endzustandes unterschieden und benannt: Auf jeder Entwicklungsfläche kommen mehrere Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Pkt. 17.3.2.) zum tragen, die positiv auf die verschiedenen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild) wirken.

- Entwicklungsflächen Wald (EW)
Bestand: Ackerflächen, Intensiv-Grünland (geringe naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie I)
Ausgleichsmaßnahmen: Anpflanzen von Wald nur nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den ausgewiesenen Flächen, Extensivierung, Schaffung / Förderung eines Biotopverbundes (mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie II)
Qualitätssprung: von Kategorie I auf Kategorie II
- Entwicklungsflächen Renaturierung von Gewässern (ER)
Bestand: regulierte und verrohrte Bach- und Flußläufe, geringer Gewässerrandstreifen, angrenzende Flächen meist Ackerflächen (geringe-mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie I-II)
Ausgleichsmaßnahmen: Gewässerrenaturierung, Aufwertung und Strukturierung vorhandener Entwässerungsgräben, Extensivierung, Schaffung / Förderung eines Biotopverbundes, Schaffung ortsbild- und landschaftsbildprägender Strukturen (mittlere bis hohe naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie II - III)
Qualitätssprung: von Kategorie I auf Kategorie II bzw. von Kategorie II auf Kategorie III
- Entwicklungsflächen Grünlandextensivierung und -schaffung (EG)
Bestand: Ackerflächen, Intensivgrünland (geringe naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie I)
Ausgleichsmaßnahmen: Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland bzw. Extensivierung intensiver Grünlandflächen, Schaffung / Förderung eines Biotopverbundes, Schaffung von Retentionsflächen (mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie II)
Qualitätssprung: von Kategorie I auf Kategorie II
- Entwicklungsflächen Feldhecken und Alleen (EF)
Bestand: Ackerflächen, lückenhafte Alleen mit schmalen Ackerrain (geringe naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie I bzw. I/o)
Ausgleichsmaßnahmen: Ergänzung bestehender Alleen, Anlegen neuer Baumreihen entlang der Wege/Straßen sowie von Feldhecken, Extensivierung, Schaffung / Förderung eines Biotopverbundes, Schaffung ortsbild- und landschaftsbildprägender Strukturen (mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit – Kategorie II bzw. II/o)
Qualitätssprung: von Kategorie I und I/o auf Kategorie II und II/o,
- (Entwicklungsflächen Kiesabbau-Folgelandschaft (EB)
Wiederherstellung der Flächen des Kiestagebaus Brockwitz-Schönfeld und zwar gemäß Rahmenbetriebsplan als Landschaftssee mit Wald) – Ausgleich erfolgt innerhalb der Abbaufäche, daher hier nicht weiter betrachtet

Hinweis: Maßnahmen, die kurzfristig realisiert bzw. begonnen werden können, wurden wie folgt gekennzeichnet: **

EW - WALDAUFFORSTUNG

<p>Ziele (aus 17.2.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erosions- und Windschutz – Verbesserung der Grundwasserqualität – Reduzierung der Oberflächen-Spitzenabflüsse – Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes (Wohn- und Freizeitqualitäten) – Ortsrandeingrünung und Einbindung – Rückzugs- und Lebensbereich für Wald- und Saumarten – Erhöhung des geringen Waldanteils der Stadt Großenhain 	<p>Wirkung auf beeinträchtigte Schutzgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grund- und Oberflächenwasser – Arten und Biotope – Boden – Klima – Landschaftsbild – Landschaftsbezogene Erholung
<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anpflanzung von Wald unter Verwendung von standortgerechten Gehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation für das Gebiet (vgl. Entwurf LP Großenhain, Folbern) und langfristige Pflege der Bestände 	<p>Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftspläne, 1997 und 2001 – Forstliche Fachplanung zur Waldmehrung, 2001 – Regionalplan 2001 – Nicht in o.g. Planungen aufgeführte Flächen wurden zur Mehrung des Erholungswaldes in Stadtnähe in den FNP aufgenommen.

Name im Plan	Lage und Erläuterungen	Gemarkung	Flächen-größe in ha
EW 1	entfällt		-
EW 2**	Westlich von Skassa (teilweise Vorbehaltsfläche Waldaufforstung gemäß Regionalplan)	Skassa	68,8
EW 3**	Lage zwischen der Bahnstrecke nach Cottbus und der Merschwitzer Straße Lärmschutz für Wohnbebauung und Schaffung eines stadtnahen Grünbereiches für Erholungszwecke	Zscheschen	10,8
EW 4	Östlich der Eisenbahnstrecke Dresden – Berlin westlich von Zschauitz Schaffung eines Wald- und Biotopverbundes Schaffung eines stadtnahen Grünbereiches für Erholungszwecke beachte: bahnparalleler Verlauf von 2 Druckleitungen des AZV	Zschauitz	13,1
EW 5	Östlich von Mülbitz, Eingrünung des Siedlungsrandes östlich der Gesenk- und Freiformschmiede	Mülbitz	3,3
EW 6**	Am Bobersberg – Anbindung an Kupferbergwäldchen, Erhaltung von Sichtbeziehungen	Mülbitz	9,4
EW 7**	Südlich des Kupferberges, Erweiterung vorhandener Forst	Mülbitz	3,0
EW 8	Erweiterung des Kupferbergwaldes / Ortsrandeingrünung	Mülbitz	5,0
EW 9	Am Bobersberg – Walderweiterung / Siedlungsrandeingrünung	Mülbitz	20,4
EW 10	Lage im winderosionsgefährdeten Gebiet am Rande eines Vorranggebiet für Natur- und Landschaft (lt. Regionalplan) südöstlich von Weißnitz Betonung der Reliefform (Kuppe) Schaffung bzw. Stärkung eines Wald- und Biotopverbundes	Weißnitz	3,0
EW 11	Gemarkungsgrenze zwischen Rostig und Göhra	Rostig	3,0
EW 12	Rostig, Eingrünung des B-Plan-Gebietes „Kalkreuther Straße“	Rostig	6,5
EW 13	Lage im winderosionsgefährdeten Gebiet am Rande eines Vorranggebiet für Natur- und Landschaft (lt. Regionalplan) südöstlich von Rostig Schaffung eines Biotopkomplexes aus Wald- bzw. Gehölzflächen und relativ naturnahem Grünland Hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahme ist die Anlage des	Rostig	4,6

	gem. SächsWG geforderten Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen.		
EW 14	entfällt		
EW 15	siedlungsnahe Aufforstung zwischen Bahnlinie, Ortsumgehungsstraße B 98 und nördlichem Siedlungsrand von Folbern	Folbern	8,8
EW 16	Aufforstung zwischen Abbauflächen und Bahnlinie nordöstlich von Folbern – im Zusammenhang mit Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft Kiesabbau Brockwitz	Folbern	11,0
EW 17	Lage nördlich des Flugplatzgeländes im winderosionsgefährdeten Gebiet, Erweiterung / Ergänzung des Biotopkomplexes um den ehem. Großen Spitalteich Schaffung eines Wald- und Biotopverbundes	Naundorf	17,9
EW 18	Aufforstungsfläche Skassa / Anlage eines Schutzwaldes zu bestehenden Tierproduktionsanlagen Die Belange der ansässigen Tierproduktion sind bei der Aufforstung entsprechend zu berücksichtigen	Skassa	2,5
Summe			191,1 ha

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt 191,1 ha Entwicklungsflächen Waldaufforstung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Flächen zum Ausgleich“ im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) dargestellt.

Die Aufwertung der gewählten Flächen um eine Kategoriestufe ist bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen gewährleistet.

ER – ENTWICKLUNGSFLÄCHE RENATURIERUNG VON GEWÄSSERN

Ziele (aus 17.2.): <ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der Strukturvielfalt, der Eigendynamik, des Selbstreinigungsvermögens des Gewässers – Schaffen von Pufferstreifen zur Verringerung des Nährstoffeintrages in die Gewässer, Verringerung der Gewässerverschmutzung – Schaffung von Retentionsflächen und Feuchtgebieten – Schaffung neuer und vielfältiger Lebensräume für am Gewässer lebende Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzung – Raumbildung in der Landschaft – Landschaftsgliederung – klimatischer Ausgleich als Frisch- und Kaltluftkorridor – Windbremsung und Erosionsverminderung – Erhöhung der Erholungswirkung vor allem im besiedelten Bereich 	Wirkung auf beeinträchtigte Schutzgüter: <ul style="list-style-type: none"> – Grund- und Oberflächenwasser – Arten und Biotope (Boden) – (Klima) – Landschaftsbild – Landschaftsbezogene Erholung
Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> – Verrohrungen öffnen – Gehölzpflanzungen am Ufer (vgl. Landschaftsplan GRH, Folbern) – Anlegen eines Gewässerrandstreifens von beidseitig mind. 10 m bzw. der 3-fachen Gewässerbreite (ge- 	Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftspläne, 1997 und 2001 – Gewässerentwicklungsplan Großenhain: „Naturnahe Sanierung, Entwicklung und Unterhaltung der Gewässer unter Berücksichtigung der Abwehr von Hochwassergefahren in der Stadt Großenhain“ (SAS Aqua Ser-

messen Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante)	vice GmbH, 2000)
<ul style="list-style-type: none"> - Anlegen eines naturnah gestalteten Bachbettes (bei entsprechender Möglichkeit) - Vergrößern der Retentionsflächen 	

Name im Plan	Lage und Erläuterungen	Gemarkung	Flächengröße in ha
ER 1	Große Röder (zwischen Kanaleinmündung und Abzweigung des Röderneugrabens und ab Bahnlinie Dresden-Cottbus)	Grobraschütz	4,5 km/11,2 ha
ER 2	Röderneugraben (Teilbereiche)	Großenhain, Kleinraschütz, Großraschütz	Keine Fläche, da nur geringe Maßnahmen
ER 3	Alte Röder	Skassa, Kleinraschütz, Großenhain, Naundorf, Folbern	3,3 km/8,2 ha
ER 4	Hopfenbach einschl. Niederung in gesamter dargestellter Breite nördlich der Radwiesen, Hammermühle bis zur Mündung in die Röder	Großenhain	0,5 km/1,1 ha
ER 5	Graben westlich des Röderknies	Skassa	1,1 km/ 2,4 ha
ER 6	Grenzgraben Skassa, südlich des Hutherberges	Skassa	0,8 km/ 1,8 ha
ER 7	Flutgraben (südlich Kreuzberg)	Grobraschütz / Skassa	3,5 km/ 7,7 ha
ER 8	Grenzgraben	Grobraschütz	2,2 km/ 4,8 ha
ER 9	Graben zwischen Kupferberg und der Sickerquelle östlich von Zschauitz	Mülbitz / Zschauitz	0,9 km/ 2,0 ha
ER 10	Sickerquelle östlich von Zschauitz und Graben in den Hopfenbach	Zschauitz	0,8 km/ 1,8 ha
ER 11	Weßnitzbach	Weßnitz	2,6 km/ 5,7 ha
ER 12	Graben* östlich von Rostig einschl. Grabensystem* südlich anschließend	Rostig	0,7 km/1,5 ha 48,2
ER 13	Küchengraben bei Rostig	Rostig	3,3 km/ 7,2 ha
ER 14	Graben* östlich der S 91 (südöstlich von Folbern)	Folbern	0,5 km/ 1,1 ha
ER 15	Gräben* östlich der Ortslage Folbern (südlich der Bahnlinie)	Folbern	1,6 km/ 3,5 ha
ER 16	Entwässerungsgräben* nördlich der Ortslage Folbern Richtung Adelsdorf	Folbern	0,7 km/ 1,5 ha
ER 17	Graben im Nordosten von Großenhain	Naundorf	1,2 km/ 2,6 ha
ER 18	Bornquellgraben*	Naundorf	0,2 km/ 0,4ha
ER 19	Wiesengraben*	Großenhain	1,1 km/ 2,4 ha
ER 20	Wasserwerksgraben (unterhalb des kleinen Spitalteiches)	Großenhain	0,7 km/ 1,5 ha
ER 21	Husarengraben	Großenhain	0,5 km/ 1,1ha
ER 22	Stinkgraben und Parkgraben	Großenhain	1,6 km/ 3,5ha
ER 23	Thiemigbach	Kleinraschütz	0,45 km/ 1,0 ha
ER 24	Fließgewässer südlich von Kleinraschütz	Kleinraschütz	1,4 km/ 3,1 ha
Summe			77,1 ha

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt 77,1 ha Entwicklungsfächen Renaturierung von Gewässern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Flächen zum Ausgleich“ im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) dargestellt.

Die Aufwertung der gewählten Flächen um eine Kategoriestufe ist bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen gewährleistet.

Hinweise

→ Entwässerungsgräben:

Mit * gekennzeichnete Gräben sollten in ihrem (künstlichen) Verlauf erhalten werden, um historische Eingriffe in die Kulturlandschaft sichtbar zu erhalten sowie die Entwässerungsfunktion nicht zu verhindern. Vorgesehen ist das abschnittsweise Anpflanzen von Bäumen.

Bei Auslassen der Pflege über einen längeren Zeitraum kann erwartet werden, daß sich auch Entwässerungsgräben eigendynamisch entsprechend der Standortverhältnisse zu einem für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Gewässer entwickeln; dies jedoch nur unter Aufgabe der Entwässerungsfunktion.

→ Darstellung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Entwicklungsflächen Renaturierung aufgrund der Größe der Signatur nur schematisch ist und nicht die wahre Breite der Flächen darstellt. Es gilt für Fließgewässer:

- Gesamtbreite: 3 x Gewässerbreite (gemessen von Böschungsoberkante linkes Ufer zu Böschungsoberkante rechtes Ufer)
- Entwicklungsfläche: mindestens 10 m beidseitig der Böschungsoberkanten

Aufgrund der Unübersichtlichkeit durch die Überlagerung mehrerer Signaturen auf einem kleinen Bereich sind die Entwicklungsflächen ER 1, ER 2, ER 3 (Große Röder, Röderneugraben, Alte Röder) nicht flächenhaft im Plan dargestellt. Es gelten auch hier die oben genannten Angaben.

Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern unterliegen dem Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz. Die erforderlichen Unterlagen sind bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Der Planung von Renaturierungsmaßnahmen ist die Fließgewässerrichtlinie des Freistaates Sachsen zugrunde zu legen. Für Gewässer I. Ordnung ist die Landestalsperrenverwaltung Gottleuba/Weißeritz, Flussmeisterei Riesa zuständig.

Die aufgeführten Maßnahmen für Gewässerrenaturierungen wurden seitens der unteren Wasserbehörde lediglich als Planungsabsicht zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung erfolgte nicht. In Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden sollten Renaturierungen auch über die Gemarkungsgrenzen hinaus durchgeführt werden.

EG - GRÜNLANDEXTENSIVIERUNG UND -SCHAFFUNG

<p>Ziel e (aus 17.2.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von belasteten Ackerflächen im Überschwemmungsbereich, Schaffung von Pufferzonen zur Verminderung des Nährstoff- und Substrateintrages von den Ackerflächen - Verminderung der Gewässerverschmutzung und der Verschmutzung des Grundwassers - Schaffen und Erhalt von Retentionsflächen - Schaffen und Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen der Feuchtgebiete (z. B. Weißstorch) - Unterbrechen bzw. Verkleinern großer Ackerflächen 	<p>Wirkung auf beeinträchtigte Schutzgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grund- und Oberflächenwasser - Arten und Biotope - Boden - Klima - Landschaftsbild - Landschaftsbezogene Erholung
<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland vor allem in den Niederungsbereichen und Überschwemmungsgebieten der Gewässer, extensive Bewirtschaftung - Erhalt vorhandener Grünlandflächen - Extensivierung intensiv bewirtschafteter Grünlandflächen (ohne Flächenausweisung) 	<p>Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftspläne, 1997 und 2001 - Plan der Überschwemmungsgebiete für Großenhain

Name im Plan	Lage und Erläuterungen	Gemarkung	Flächengröße in ha
EG 1	Fläche südlich des Kreuzberges	Skassa	7,0
EG 2	<u>Anlage einer Streuobstwiese in Kleinraschütz</u>	<u>Kleinraschütz</u>	4,1
EG 3	Fläche östlich von Großraschütz am Grenzgraben	Großraschütz	7,4
EG 4	Fläche südlich von Mülbitz	Mülbitz	6,8
EG 5	Flächen am Hopfenbach	Zschauitz,	3,5

		Zscheschen	
EG 6	Fläche nördlich von Rostig im LSG	Rostig	112,5
EG 7	Fläche nördlich von Großenhain	Naundorf	5,0
EG 8 / EG 9	Teilflächen der STV in Naundorf	Naundorf	10,1
EG 10	Ackerfläche zwischen Dr.-Külz-Straße und Bahnlinie Dresden-Berlin - Entwicklung einer Streuobstwiese	Großenhain	5,0
EG 11	Fläche an Alter Röder	Folbern	25,8
EG 12	Fläche südlich der Kläranlage	Folbern	12,0
EG 13	Flächen nordöstlich der Ortslage Folbern (ggf. Ausgleichsflächen für Straßenbau)	Folbern	10,9
EG 14	Flächen des Wohngebiets „Elsterwerdaer Straße“, welches im INSEK für einen vollständigen Rückbau vorgesehen ist (Hinweis: Der Eigentümer stimmt aktuell dieser Entwicklungsabsicht nicht zu). Sollte sich ein Rückbau realisieren lassen, so soll diese Fläche zukünftig als Grünlandfläche gestaltet und genutzt werden.	Großenhain	1,8
EG 15**	Grünlandfläche im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen OU-B98	Kleinraschütz	5,2
	Summe		217,1 ha

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt 217,1 ha Entwicklungsflächen Grünlandextensivierung und Grünland-schaffung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Flächen zum Ausgleich“ im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) dargestellt.

Die Aufwertung der gewählten Flächen um eine Kategoriestufe ist bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen gewährleistet.

Erläuterungen

Bei den genannten Flächen handelt es sich hauptsächlich um bestehende Ackerflächen, für die eine Umwandlung in Dauergrünland vorgeschlagen wird. Die für eine Extensivierung empfohlenen Flächen können dem Landschaftsplan Großenhain, 1997, entnommen werden.

EF –Anpflanzung und Entwicklung von Feldhecken und Alleen

Ziele (aus 17.2.):	Wirkung auf beeinträchtigte Schutzgüter:
Schaffung von vertikalen Strukturelementen zur Gliederung großflächiger Ackerflächen zur	– Landschaftsbild
- Windbremsung und Verringerung der Winderosion	– Landschaftsbezogene Erholung
- Verbesserung der Wasserhaltung	– Arten und Biotope
- Schaffung von Biotopvernetzungsstrukturen	– (Boden)
- Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (Saumbiotop)	– (Klima)
- Aufwertung des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung	– (Grund- und Oberflächenwasser)
Maßnahmen:	Grundlagen:
- Nachpflanzungen von Überhältern zur optimalen Entwicklung bestehender Hecken	– Landschaftspläne, 1997 und 2001
- Anlegen vielschichtiger Feldhecken	– Vor Ort Begehung
- "Verjüngen" bestehender Alleen und Baumreihen (Lücken nachpflanzen)	
- Neupflanzen von Alleen und Baumreihen entlang bestehender Straßen und Wirtschaftswege	

Name im Plan	Lage und Erläuterungen	Gemarkung	Länge in km ¹
EF 1	S 40, westlich von Skassa Richtung Weißig bis Gemarkungsgrenze (und darüber hinaus) sowie innerhalb der Ortslage von Skassa (Baumreihe/Allee)	Skassa	0,4 km
EF 2	Ortsverbindung Skassa – Medessen, südlich von Skassa (Baumreihe)	Skassa	1,3 km
EF 3	Verlängerung Neuer Weg südlich von Großbraschütz (Richtung Zottewitz), (Baumreihe / Allee, breiter Ackerrain))	Großbraschütz	1,2 km
EF 4	Schulstraße Großbraschütz über K 8550 bis Gemarkungsgrenze Gemeinde Priestewitz (Ergänzen Baumreihe)	Großbraschütz	2,4 km
EF 5	K 8550 von (einschließlich) Merschwitzer Straße Richtung Medessen (Baumreihe neu bzw. ergänzen)	Zscheschen	2,3 km
EF 6	Strießener Weg (Allee ergänzen)	Zscheschen	0,4 km
EF 7	B 101, Priestewitzer Straße, südlich von Großenhain (Ergänzen Baumreihe, Allee, breiter Ackerrain)	Zscheschen	1,4 km
EF 8	S 81 südlich von Großenhain entlang Zschauitz bis Gemarkungsgrenze zu Lenz (Ergänzen der Baumreihe)	Zschauitz	1,8 km
EF 9	Ortsverbindung Zschauitz – Weißnitz (Weg) (Ergänzen der Baumreihe/Allee)	Zschauitz, Weißnitz	1,8 km
EF 10	Ortsverbindung (Weg) zwischen Mülbitz und Lenz östlich von Zschauitz (Ergänzen der Baumreihe)	Mülbitz, Weißnitz	0,6 km
EF 11	K 8531 zwischen Großenhain und Weißnitz bis Gemarkungsgrenze zu Gemeinde Reinersdorf (Baumreihe/Allee neu)	Mülbitz, Weißnitz	2,0 km
EF 12	Weg von K 8530 zum Tannenberg östlich von Weißnitz (Baumreihe/Allee/Feldhecke neu)	Weißnitz	0,4 km
EF 13	K 8530 zwischen Großenhain und Rostig bis Gemarkungsgrenze zu Gemeinde Reinersdorf (Baumreihe/Allee neu)	Mülbitz, Rostig	3,5 km
EF 14	Wirtschaftsweg südwestlich der Ortslage von Folbern (Ergänzen des Bestandes – Baumreihe)	Folbern	1,1 km
EF 15	S 91 Folbern – Kalkreuth (abschnittsweise Baumreihen)	Folbern	1,5 km
EF 16	B 98 und geplante OU B 98 (Baumreihe neu und ergänzen)	Folbern	3,0 km
EF 17	Wirtschaftswege und Straßen zwischen S 91 und Gemarkungsgrenze zu Adelsdorf im Norden der Gemarkung Folbern (Allee/Baumreihen)	Folbern	1,3 km
EF 18	Gemeindeverbindungsstraße –nördlich von Folbern	Folbern	0,9 km
EF 19	Ortsverbindungsstraße zwischen Folbern und Adelsdorf (Allee/Baumreihe)	Folbern	1,1 km
EF 20	Wirtschaftsweg im Norden Folberns (Allee/Baumreihe) – geplanter touristischer Radweg nach Adelsdorf	Folbern	0,5 km
EF 21	Heuweg nordwestlich der Ortslage Folbern (Feldhecke)	Folbern	0,5 km
EF 22	B 101 Elsterwerdaer Straße nördlich von Großenhain (Baumreihe neu)	Grossenhain	1,3 km
EF 23	Nasseböhlauer Weg nördlich von Großenhain (Baumreihe neu)	Grossenhain	1,5 km
EF 24	K 8570 Waldaer Straße nördlich von Großenhain (Baumreihe ergänzen)	Kleinraschütz	1,6 km
	Summe		33,8 km

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt 33,8 km Entwicklungsfelder Feldhecken und Alleen dargestellt.

Die Aufwertung der gewählten Flächen um eine Kategoriestufe ist bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen gewährleistet.

¹ keine Flächenangabe, da teilweise nur Baum-Ergänzungen vorgenommen werden müssen. Eine neue straßenbegleitende Baumreihe sollte mit einem Acker-Randstreifen von mindestens 3 m Breite hergestellt werden.

EB – Bergbau (Rekultivierung der Kiesabbauflächen)

Ziel:		
<ul style="list-style-type: none">- Aufwertung der Flächen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege (Schaffen neuer Lebensräume, Strukturierung der Landschaft)- Rückführung von Ackerflächen für die Landwirtschaft- Schaffen von Waldflächen- Schutz der Bevölkerung der anliegenden Orte vor Lärm und Staub durch Gehölz-/Waldstreifen		
Maßnahmen:		
für EB 1 liegt bereits ein Gutachten zum Planfeststellungsverfahren für den Kiesabbau Brockwitz vor - darin sind folgende Rekultivierungsziele beschrieben:		
<ul style="list-style-type: none">- Herstellen eines Landschaftssees mit Verlandungsflächen- zusätzlich wird vorgeschlagen: Aufforstung von Wald als Sicht- und Lärmschutz		
Flächen ¹ :		
EB 1	geplanter Kiessand-Tagebau Brockwitz - Schönfeld, nordöstlich der Ortslage Folbern	Folbern

17.3.4 Zusammenfassendes Fazit

Insgesamt werden 500,1 ha „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese können in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zumindest um eine Stufe aufgewertet werden.

Beispielrechnung:

Es soll am Ortsrand eine Wiesenfläche von 1,0 ha (Intensiv-Grünland) mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Wiesenfläche hat eine gering-mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit (Kategorie I/o), der Eingriffsschwere-Typ der Wohnbebauung ist als gering zu bewerten. Überlagert ergibt sich ein Kompensationsfaktor zu Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche von 0,5 – es muss also 0,5 ha Fläche um einen Kategoriestufe aufgewertet werden.

Das Ortsbild sowie der Wasserhaushalt werden am meisten beeinträchtigt, daher werden als geeignete Ausgleichsmaßnahme z. B. die Aufwertung des Ortsbildes sowie Extensivierungen und Grünlandschaffung in Frage kommen, z. B. durch Anlegen einer Streuobstwiese (Streuobstwiese = mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit, Kategorie II).

Es könnte demzufolge auf einer Fläche mit bisher geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (z. B. Acker) eine 0,5 ha große Streuobstwiese angelegt werden, um den Categoriesprung von I zu II zu gewährleisten.

Kann ein Categoriesprung von 0 zu II erreicht werden, z. B. durch Entsiegelung einer Betonstraße und Anlagen einer Streuobstwiese, ist nur noch die Hälfte der ermittelten erforderlichen Ausgleichsfläche anzusetzen.

Berechnung:

Flächengröße der Ausgleichsfläche = Ausgleichsflächenbedarf / (Wertigkeit der Fläche nach dem Ausgleich, z. B. Kategorie III – Wertigkeit der Fläche vor dem Ausgleich, z. B. Kategorie I) = $(0,25 = 0,5 \text{ ha} / 2$

Der ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen liegt insgesamt rund 45,0 ha. Es steht somit ein quantitativ sowie qualitativ ausreichendes Flächenpotential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Mit Umsetzung der oben dargestellten Maßnahmen können die im Rahmen des Flächennutzungsplanes geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Neuausweisung von Bauflächen zu erwarten sind, ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Radwegebau, vorhanden.

Die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere die Renaturierung von Gewässern wie auch die Anlage von Feldhecken und Alleen sollte einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern und den Bewirtschaftern der betroffenen Flächen konkret am Einzelfall besprochen werden, weil Schlageinteilungen nicht unwirtschaftlich verkleinert werden sollten und die Entstehung von Feuchtflecken sich auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen negativ auswirken kann.

¹ Keine Flächenangabe, da Eingriff und Ausgleich in ein und demselben Bereich stattfinden, Fläche geht nicht in die Bilanz ein

18 Kennzeichnungen

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan folgende Flächen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind¹
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

18.1 Altlastenverdachtsflächen

Im Landratsamt Riesa-Großenhain liegt ein Altlastenkataster vor, das fortlaufend aktualisiert wird. Das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) Auszug für Großenhain (vgl. Anlage) beinhaltet alle bekannten Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet. Es wird angestrebt eine formale Erstbewertung nach Sächsischer Altlastenmethodik für jede Altlastenverdachtsfläche in Großenhain und Ortsteilen vorzunehmen, um die Gefährdung für Mensch und Umwelt abschätzen zu können.

Im Flächennutzungsplan werden alle im SALKA Großenhain dokumentierten Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (nicht nur die nachgewiesenen erheblich belasteten Flächen), da keine Aussage zur Erheblichkeit der Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen getroffen werden kann.

Mit der Kennzeichnung aller Verdachtsflächen wird dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen. Für jede geplante Maßnahme kann somit aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden, ob eine Gefährdung durch umweltschädigende Stoffe vermutlich vorliegt oder die Fläche wahrscheinlich unbedenklich ist. Darauf aufbauend können nähere Informationen zu einer belasteten Fläche im Landratsamt Riesa-Großenhain, Umweltamt, eingeholt werden. Hier liegen zu diversen Einzelstandorten gutachterliche Untersuchungen vor.

Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung durch den Planungsträger Altlastenverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 16 SächsBO, § 3 Abs. in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 1 BBodSchG). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

Grundsätzlich erfolgt die Differenzierung von Altlastenverdachtsflächen in

- Altablagerungen und
- Altstandorte

18.1.1 Altablagerungen

Unter Altablagerungen sind künstliche Aufhaldungen und Verfüllungen mit Stoffen, die sich von dem vorgefundenen Untergrund unterscheiden (z.B. Ablagerungsplätze von Abfällen, Baggergut, Deponien) und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann, zu verstehen.

Die bekannten Altablagerungen, es handelt sich meist um geschlossene Deponien, sind im Flächennutzungsplan mit einem Planzeichen belegt und im SALKA-Auszug in der Anlage dokumentiert (SALKA-Nr. 85 1-...).

Zuzüglich wurden die im Landratsamt Riesa-Großenhain vorliegenden Daten (Ersterkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik) zu den Altablagerungen ausgewertet und in einer separaten tabellarischen Aufstellung dokumentiert (vgl. Anlage). In der Tabelle werden die Altablagerungen gemäß Darstellung im Plan nummeriert sowie Aussagen zur derzeitigen Nutzung getroffen.

¹ Für Großenhain nicht relevant

18.1.2 Altstandorte

Altstandorte sind Flächen (z.B. ehemalige oder bestehende Betriebsgelände), in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Im Altlastenkataster der Stadt Großenhain sind die bekannten Altstandorte aufgeführt (SALKA-Nr. 85 2-..., vgl. Anlage 10). Es wurden alle Altstandorte mit dem entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Kennzeichnung bezieht sich immer auf die betroffene gesamte Baufläche bzw. sonstige dargestellte Nutzungskategorie.

Zu den im Altlastenkataster dargestellten Verdachtsflächen zählen auch kleine Handels- und Gewerbebetriebe, wie Farbenläden und Tischlereien sowie ehemalige Industrie- und Gewerbebetriebe, die zwischenzeitlich eine Sanierung und Nutzungsänderung erfuhr (z. B. ELMO). Letztere werden noch in das SALKA aufgenommen, weil nicht eindeutig von einer vollständigen Sanierung der belasteten Böden ausgegangen werden kann, auch wenn zwischenzeitlich eine Neubebauung stattgefunden hat.

Hinsichtlich der Konzentration der Belastung mit umweltgefährdenden Stoffe sind folgende Flächen in Großenhain besonders bedeutsam und kritisch:

a) Militärische Altlasten und Rüstungsaltlasten:

- Verkehrslandeplatz Großenhain (Militärischer Altstandort) – SALKA-Nr. 85 200 075 - umfangreiche Sanierungen bereits abgeschlossen, „Restbestände“ von umweltgefährdenden Stoffen sind jedoch wahrscheinlich, derzeit gewerbliche Nutzung (noch nicht vollständig belegt)
- Standortübungsplatz Großenhain/Skassa – SALKA-Nr. 85 200 076 – Munition weitgehend entfernt, die Flächen dürfen nicht betreten werden (nur über ausgewiesene Wege nutzbar)
- Albert-/Husarenkaserne Großenhain/Naundorf– SALKA-Nr. 85 200 077 – teilweise saniert und wieder genutzt, teilweise brachliegend und unsaniert

b) ehemalige / bestehende größere Industrie- und Gewerbebetriebe

- Textima SALKA-Nr. 85 200 117 (Mischbaufläche) –umgenutzt im Rahmen der Landesgartenschau
- Gesenk- und Freiformschmiede - SALKA-Nr. 85 200 118 –weitere gewerbliche Nutzung geplant
- Lautex (TVG) jetzt STV – SALKA-Nr. 85 200 978 – weitere gewerbliche Nutzung geplant

Hinweise

Werden im Rahmen einer Neubebauung oder Überbauung Altlastenverdachtsflächen berührt, sollte eine Erkundung nach der Sächsischen Altlastenmethodik vorgenommen werden.

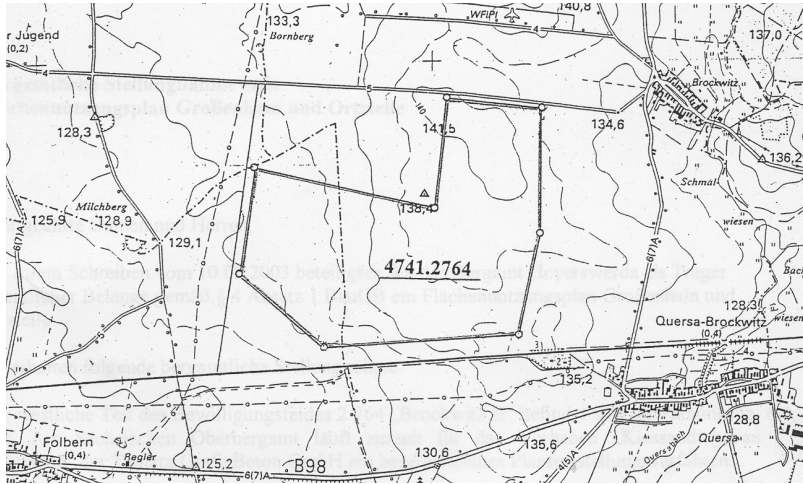
Für Deponien, auf denen nachweislich nach dem 30. Juni 1990 noch Abfall gelagert wurde sowie Deponien, die vor dem 01. Juli 1990 geschlossen wurden, jedoch der Landkreis Eigentümer bzw. Inhaber der Altablagerung ist, ist das Regierungspräsidium Dresden zuständig.

18.2 Bergbau

Nach Aussagen des Bergamtes Hoyerswerda sind untertägige bergbauliche Arbeiten bisher nicht auf dem Gebiet der Stadt Großenhain und Ortsteile durchgeführt worden. Es sind keine stillgelegten Grubenbaue oder sonstige stillgelegte bergbauliche Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen und aus diesem Grunde im Flächennutzungsplan dargestellt werden müssten.

Das zu überplanende Gebiet liegt nach Aussagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Dieses Kataster wurde basierend auf den Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und von aerogamaspektrometrischen Messungen erstellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen im Plangebiet bekannt.

In der ehemaligen Kiessandgrube nördlich von Zschauitz wurden Kiessande als Verfüllmaterial für den örtlichen Bedarf gewonnen. Derzeit erfolgt jedoch kein Abbau mehr.

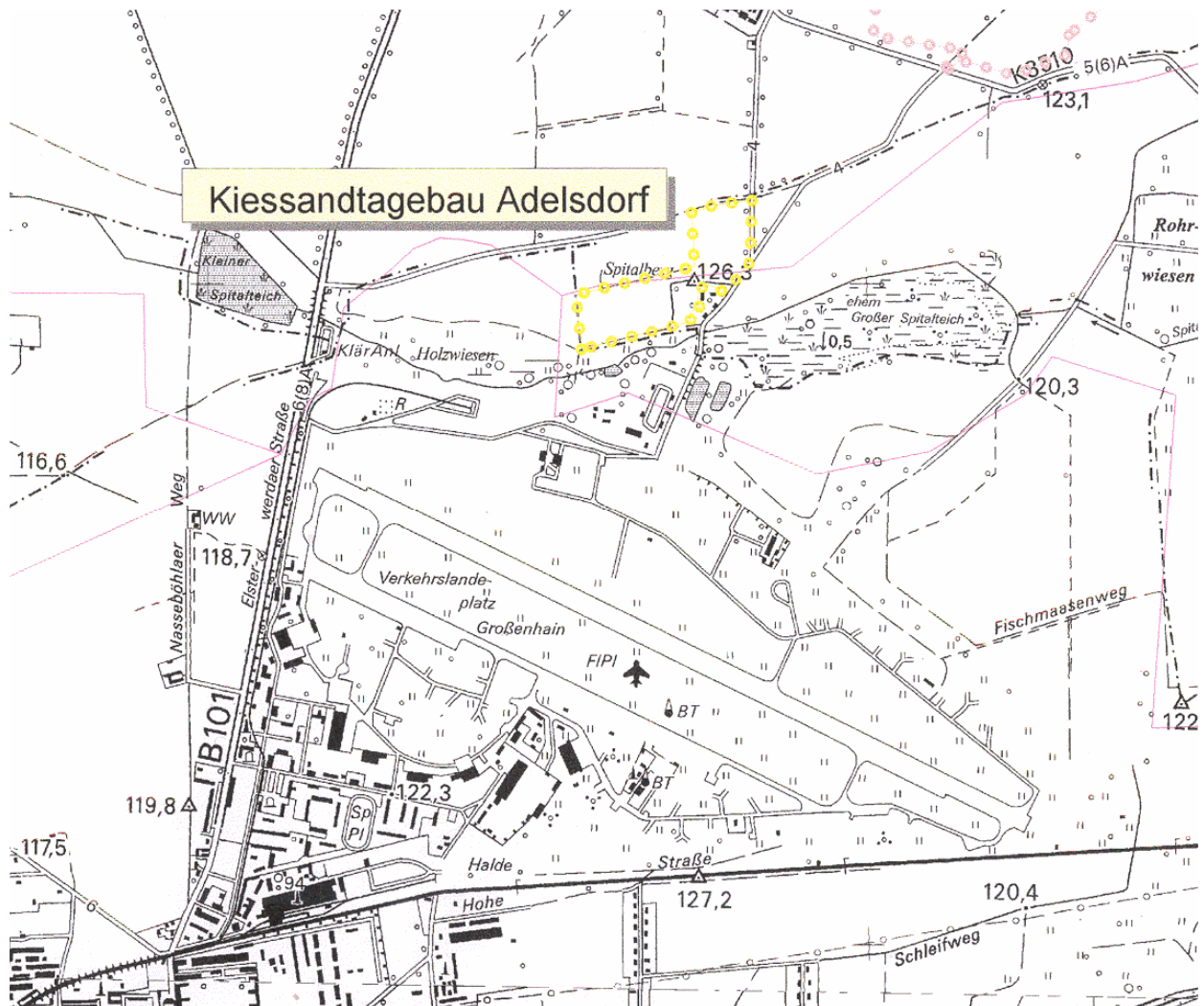


In der Fläche der Gemarkung Folbern bestehen nach Aussagen des Bergamtes Hoyerswerda eine Bergbauberechtigungen zum Aufsuchen/Abbau von Kiessand. Es handelt sich hierbei um den westlichen Teil des Bewilligungsfeldes 2764 „Brockwitz“. Mit Datum vom 19.11.2004 wurde das bergbauliche Vorhaben „Kiessandtagebau Brockwitz“ planfestgestellt.

Die Fläche ist in der Plankarte (EB –1) entsprechend gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind Halden bzw. Restlöcher vorhanden, die der sächsischen Hohlraumverordnung vom 06.03.2002 unterliegen.

Unmittelbar nördlich des Gemeindegebietes tangiert der Kiessandtagebau Adelsdorf der Firma BOTHUR Verwaltung GmbH das Plangebiet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird für dieses bergbauliche Vorhaben ein Rahmenbetriebsplanverfahren durchgeführt, welches kurz vor dem Abschluss steht.



19 Sonstige Aussagen und nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

19.1 Wasserschutzrechtliche Festsetzungen und Aussagen zur Grundwassernutzung

19.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes existieren zur Zeit keine Trinkwasserschutzzonen.

19.1.2 Grundwassermessstellen

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Grundwassermessstellen des staatlichen Grundwasserbeobachtungsnetzes:

- Nr. 4746/0558 Meßstelle Skassa, seit 1922 gemessen.
- Nr. 4747/0369 Meßstelle Zschieschen
- Nr. 4647/0601 Meßstelle Folbern (r: 5401720, h: 686090), gemessen seit 1926

Alle Grundwassermessstellen, die im Gebiet vorhanden sind und Eigentum des STUFA Radebeul, Abteilung Grundwasser, der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH oder anderer Nutzer sein können, sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen.

Im Planungsgebiet befinden sich weiterhin folgende relevante private Grundwassernutzungen:¹

- Röderaue Rinderproduktion: Wasserfassung Zschauitz und Wasserfassung Skassa
- Pumpwerk Skassa: keine Nutzung mehr für die Trinkwasserversorgung, Nachnutzer Kleingartenanlage

19.1.3 Hochwasserschutz

Die Große Röder und der Hopfenbach sind abflussreguliert durch das Teilungswehr Kalkreuth bzw. die Talsperre Nauleis. Durch den Ausbau des Röderneugrabens ist für die Stadt Großenhain der Hochwasserschutz für ein HQ 50 (Hochwasser mit einem Spitzenabflusswert, der im Schnitt einmal in 50 Jahren auftritt) gegeben.

Hochwasserüberflutungsgebiete

Im Stadtgebiet der Stadt Großenhain sind gemäß Beschluss – Nr. 123-56/76 „Bestätigung der Hochwasserüberflutungsgebiete“ des ehemaligen Rates des Kreises Großenhain vom 18.12.1975 entsprechende Gebiete ausgewiesen. Seit 08.08.2005 wurden Überschwemmungsgebiete gem. § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzt (s. Plankarte). Für diese festgesetzten Bereiche sind die Verbote nach §100 Abs. 2 SächsWG zu beachten.

- Folgende Handlungen sind untersagt: Ausweisung von neuen Baugebieten nach BauGB, Aufhöhungen oder Abgrabungen, Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen, Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen, das Aufbringen oder Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden (Ausnahme: ordnungsgm. Land- und Forstwirtschaft), Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern, Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen (Ausnahme Uferbefestigung, vorbeugender Hochwasserschutz), Umwandlung von Grün- in Ackerland.]

In diesem Zusammenhang wird auf § 100 Abs. 6 SächsWG (Befreiung) sowie auf § 100a SächsWG (Bebauung im Innenbereich) verwiesen.

¹ Für diese Grundwassernutzungen liegen der unteren Wasserbehörde keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserentnahmen ungenehmigt erfolgen.

- Gem. § 100 Abs. 1a SächsWG gelten die Gelände zwischen Ufer und Deichen sowie Hochwasserschutzräume von Talsperren und Rückhaltebecken als Überschwemmungsgebiete, ohne das es einer Festsetzung bedarf. In diesem Zusammenhang wird auf § 87a SächsWG verwiesen, welcher unzulässige Maßnahmen auf Deichen und ihren Schutzstreifen regelt. Die Breite der Schutzstreifen beträgt beidseitig 5 m gemessen vom Deichfuss.

Die im Zuge des Hochwassers im August 2002 durch die Stadtverwaltung Großenhain erfassten nicht amtlichen Hochwasserüberflutungsgebiete wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Erfassung wurde den zuständigen Fachbehörden zur Kenntnis gegeben.

Mit Schreiben vom 15.03.2005 wurden der Stadt Großenhain die das Stadtgebiet betreffenden Intensitätskarten/Gefahrenkarten der Hochwassergefährdung (HQ 50) übergeben. Zusammenfassend lässt sich folgende Gefährdung ableiten. Die Stadt Großenhain ist bereichsweise hochwassergefährdet. Dabei resultiert die größte Gefährdung von dem Röderneugraben. Er führt den Hauptteil der Abflussmenge. Die Ortslage Folbern ist nur peripher betroffen. Die Hochwasserbelastung durch den Röderneugraben reduziert die Betroffenheit der OL Folbern entscheidend. Ab einem Abfluss HQ 20 wird die Königsbrücker Straße (B 98) Richtung Naundorf mit niedriger Intensität überflutet.

Betroffenheit hinsichtlich der Baugebietsausweisungen im FNP (Lage im Überschwemmungsgebiet)

→ Baugebiete - Bestand

Im Flächennutzungsplan sind insbesondere folgende Bauflächen im Bestand berührt .

- HW 1 Hierbei handelt es sich um die als gemischte Baufläche dargestellte Bestandsbebauung des historisch gewachsenen Ortskerns Großraschütz, südlich der Riesaer Straße.
- HW 2 Hierbei handelt es sich insbesondere um die als gemischte Baufläche dargestellte Bestandsbebauung des historisch gewachsenen Ortskerns Naundorf südlich der Radeburger Straße zwischen der ehemaligen Sächsischen Textilveredelung und dem Walkdamm sowie südlich der Carl-Maria-von-Weber-Allee
- HW 3 Hierbei handelt es sich um die als gewerbliche Baufläche dargestellte Bestandsbebauung des vorhandenen Gewerbealtbestandes im Bereich des Hopfenbaches sowie um die östlich des Hopfenbaches liegenden gemischten Bauflächen im Bereich der Mühlstraße sowie im OT Zschautz.
- HW 4 Bereich im Einmündungsbereich des Hopfenbaches in den Röderneugraben bei Betroffenheit von gemischten Bauflächen
- HW 5 Fläche im Ortsteil Rostig bei Betroffenheit von gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen am nordöstlichen Siedlungsrand.
- HW 6 Flächen im Bereich der Gemarkung Kleinraschütz bei Betroffenheit von Wohnbauflächen am südlichen Siedlungsrand.

Im Flächennutzungsplan sind somit Bauflächen im Bestand vorhanden, welche z.T. innerhalb der Überschwemmungsfläche HQ 100 bzw. im förmlich festgesetzten Hochwasserüberflutungsgebiet (1975) liegen. Diese sind im Planentwurf durch nachrichtliche Darstellung dieser Überschwemmungsgebiete und die zusätzlichen Hinweise (HW...) erkennbar.

→ Baugebiete - Planung

Im Flächennutzungsplan wurden in Berücksichtigung der vorliegenden Kartenwerke keine neuen Bauflächen ausgewiesen, welche innerhalb der Überschwemmungsgebiete (HQ100), des förmlich festgesetzten

Hochwasserüberflutungsgebietes oder innerhalb der im Rahmen des Augusthochwassers 2002 erfassten betroffenen Flächen liegen.

Hinweis: Für das Bebauungsplangebiet „Gerberdamm“ im Bereich der Dresdner Straße und Bebauungsplangebiet „Mischgebiet – Radeburger“ Straße ist eine Überschwemmungsgefährdung festzustellen. Hierbei handelt es sich um eine Überplanung eines vorhandenen baulichen Bestandes im Innenbereich. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird der Sachverhalt entsprechend abgearbeitete und abgewogen.

Maßnahmen

→ Hinweise

Die ermittelten Hochwasserüberflutungsgebiete gem. dem vorliegenden Hochwasserschutzkonzept (HQ 100) sowie das förmlich festgesetzte Hochwasserüberflutungsgebiet (1975) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Darüber hinaus erfolgte eine spezielle symbolische Kennzeichnung der betroffenen Bestandsbauflächen in der Plankarte (HW...).

Sollten sich aufgrund der abschließenden Ergebnisse der Überarbeitung der überschwemmungsgefährdeten Bereiche neue relevante Erkenntnisse ergeben, wird der Flächennutzungsplan bei einer Fortschreibung entsprechend angepasst bzw. erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in das Planwerk.

→ Hochwasserschutzziele

Für Hochwasserüberflutungsgebiete besteht grundsätzlich die Planungsprämisse, dass diese von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Sie dienen als Retentionsflächen bei Überflutungen der Flüsse und Bäche und haben damit eine große Bedeutung für den Naturhaushalt. Einerseits werden Spitzenabflüsse im Hochwasserfall gesenkt und andererseits fördert die langsame Wasserversickerung die Grundwasserneubildung. Für Tiere und Pflanzen der wechselfeuchten Wiesen bieten sie einen optimalen Lebensraum.

Im Bereich der Flussauen ist grundsätzlich eine potenzielle Hochwassergefährdung gegeben, die Maßnahmen zur Schadensvermeidung an Bauwerken erfordert.

Neue Baugebiete wurden dementsprechend in betroffenen Hochwasserüberflutungsgebieten nicht ausgewiesen. Historisch gewachsene vorhandene Baugebiete im Bestand sollen auch zukünftig aufgrund ihrer jeweiligen Bedeutung als Bauflächen erhalten bleiben und sind somit im Flächennutzungsplan als Bauflächen im Bestand dargestellt, wobei entsprechende Hinweise bzw. Kennzeichnungen aufgrund der Darstellung der Überschwemmungsflächen hinsichtlich der Hochwassergefährdung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Eine planerisch gesteuerte Verdichtung/Abroundung der Bebauung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

Seitens der Stadt Grossenhain wurde eine Wasserwehrsatzung erarbeitet und beschlossen, welche Aussagen zur Gefahrenabwehr beim Eintreten eines Hochwasserereignisses der Hochwasserwarnstufe II enthält. Hier finden sich konkrete Aussagen zum Hochwasser-, Kontroll-, Alarm- und Einsatzplan.

Zukünftig hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, aufbauend auf den neuen Erkenntnissen und Daten der Hochwasserschutzkonzeption, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden konkrete Hochwasserschutzziele zu erarbeiten, um das Gefährdungspotential insbesondere für das bebaute Stadtgebiet zu minimieren. Hierbei kommen sowohl technische Maßnahmen als auch die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume, z.B. auch im Rahmen des Rückbaus von Industrie- und Gewerbebrachen in Betracht.

Im Bezug auf den Hochwasserschutz sind folgende Leitlinien nach Möglichkeit zu beachten:

- Wirksamer Schutz bestehender Auenwälder und soweit möglich ihre Wiederherstellung
- Renaturierung, bei der Gewässerbegradigungen und Uferbefestigungen rückgängig gemacht werden
- Erhöhte Wasserrückhaltung in Siedlungsgebieten, z. B. durch Versickern am Ort des Niederschlages
- Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelung

- Sicherung einer standortgerechten Landnutzung insbesondere in Tallagen und erosionsgefährdeten Hanglagen
- Den Flüssen mehr Raum geben, Überprüfung der Entwicklungsbereiche für Siedlungszwecke und gewerbliche Nutzung auf ihre Hochwasserkompatibilität
- Konzepte zur Verminderung des Schadenpotenzials sowie für einen verbesserten Schutz. Voraussetzung hierfür ist eine umfassende Erfassung und Bewertung der Flächen mit einem erhöhten Überflutungsrisiko.

19.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

19.2.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Im Planungsgebiet wurde 1996 das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderaue und Kienheide“ per Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain erlassen. Dieses umfasst die Röderaue westlich und am Westrand der Stadt Großenhain sowie die Große Röder mit angrenzenden Grün- und Ackerlandflächen im Osten von Großenhain bis zur Staatsstraße S 91 in Folbern.

Dieses Landschaftsschutzgebiet wurde in seinen Abgrenzungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Vorschlag zu Neuausweisungen

Im Bearbeitungsgebiet existieren einige ökologisch wertvolle Flächen, deren Ausweisung als Naturschutzgebiet sinnvoll erscheint (vgl. Entwurf Landschaftsplan Großenhain). Diese geplanten Naturschutzgebiete beziehen sich ausschließlich auf Teilbereiche innerhalb des bereits bestehenden Landschaftsschutzgebietes und werden im Plan nur als Signatur dargestellt.

- Röderknie
- Teilbereiche des Truppenübungsplatzes
- Hopfenbachniederung

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, das Landschaftsschutzgebiet in der Gemarkung Folbern zu erweitern und zwar auf die Flächen nordwestlich der Ortslage, nördlich der B 98 bis zur Gemarkungsgrenze nach Großenhain/Naundorf bzw. darüber hinaus.

Hierbei handelt es sich um ein zusammenhängendes Gebiet von Feuchtwiesen (Honiggras- und Kuckuckslichtnelkenwiesen), die von relativ gut strukturierten Gräben durchzogen werden. Größere Röhrichtflächen bestimmen die Ufer der Gräben. Des Weiteren wird die Fläche bevorzugt als Rast- und Futterplatz von Weißstörchen genutzt.

19.2.2 Naturdenkmale

Im Anhang erfolgt eine Auflistung der Naturgebilde und Flächennaturdenkmale der Stadt Großenhain. Diese wurden nachrichtlich aus dem Entwurf des Landschaftsplanes Großenhain übernommen bzw. nach Aussagen der unteren Naturschutzbehörde. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden im Planentwurf nur die Flächennaturdenkmale als Signatur dargestellt.

Folgende Baumnaturdenkmale liegen gem. der Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain im Plangebiet:

- Stieleiche an der Meißner Straße, Flst. 612/12 Gem. GRH
- Schwarzpappel am Bäckerwieseweg, Flst. 282/5 Gem. Großbraschütz
- Stieleiche bei Großbraschütz, Flst. 155, 156 Gem. Großbraschütz
- 4 Sommerlinden, Flst. 564, 565 Gem. Skassa

19.2.3 Geschützte Landschaftsbestandteile

Die im Entwurf des Landschaftsplanes zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil empfohlenen Flächen bzw. Einzelobjekte werden nachrichtlich übernommen und aufgrund der Übersichtlichkeit des Flächennutzungsplanes nur im Anhang aufgelistet.

19.2.4 Besonders geschützte Biotope

Die nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, da es sich hierbei um Flächen handelt, die auch im Siedlungsbereich keine Abwägung zulassen. Ihre Darstellung erfolgt als Signatur im Plan.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Vollständigkeit der Darstellung der besonders geschützten Biotope im Flächennutzungsplan nicht gewährleistet werden kann. Die Klassifizierung als besonders geschütztes Biotop unterliegt im Zweifelsfall der Unteren Naturschutzbehörde.

Eventuell im Flächennutzungsplan nicht dargestellte, übersehene oder zum Zeitpunkt der Erfassung nur unvollständig ausgeprägte besonders geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG können im verbindlichen Bauleitverfahren der Erteilung von Baurecht im Wege stehen.

In der Planfläche sind zum Beispiel folgende besonders geschützte Biotope vorhanden:

1. Streuobstwiesen (z. B. Gärten, vor allem in den Ortslagen)
2. Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Exer, Kreuzberg)
3. Röhrichte (z. B. Spitalbach, Grenzgraben, R.-Luxemburg-Straße, Folbern)
4. naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte (z. B. Hopfenbach in Zschauitz, Große Röder in Folbern)
5. binsenreiche Nasswiesen (z. B. Holzwiesen, Folbern)
6. Bruchwälder (z.B. Spitalbach)
7. Auwälder (z. B. Hopfenbach südlich von Zschauitz)
8. Quellbereiche (z. B. Bornweg)
9. Offene Felsbildungen (z. B. Steinbruch Zschauitz)
10. Naturnahe stehende Kleingewässer (z. B. Heiliger Grund)
11. Altarme fließender Gewässer (Große Röder, östlicher Bereich)

19.2.5 FFH-Gebiete

Im Bereich des Stadtgebietes Großenhain liegen 3 FFH-Gebiete.

- Röderaue und Teiche unterhalb Großenhains (Nr. 87E)
- Große Röder zwischen Großenhain und Medingen (Nr. 150)
- Hopfenbachtal (Nr. 153)

Die FFH-Gebiete in Sachsen sind durch die EU-Kommission derzeit noch nicht bestätigt, die Meldung des Freistaates Sachsen an die EU erfolgte bereits vollständig. Gemäß § 1a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB ist eine Prüfung nach der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) als umweltschützender Belang in die Abwägung einzustellen, insofern Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können.

Zu beachten ist, dass bezüglich dieser Bereiche im Grundsatz keine Beplanung hinsichtlich einer Bebauung bzw. Versiegelung erfolgen darf.

Innerhalb dieser Gebiete sollen die ökologischen Funktionsfähigkeit der Naturgüter aufrechterhalten sowie die Lebensräume von schutzwürdigen Pflanzen und Tieren langfristig gesichert werden.

19.2.6 Baumschutzsatzung

In der Stadt Großenhain gibt es eine gültige Baumschutzsatzung vom 13.12.1995. Zuständig ist das Ordnungsamt der Stadt Großenhain.

19.3 Denkmalgeschützte Objekte und Archäologische Vorbehaltsgebiete

In der Stadt Großenhain und Umgebung zeugen archäologische Funde, Reste von baulichen Anlagen, erhaltene bauliche Strukturen von den ersten Besiedlungen und der Geschichte der Stadt bis heute. Die Funde wurden sorgfältig aufbewahrt, kulturhistorisch bedeutungsvolle Bauwerke bzw. Reste von diesen werden geschützt, um sie vor weiterem Verfall und Zerstörung zu bewahren. Sie sollen der heutigen und den nächsten Generationen ein Bild von der Kultur und Lebensweise unserer Vorfahren vermitteln.

19.3.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege (Kulturdenkmale)

Für den Bereich der Stadt Großenhain sind auf der Grundlage einer Schnellerfassung vorläufige Denkmalaufstellungen vorgenommen worden. Diese enthält eine Vielzahl von Einzeldenkmalen - Gebäude und Gebäudeteile - innerhalb des Stadtgebietes aufgeführt. Nach Aussagen des Landratsamtes Riesa-Großenhain muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit der Auflistung besteht. Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben.

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege wird auf die Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG (Funde) gegenüber der jeweiligen Landesbehörde (Bodenfunde – Landesamt für Archäologie; oberirdische Funde – Landesamt für Denkmalpflege) und deren Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung hingewiesen. Die Meldepflicht bezieht sich hauptsächlich auf archäologische Denkmale.

Am bedeutendsten ist das vorgeschlagene Denkmalschutzgebiet (§ 21 SächsDSchG) „Sanierungsgebiet Innenstadt Großenhain“. Darüber hinaus sind von Bedeutung die als Denkmal-Sachgesamtheit (§ 2 SächsDSchG) unter Schutz stehende ehemalige Bundeswehrkaserne auf dem Remonteplatz, der Stadtpark, der Kupferberg und der Friedhof.

19.3.2 Archäologische Kulturdenkmale

Aufgrund der bisher reichhaltigen archäologisch bedeutsamen Funde gilt das gesamte Plangebiet als archäologischer Relevanzbereich.

Die archäologischen Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Diese sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Im Bereich der eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden, resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.

In diesem Zusammenhang kann es notwendig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Diese können z.B. in Flächenplanierungen zur Erkundung evtl. vorhandener archäologischer Denkmale bestehen. Daraus können sich dann archäologische Ausgrabungen oder Veränderungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ergeben. Eine archäologische Ausgrabung mit der Konsequenz einer Zerstörung des Bodendenkmals sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist. Neben den kartierten Fundstellen ist somit mit einer größeren Anzahl von Bodendenkmälern zu rechnen. Werden Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und im weiteren nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu verfahren.

Die „Historischen Dorfkerne“ der Ortsteile sind ebenfalls als archäologische Denkmale im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

19.3.3 Geologische Naturdenkmale

Im Stadtgebiet der Stadt Großenhain stehen folgende geologischen Naturdenkmale unter Schutz:

- ND - G1** auflässiger Steinbruch von Zschauitz (Porphyrit des Priestewitzer Eruptivkomplexes)
ND – G2 auflässiger Steinbruch nordöstlich von Weßnitz (Gneis des Großenhainer Gneiskomplexes)

19.4 Niederschlagsstation

Im Ortsteil Skassa befindet sich eine Niederschlagsstation des Deutschen Wetterdienstes (DWD). Zur Erhaltung der Repräsentanz der Messwerte - in Einhaltung nationaler und internationaler Vorschriften zur Gewinnung meteorologischer Daten - muss die bestehende Flächennutzung im Umkreis von 100 m für die kommenden Jahrzehnte im wesentlichen erhalten bleiben.

Planerische Maßnahmen im Umkreis dieser Station sind mit dem Deutschen Wetterdienst abzustimmen.

19.5 Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Großenhain

Das gesamte Gebiet der Stadt Großenhain befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Großenhain. Der Bauschutzbereich erfasst:

- alle baulichen Anlagen entsprechend dem Anwendungsbereich der SächsBO vom 26. Juli 1994,
- alle die im § 1 Abs. 2 SächsBO aufgeführten weiteren Anlagen, Leitungen, Krane und Krananlagen,
- Bäume,
- mobile Anlagen und Geräte, soweit sie über einen längeren Zeitraum, als der mobilen Zweckbestimmung angemessen, am gleichen Ort verbleiben sollen.

Im Bauschutzbereich dürfen die oben genannten baulichen Anlagen sowie Bäume die zulässigen Höhen nicht überschreiten. Höhere Bauwerke und Anlagen sind nur mit Genehmigung des Regierungspräsidiums - Luftverkehrsamt Sachsen - zu errichten.

Der Ortsteil Folbern liegt im An- und Abflugsektor des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Großenhain. Es sind daher gleichfalls die sich daraus ergebenden Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.

Des Weiteren ist entsprechend dem "Entwicklungsziel zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes" in Verlängerung der Start- und Landebahn ein ca. 50 m breiter, bis zur Bebauung des Ortes reichender Streifen für den Aufbau der Anflugsbefeuerung freizuhalten.

19.6 Windkraftanlagen

Energiepolitische Zielstellung des Freistaates Sachsen ist die Erhöhung der regenerativen Energien am Primärenergieverbrauch von 0,1% (1990) auf etwa 2,0% zum Jahre 2010.

Gemäß BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich u.a. zulässig, wenn es der Erforschung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, sofern öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Weiterhin ist im § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB geregelt, dass öffentliche Belange einem derartigen Vorhaben in der Regel auch dann entgegenstehen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt (Planvorbehalt).

Die konzentrierte Errichtung von Windkraftanlagen auf hinsichtlich ihrer Eignung hin geprüften Standorten entspricht dem raumordnerischen Grundsatz der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter. Mit der Zielstellung einer geordneten Errichtung von Windkraftanlagen ist im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge der oben angesprochene Planvorbehalt in Anspruch genommen worden. Dieser ermöglicht, durch Ausweisungen von Standorten für Windenergienutzung, die gleichzeitig mit einer Unzulässigkeit bezüglich der Errichtung von Windkraftanlagen an anderer Stelle des Planungsgebietes gekoppelt ist, eine Konzentration entsprechender Anlagen auf gemeindlicher oder regionaler Ebene zu erreichen. Diese Regelung zielt darauf ab, durch positive

Standortzuweisungen privilegierter Nutzungen an einer oder an mehreren Stellen im Plangebiet den übrigen Planungsraum von den durch den Gesetzgeber privilegierten Anlagen (vgl. § 35 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 BauGB) freizuhalten.

Im Regionalplan erfolgte die Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergienutzung, wobei im Gebiet der Stadt Großenhain keine Vorranggebiete ausgewiesen wurden. Demzufolge gilt für die Stadt Großenhain in der notwendigen Beachtung der Ziele der Raumordnung i.S.d. §1 Abs. 4 BauGB der o.g. Planungsvorbehalt im regionalen Bezug. Demzufolge ist die Errichtung von raumbedeutsame Windkraftanlagen im Gebiet der Stadt Großenhain in Rahmen des § 35 BauGB ausgeschlossen. Auch eine bauleitplanerische Darstellung von Gebieten für die Windenergienutzung, die sich außerhalb der Vorranggebiete – Windenergienutzung – befinden, sind gem. dem Regionalplan nicht zulässig.

Im Regionalplan wird die Raumbedeutsamkeit wie folgt festgelegt:

- Prinzipiell: auch kleinere Anlagen bei erheblichen landschaftsästhetischen Wirkungen
- Ansatz: Windkraftanlagen ab einer Nabenhöhe von ca. 40m bzw. ab einer installierten Leistung von 250 kW i.S. von § 3 Nr. 6 ROG

Nicht raumbedeutsame Anlagen unterliegen auch weiterhin der planungsrechtlichen Beurteilung gem. BauGB.

SO-Reg Sondergebiet - regenerative Energien

Grundsätzlich hat sich die Stadt Großenhain in ihrem Stadtleitbild dazu bekannt, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. In diesem Zusammenhang sind zukünftig im Stadtgebiet Flächen vorzuhalten, die eine diesbezügliche Entwicklung ermöglichen.

Im Bereich nördlich des Verkehrslandeplatzes wurden Investitionsabsichten von privaten Investoren bekundet, großflächige Fotovoltaikanlage einzuordnen. Die Anlagen sind in der Regel so konzipiert, dass die Module in einer Höhe von ca. 3m auf leichten Stahlstützen stehen und der Untergrund und die Zwischenflächen als Grünfläche zur ökologisch vertretbaren Beweidung erhalten bleiben.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Da der zunehmende Einsatz regenerative Energieträger den oben beschriebenen Nachhaltigkeitsansatz unterstützt und die betroffene Fläche aufgrund ihrer Lage und der derzeitigen bereits vorhandenen intensiveren Nutzungen eine diesbezügliche Eignung aufweist, erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche – regenerative Energien, die potentiell einer diesbezüglichen Nutzung, insbesondere der Solarenergienutzung, zugeführt werden sollen. Im Rahmen dieser Ausweisung im Flächennutzungsplan wird der Solarenergienutzung ein entsprechender Vorrang eingeräumt. Andere Anlagen in Zuordnung zu den regenerativen Energieträgern sind aber damit prinzipiell nicht ausgeschlossen sondern nur nachrangig zu betrachten.

Prinzipiell ausgeschlossen ist die Nutzung der Windenergie in Form der Errichtung von entsprechenden raumbedeutsamen Windkraftanlagen. (vgl. hierzu auch Pkt. 19.6.)

Darüber hinaus sind insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Flugbetriebes im Bereich des südlich angrenzenden Verkehrslandeplatzes (keine Blendwirkung, Höhenbeschränkungen etc.) entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Rahmen der weiteren Planungsstufen (Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren etc.)

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Sonderbaufläche regenerative Energien im Sächsischen Altlastenkataster als militärischer Altstandort unter der SALKA-Nr. 85200075 erfasst ist und auf der vom Freistaat Sachsen (SIB Radeberg) umfangreiche Sanierungsarbeiten geplant sind.

Aufgrund dieses Sachverhaltes kommt hier der Problematik der Niederschlagsentwässerung große Bedeutung zu. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Planung für diesen Standort Flächen für die Niederschlagsversickerung bei kontaminationsfreiem Untergrund festzulegen.

Naturschutzfachliche Wertung

Die Einrichtung des Solarparkes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar § 8 Abs.2 Ziffer 2 SächsNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauGB. Dieser besteht in erster Linie in der Überbauung von Offenlandbiotopen und dem Verlust des Lebensraumes u.a. für Grauammer (*Miliaria calandra*), Brachpieper (*Anthus campestris*) und Heidelerche (*Lullula arborea*).

Grundsätzlich sei darauf verwiesen dass mit dem Ziel der Vermeidung des Eingriffs bereits eine Herausnahme des naturschutzfachlichen sensibelsten östlichen Teils der ursprünglich ausgewiesenen Sonderbaufläche erfolgt ist. Der entgegen dem Abstimmungsergebnis (Stadt / Stufa / LRA) vom 16.09.2004 aktuell dargestellten Flächenabgrenzung wurde die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Riesa-Großenhain aufgrund eines konkreten Projektantrages erteilt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass auch die betrieblichen Belange potentieller Projektentwickler und –betreiber zu würdigen sind. Die nunmehr ausgewiesene Sonderbaufläche für regenerative Energien können in der Form dargestellt werden, da die betroffenen Flächen aufgrund der naturschutzfachliche Wertigkeit geringer einzustufen ist bzw. der Eingriff sich als noch verträglich darstellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft können zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope ausgeglichen wird. (§ 26 Abs. 4 SächsNatSchG). Die Ausgleichsmaßnahmen sind rechtsverbindlicher Bestandteil eines aufzustellenden Bebauungsplanes.

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Entwicklung der nunmehr verbleibenden Teilfläche die Erforderlichkeit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen dieses Planungsinstrumentariums werden die

Belange von Natur und Landschaft gem. BauGB entsprechend berücksichtigt und weitere abgehandelt. Im Zuge der Umsetzung eines konkreten Projektes wird eine vertiefende Untersuchung z.B. in Form eines landschaftspflegerischen Begleitplanes / Grünordnungsplanes etc. erforderlich und entsprechend veranlasst. Dieser Verfahrensansatz entspricht der vorgeschlagenen Vorgehensweise in der Stellungnahme des STUFA vom 10.08.2004, in der ebenfalls die Prüfung des Umfangs und der Stelle der Kompensation im Rahmen einer Detailplanung (Bebauungsplan) vorgeschlagen wird.

Die Untersuchungsergebnisse werden im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend bewertet und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für vorzunehmende Eingriffe in Abstimmung mit den Fachbehörden dargestellt. Hierbei muss der Ausgleich nicht prinzipiell gleichartig (insbesondere wenn dies im Gemeindegebiet nicht vergleichbar möglich ist) sondern soweit darstellbar und zumutbar gleichwertig erfolgen.

Geeignete Ausgleichsflächen wurden im Gemeindegebiet in ausreichender Anzahl dargestellt. Konkrete Aussagen zu Art, Ort und Umfang können aber aufgrund der noch fehlenden Kenntnis der Eingriffsintensität erst im Rahmen konkret vorliegender Planungen (Bebauungsplan, Projektplanung etc.) in hinreichender fachlicher Qualität durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass im Erläuterungsbericht insbesondere in Pkt. 17.3 des Erläuterungsberichtes auch die Fragen der Eingriffsintensität und -kompensation ausführlich behandelt wurden.

Im Rahmen vertiefender Untersuchungen (BbP etc.) wird vorrangig eine Kompensation des Eingriffes durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes „Exer“ empfohlen.